

LANDSKAPSSTYRELSENS FRAMSTÄLLNING
till Landstinget med förslag till

- 1) byggnadslag för landskapet Åland och
- 2) landskapslag angående ändring av 99 § landskapslagen om allmänna vägar.

1. Allmänt om framställningens innehåll.

Landskapslagen om reglering av byggnadsverksamheten, nedan byggnadslagen, stiftades år 1959. Den utveckling som samhället genomgått sedan dess har medfört att byggnadslagen, trots vissa delreformer, på många punkter är föråldrad. En relativt omfattande reform av byggnadslagstiftningen är således nödvändig. Lämpligast är enligt landskapsstyrelsens uppfattning att stifta en helt ny byggnadslag, enär de ändringar som redan vidtagits i gällande byggnadslag och det stora antal ändringar som nu är erforderliga skulle komma att göra lagen oenhetlig och överskådlig och därför svårhanterlig för de många lekmän på vilka det ankommer att tillämpa lagen i det praktiska livet. För att klart skilja den nya byggnadslagen från den nu gällande lagen har den givits en rubrik som avviker från hittills tillämpad praxis ifråga om benämningen av landskapslagar.

De föreslagna ändringarna ansluter sig i huvudsak till de ändringar som under årens lopp genomförts i rikets byggnadslag (FFS 370/58). Vissa avvikelser förekommer dock. Sålunda har gällande och planerad lagstiftning i Sverige i vissa fall tjänat som modell, bl.a. vid definitionen av det centrala begreppet 'tätbebyggelse' samt beträffande utökningen av byggnadsnämndernas befogenheter. Ytterligare har landskapets speciella förhållanden framtvingat lösningar utan motsvarighet vare sig i riket eller i Sverige, t.ex. utvecklandet av en speciell form av byggnadsplan för fritidsbebyggelsen.

Den av vissa landstingsmän i en motion (mot.nr 27/1974-75) framförda tanken att byggnadslov för uppförande av nybyggnad inom område för vilket byggnadsplan ej fastställts under vissa förutsättningar icke skulle krävas, vilken tanke landstinget i hemställan till landskapsstyrelsen delvis stött, anser sig landskapsstyrelsen ej kunna omfatta. Ett frångående av kravet på byggnadslov skulle nämligen innebära att myndigheterna ej hade någon som helst kontroll av eller överblick över byggnadsverksamheten, något som kunde få allvarliga följder med hänsyn till bl.a. miljövården och samhällsplaneringen. Många

av de instansersom avgivit yttrande över föreliggande lagförslag¹⁴⁰ - särskilt kommunerna - har dessutom krävt ännu strängare reglering av byggnadsverksamheten än vad som föreslås i lagförslaget.

Föreliggande framställning bygger till stor del på ett lagförslag som uppgjorts av en för ändamålet tillsatt lagberedningskommitté (1974 års byggnadslagskommitté, delbetänkande nr 1, AUS 1976:9). Över kommitténs förslag samt över ett på basen av kommitténs förslag vid lagberedningen utarbetat lagförslag, har bl.a. kommunerna, planeringsrådet och lantmäteribyrån beretts tillfälle att avgiva utlåtande. De synpunkter som framförts av remissinstanserna har i många fall kunnat beaktas vid utarbetandet av denna framställning.

Jämfört med gällande lag innehåller föreliggande lagförslag relativt få bestämmelser beträffande inlösen av mark. Orsaken härtill är att bestämmelserna rörande tillvägagångssättet och ersättningar, med andra ord de bestämmelser som huvudsakligen kan anses vara av formell natur, intagits i den särskilda framställning med förslag till reform av expropriationslagstiftningen som överlämnas tillika med föreliggande framställning. I byggnadslagstiftningen föreslås fortfarande ingå regler om grunderna för ersättning för inskränkningar i nyttjanderätt till mark eller således bestämmelser som närmast är av materiell natur.

Den föreslagna ändringen av 99 § landskapslagen om allmänna vägar berör endast en hänvisning till byggnadslagen.

2. Detaljmotivering till byggnadslagen.

1 §. Enligt 1 § 3 mom. landskapslagen om reglering av byggnadsverksamheten har närmare föreskrifter om byggande kunnat utfärdas bl.a. genom landskapsförordning. I 146 § 1 mom. samma lag stadgas att närmare föreskrifter om verkställigheten och tillämpningen av lagen utfärdas genom landskapsförordning. Genom landskapsförordning kan endast utfärdas föreskrifter om verkställigheten och tillämpningen av landskapslag (13 § 3 mom. självstyrelselagen för Åland). Sålunda kan ej såsom enligt rikslag i landskapslag medgivas rätt att genom förordning skapa nya rättsregler. Med andra ord kan landstinget ej i något avseende delegera sin lagstiftningsrätt till landskapsstyrelsen. Då den i 1 § 3 mom. nämnda lag ingående bestämmelsen om utfärdande av landskapsförordning härvidlag kan ge anledning till missuppfattningar, har i föreliggande framställning ej intagits någon motsvarande bestämmelse.

4 §. Syftet med begreppet 'tätbebyggelse' är att ge byggnadsnämnden möjlighet att vid prövning av ansökan om byggnadslov, bedöma huruvida behov av planläggning föreligger eller ej. De för närvarande gällande bestämmelserna är dock mycket vaga och föga ägnade att ge stöd för någorlunda entydiga tolkningar. Innan tätbebyggelse i lagens mening kan anses föreligga, måste man räkna med en så stor befintlig eller pågående byggnation att negativa effekter redan är ett faktum.

I den egentliga glesbygden är prövningen av behovet av planläggning endast i undantagsfall aktuell. Det är främst i randområdena till landskapets bosättningscentra och längs huvudvägarna som problemen kan bli akuta. Dock kan byggandet av fritidsbostäder leda till behov av planläggning även i ren glesbygd. För att i någon mån avhjälpa de brister som vidlåder de nugällande bestämmelserna föreslås, att ifrågavarande paragraf utformas så, att vid bedömningen av frågan huruvida tätbebyggelse föreligger och därmed även frågan huruvida planläggning bör ske eller ej, hänsyn skall tagas jämväl till bebyggelse som är att vänta.

5 §. I paragrafen uttrycks den grundläggande principen att oplanerad tätbebyggelse ej skall tillåtas uppkomma. Emellertid leder ett strikt upprätthållande av denna princip lätt till oskäliga resultat i enskilda fall. Orsaken härtill är huvudsakligen svårigheterna att åstadkomma en tillräckligt exakt definition av begreppet tätbebyggelse, vilket medför att olika byggnadsnämnder tolkar begreppet på olika sätt. Där tolkningen är liberal mot den byggande allmänheten kan det förekomma att oplanerat byggande tillåtes i sådan utsträckning att bebyggelse även för den i dylika frågor obevandrade ter sig såsom tät medan det på andra håll kan förekomma att redan några få hus på rena landsbygden bedömes utgöra tätbebyggelse enligt lagen.

För att avhjälpa de ovanangivna missförhållandena kan man tänka sig två utvägar. Den ena är att ytterligare precisera begreppet tätbebyggelse. Denna utväg är emellertid orealistisk med hänsyn till att långtgående detaljregleringar ej ger lagtillämparen möjlighet att fästa tillräckligt stort avseende vid de konkreta situationerna, något som måste anses vara speciellt väsentligt i frågor som rör tätbebyggelseproblematiken. Den andra utvägen är att helt enkelt utan vidare godtaga att oplanerad tätbebyggelse i viss utsträckning uppkommer. Denna utväg står otvivelaktigt i samklang med den praxis som i dag förekommer på många håll i landskapet och skulle således i viss utsträckning endast innebära ett lagfästande av redan tillämpade principer. Förutom förekommande praxis talar klara sakskaäl för att tillåta att tätbebyggelse i viss utsträckning får uppkomma utan föregående detaljplanering. Sålunda är huvuddelen av den åländska landsbygden inte utsatt för något påtagligt exploateringstryck när det gäller bebyggelse, varför bebyggelseutvecklingen vanligen är blygsam.

Krav på detaljplan för uppförande av enstaka byggnader eller en mindre husgrupp på landsbygden måste med hänsyn härtill vanligen anses vara oskäligt betungande och onödiga. Från dessa fakta måste givetvis lagregler och planeringsåtgärder utgå.

Hänvisande till det sagda, föreslås att tätbebyggelse av mindre omfattning skall tillåtas få uppkomma utan att krav på detaljplan ställes, såvida fråga är om bebyggelse i anslutning till befintlig fast bosättning.

Enligt gällande lag (5 § 2 mom.) bör vederbörande kommun höras innan beslut fattas beträffande ansökan om undantag från förbudet mot tätbebyggelse på område utan detaljplan. Då angelägenheter av den art som nu är i fråga ofta berör grannes rätt och intresse, föreslås att även granne beredes tillfälle att bli hörd över ansökan om tillstånd till här avsedd åtgärd (3 mom.). Tillika föreslås till förekommande av osäkerhet i rättstillämpningen att begreppet "granne" definieras i lagtexten (4 mom.).

Enligt gällande lag (5 § 3 mom.) får på område utan detaljplan, oberoende av om därvid uppkommer tätbebyggelse eller ej, uppföras ekonomibyggnad i anslutning till redan befintlig bostad eller jordbrukslägenhet. Då det, med hänsyn till särskilt de speciella anordningar som kan bli nödvändiga när ladugårdar bygges, ej kan anses befogat att utesluta ekonomibyggnader från tillämpningsområdet för tätbebyggelsereglerna, innehåller föreliggande lagförslag ej några motsvarande bestämmelser.

7 §. Ofta framkallas sådana särskilda behov som är typiska för tätbebyggelse redan av ett enstaka större byggnadsföretag. Detta gäller särskilt industri- och hotellanläggningar. Fördenskull föreslås att uppförandet av dylika anläggningar som regel skall förutsättas kräva anordningar som avses i 4 § 1 mom. Sålunda skulle nu avsedda anläggningar i regel ej kunna uppföras inom område som saknar detaljplan, såvida ej i 5 § 2 mom. avsett undantagstillstånd erhållits. För att förebygga att förevarande bestämmelse leder till oskäliga resultat i enskilda fall, föreslås att byggnadsnämnden får rätt att bortse från densamma då det är uppenbart att behov av de för tätbebyggelse typiska gemensamma anläggningarna ej föreligger.

8 §. Enligt gällande lag (7 § 3 mom.) får inom område med glesbebyggelse, utan byggnadslov uppföras ekonomibyggnad som hör till redan befintlig bostad eller jordbrukslägenhet. Annat kan dock föreskrivas i byggnadsordning. Föreliggande framställning gör ej skillnad mellan ekonomibyggnad som uppförs i anslutning till bostad eller jordbrukslägenhet, dels därför att innebörden av dessa begrepp är svår att på tillfredsställande sätt bestämma och dels därför att

det är omotiverat att skilja på ekonomibyggnader enligt de grunder som anges i gällande lag.

Grundtanken enligt föreliggande lagförslag är vad gäller uppförande av ekonomibyggnader att det är rimligt att utan byggnadslov tillåta uppförandet av dylika inom område med glesbebyggelse, såvida de tjänar de traditionella näringar som är hänförliga till den s.k. urproduktionen. Ekonomibyggnader för sagda ändamål har nämligen uppförts utan tillstånd under alla tider utan att några större men därav kunnat konstateras. Dessutom är dylika byggnader i regel enkla konstruktioner, vilkas uppförande ej fordrar någon större byggnadsteknisk sakkunskap.

Avvikande från gällande lagstiftning och från den ovan angivna huvudregeln, föreslås att ladugård och därmed till ändamålet jämförbar byggnad ej skall få uppföras utan byggnadslov vare sig inom område med tätbebyggelse eller inom område med glesbebyggelse. Motivet till förslaget är detsamma som anges ovan under 5 § såsom motiv varför ladugård bör omfattas av de för tätbebyggelse gällande reglerna.

Att i denna paragraf avsedda ekonomibyggnader anges såsom avsedda för vissa näringars behov innebär att den som uppför dylik byggnad åtminstone i någon form för sin utkomsts skull skall utöva den näring för vars behov byggnaden uppförs. Det är givet att man ej kan uppställa alltför stränga regler härvidlag. Sålunda bör en person som ej endast tillfälligt såsom bisyssla utövar t.ex. fiske vara berättigad att utan tillstånd uppföra ett hus som är avsett för förvaring av fiskeredskap och dylikt. Däremot kan en sommarstugeägare knappast anses vara berättigad att i stöd av förevarande bestämmelser utan byggnadslov uppföra ett motsvarande hus. Avsikten med vistelsen i sommarbostaden är ju ej att dess ägare skall bedriva näring utan tvärtom att han skall åtnjuta rekreation. Det eventuella fiske som han bedriver skall därför i regel betraktas såsom fritidssysselsättning och ej som näring. I praktiken torde den i förevarande paragraf gjorda åtskillnaden mellan ekonomibyggnad som uppförs av näringsidkare och sådan som uppförs av sommarstugeägare ej bli så skarp, enär den sistnämnde i alla händelser äger rätt enligt 119 § att utan tillstånd uppföra skjul, avträde och annan dylik lätt konstruktion, vilken rätt i regel även föreligger inom detaljplanerat område.

Beträffande ekonomibyggnad som uppförs i vatten, såsom t.ex. båthus, skall förutom eventuellt tillstånd enligt byggnadslagen även inhämtas tillstånd med tillämpning av vattenlagens regler när vissa däri angivna förhållanden är för handen.

9 §. Paragrafen motsvarar innehållsmässigt 8 § gällande lag.

Avvikande från denna föreslås dock att kommunstyrelsen skall ha

möjlighet att överföra sina i paragrafen angivna uppgifter till byggnadsnämnden. Motivet för en dylik bestämmelse är den omständigheten att byggnadsnämnderna, enkannerligen byggnadsnämnden i Mariehamn, utvecklats resursmässigt i sådan utsträckning att ifrågavarande uppgifter med fördel helt eller delvis kan anförtros dessa. Beträffande de ytterligare uppgifter som avvikande från gällande lagstiftning föreslås kunna ankomma på byggnadsnämnd stadgas i bl.a. 30§ (jämför även 12 §.)

10 §. Jämfört med gällande lag (9 och 10 §§) har byggnadsnämndens uppgifter preciserats. Någon egentlig utvidgning av uppgiftsområdet innebär paragrafens bestämmelser dock ej, åtminstone icke när man ser till byggnadsnämndernas och deras tjänstemäns verksamhet sådan den i praktiken gestaltat sig.

12 §. Planläggningsväsendet i staden har nått en sådan omfattning att staden sedan några år tillbaka har en stadsarkitekt i sin tjänst. Med tanke på det inflytande innehavaren av en dylik tjänst har på stadens planläggningsväsende är det motiverat att i lag intaga vissa grundläggande regler beträffande tjänsten.

För närvarande är stadsarkitekten enligt gällande reglemente underställd stadsstyrelsen, i vilket förhållande ej genom lagstiftning föreslås några ändringar. Dock föreslås att möjligheten lämnas öppen att underställa stadsarkitekten byggnadsnämnden, vilket lämpligen skulle ske i samband med ett eventuellt överlämtande av stadsstyrelsens planläggningsuppgifter på byggnadsnämnden.

13 §. Enligt gällande lag (11 §) behöver landskommun antaga byggnadsordning endast för område med byggnadsplan. Detta förhållande måste av planläggningstekniska skäl anses såsom otillfredsställande. Fördenskull föreslås att envar kommun ålägges antaga byggnadsordning för hela sitt område.

I gällande lag görs skillnad mellan tomt, varmed avses inom område med stadsplan belägen, för bebyggelse avsedd fastighet och byggnadsplats eller byggnadstomt, varmed avses för bebyggelse avsedd, annorstädes än inom område med stadsplan belägen fastighet eller del därav. Denna terminologiska olikhet har inget stöd i allmänt språkbruk och är därför mer ägnad att förvilla den icke sakkunnige lagtillämparen än att vägleda honom. Något praktiskt

syfte tjänar ifrågavarande uppdelning ej heller vid tillämpningen av byggnadslagstiftningen. Av sammanhanget framgår nämligen i regel om fråga är om tomt inom eller utom område med stadsplan. Fördenskull innehåller föreliggande framställning ej någon särskild definition på för bebyggelse använd fastighet eller del därav som är belägen utom stadsplaneområde. I stället framgår av sammanhanget vilken typ av fastighet som begreppet tomt syftar på.

Till det ovan sagda kan läggas att begreppet byggnadstomt/byggnadsplats saknar motsvarighet inom annan lagstiftning. Orsaken till att begreppet skapades var den att begreppet tomt i fastighetsregisterhänseende sedan gammalt betecknar sådan fastighet som i stadsplan avsatts för bebyggelse och att man därför för undvikande av misstag beträffande den fastighetsrättsliga karaktären av "tomt" belägen utom stadsplaneområde ansåg sig böra skapa ett särskilt begrepp för att symbolisera dylika "tomter". Från fastighetsregistersynpunkt har begreppet byggnadstomt/byggnadsplats ingen som helst betydelse, eftersom en byggnadstomt/byggnadsplats icke behöver vara identisk med den fastighet inom vars gränser den befinner sig. Är så ej fallet kan den icke införas såsom registerenhet (lägenhet) förrän den bildats till självständig fastighet. Ej ens i det fall att den kan registreras som fastighet medför dess i byggnadslagstiftningen angivna särskilda karaktär någon särbehandling i förhållande till övriga registerfastigheter (vilket är fallet beträffande tomter inom område med stadsplan). Med andra ord inträder ej heller i fastighetsregisterhänseende några problem om begreppet byggnadstomt/byggnadsplats försvinner ur byggnadslagstiftningen. (I rikets byggnadslag (FFS 370/58) återfinnes för övrigt ej beteckningen byggnadstomt utan endast beteckningen byggnadsplats).

14 §. Jämfört med gällande lag (13 §) innehåller paragrafen ingen annan nyhet än att i listan över bestämmelser, vilka såsom motsvarande syftet med byggnadsordningsinstitutet kan intagas i byggnadsordning, kompletterats med ett stadgande innebärande att i byggnadsordning kan intagas även bestämmelser rörande åtgärder som bör vidtagas för att undvika skador på natur och miljö. Eftersom det är svårt att på förhand ange med någorlunda exakt i vilka konkreta situationer ifrågavarande bestämmelse kommer att bli tillämplig, får den praktiska tillämpningen av densamma visa i vilken mån den är användbar såsom vägledning vid uppgörandet

av byggnadsordningar. Emellertid torde redan förekomsten av en anvisning av ifrågavarande art i lagtexten medföra, att uppmärksamheten på ett helt annat sätt än tidigare fästes vid det behov av miljövårdande åtgärder som eventuellt kan föreligga.

16 §. Enligt gällande lag (111 §) ankommer genomförandet av byggnadsplan alltid på vederbörande kommun, vilken dock kan betinga sig ersättning härför på olika sätt. I 15 § gällande lag stadgas att bestämmelser beträffande dylika åtgärder kan intagas i byggnadsordning, varvid även markägarnas skyldigheter med vissa begränsningar kan regleras i byggnadsordningen. Dessa bestämmelser ingår även i detta lagförslag, vilket emellertid även förutsätter att skyldigheten att genomföra byggnadsplan i vissa fall kan ankomma på markägarna själva (103 §). I dylika fall ankommer det givetvis på markägarna att själva stå för alla de åtgärder och de kostnader som är förbundna med genomförandet av byggnadsplanen. Med hänsyn därtill har i paragrafen intagits en bestämmelse, innebärande att förutnämnda begränsningar beträffande de skyldigheter som kan åläggas markägare är tillämpliga endast i de fall, då genomförandet av byggnadsplan ankommer på kommunen.

Beträffande byggnadsplan, vars genomförande ankommer på markägarna, behöver ej i byggnadsordning intagas några grundläggande regler rörande markägarnas skyldigheter, enär dessa regler redan ingår i lagen. Sålunda åligger det markägarna att såväl genomföra planen som att bekosta dess genomförande. Beträffande dessa angelägenheter erfordras följaktligen inga bestämmelser i byggnadsordning. Däremot är det önskvärt att genom byggnadsordning utfärdas närmare bestämmelser beträffande innehållet av de skyldigheter som i förevarande fall åvilar markägarna; med andra ord bör i byggnadsordning närmare regleras vilka åtgärder som fordras för genomförande av byggnadsplaner i enskilda fall. Denna reglering kan givetvis ej bli alltför detaljerad eftersom avsikten ej är att byggnadsordningen skall anpassas till varje byggnadsplan som uppgörs. Detaljregleringen bör således ske genom särskilda bestämmelser som intages i byggnadsplan såsom i 84 § stadgas.

17 §. För att underlätta kommunernas arbete med uppgörande av byggnadsordningar och för att förebygga att däri insmyger sig olagliga

bestämmelser, föreslås att det skall ankomma på landskapsstyrelsen att uppgöra en modellbyggnadsordning, vari regleras samtliga de angelägenheter som kan vara föremål för reglering i byggnadsordning.

22 §. Enligt gällande lag finns endast ett slag av generalplan, nämligen generalplan som fastställts. Fastställandet medför särskilda rättsverkningar, som bl.a. kan föranleda ersättnings- eller inlösningsskyldighet för staden. Då dessa rättsverkningar från stadens sida ej alltid kan anses erforderliga eller ens önskvärda, föreslås att två former av generalplan inrättas, nämligen dels generalplan som icke fastställs och vilken ej har andra rättsverkningar än de som anges i 51 § 1 mom. samt dels generalplan som fastställs, vilken efter fastställandet medför alla de rättsverkningar som enligt gällande lag är knutna till generalplan. Föreliggande lagrum möjliggör även att generalplan antages och fastställs etappvis eller endast i vissa avseenden.

Avsikten är att generalplan som ej är fastställd skall ligga till grund för på litet längre sikt liggande stadsplanläggning. Planen avses ungefärligen motsvara den typ av s.k. dispositionsplaner som i dag vanligen ligger till grund för stadsplanläggningen i staden.

Av sakens natur följer att generalplan som fastställts på ett helt annat sätt än den icke fastställda "förberedande" generalplanen aktualiserar stadsplanläggning inom det område som generalplanen omfattar. Denna typ av generalplan är alltså tänkt att komma i fråga när man räknar med att stadsplanläggning relativt snart blir aktuell.

24 §. Paragrafen motsvarar i stort 31 § gällande lag. Avvikande därifrån föreslås dock att byggnadsförbud och förbud mot vidtagande av i 23 § 2 mom. avsedda åtgärder skall få utfärdas för högst två år i sänder i det fall att förbudet föranledes av att framställning om fastställelse av generalplan icke vunnit bifall. Orsaken till ändringen är den omständigheten att ett fem år långt förbud i ifrågavarande fall är oskäligt långt med hänsyn till att byggnadsförbud för området i fråga sannolikt redan varit rådande under en längre tid och med hänsyn till att vägran att fastställa generalplan kan antagas vanligen föranledas av smärre fel, vilka det ej bör taga lång tid att rätta.

25 §. Bestämmelsen saknar motsvarighet i gällande lag. Däremot ingår i rikets byggnadslag ett liknande stadgande (32 a §). Motivet för bestämmelsen är den omständigheten att bidrag för ifrågavarande ändamål redan erlägges då fråga är om stadsplane- och byggnadsplanläggning, vilket med hänsyn till att viss konsekvens i lagstiftningen är önskvärd, föranleder införande av likartade regler beträffande generalplanläggningen, detta särskilt som landskapet även deltar i kostnaderna för uppgörande av regionplan.

29 §. Paragrafen överensstämmer i stort med motsvarande lagrum i gällande lag (35 §). Vid tillämpningen av paragrafens bestämmelser bör särskilt uppmärksammas att reglerna rörande anläggande av gata ej är tillämpliga på de vägar som avses i 1 mom. 5 punkten. På dylika vägar skall i stället enligt 68 § 3 mom. tillämpas landskapslagen om allmänna vägar (23/57), vilket i praktiken innebär att byggnads- och ersättningsfrågorna regleras på ett sätt som väsentligt avviker från vad som gäller när fråga är om gata. Beträffande naturreservat som avsettes enligt 1 mom. 7 punkten bör observeras att landskapslagen om naturvård (41/77) inte är tillämplig inom område med stadsplan, varför den status som tillkommer naturreservat av nu ifrågavarande art helt är beroende av eventuella stadsplanebestämmelser.

30 §. Såsom enligt gällande lag (37 §) skulle det även i fortsättningen i regel ankomma på stadsfullmäktige att antaga stadsplan. Avvikande från gällande lag föreslås dock att fullmäktige erhåller obegränsad rätt att delegera denna uppgift till stadsstyrelsen. Ytterligare föreslås införande av möjlighet att delegera uppgiften till byggnadsnämnden. En förutsättning för att byggnadsnämnden skall ges rätt att antaga stadsplan är givetvis att planläggningsuppgifterna i staden ombetrotts nämnden (jmf. 9 och 12 §§).

32 §. Paragrafens bestämmelser avviker i huvudsak icke från de regler som ingår i gällande lag (36 §). Ny är dock den för förbättrande av rättsskyddet föreslagna regeln att tomtindelning ej får ske mot markägares vilja, om denne visar särskilt skäl till anstånd.

33 §. Jämfört med gällande lag (39 §) har bestämmelserna beträffande ändring av tomtindelning givits en klarare utformning. Ehuru ändringar i sak inte primärt eftersträfvats kan de nya reglerna vid den praktiska tillämpningen medföra vissa förändringar jämfört med gällande lag. Eventuellt ändrad praxis bör i så fall innebära att möjligheterna till ändring av tomtindelning blir större. Sålunda torde den klart utsagda regeln att ändring i indelningen får ske om ändringen kan anses vara en förutsättning för ändamålsenlig bebyggelse av obebyggd mark vara ägnad att underlätta och påskynda planläggningsarbetet. Planläggningsarbetet torde även underlättas därigenom att det enligt de föreslagna bestämmelserna i regel är möjligt att ändra tomtindelningen när bebyggelsen på två eller flere tomter i ett kvarter är i behov av förnyelse. Enligt de gällande reglerna får behovet av förnyelse av bebyggelsen ej åberopas som motiv för ändring av tomtindelningen i annat fall än då bebyggelsen brunnit ned eller på annat sätt förstörts.

34 §. I linje med det som ovan föreslagits beträffande möjligheterna att överföra en större del av beslutanderätten i byggnads- och planläggningsfrågor till byggnadsnämnden (9, 12 och 30 §§), föreslås att även rätten att företaga tomtindelning skall kunna delegeras till byggnadsnämnden.

36 §. På område där byggnadsförbud råder på grund av att stadsplan uppgörs eller ändras eller till följd av att stadsplan eller ändring därav lämnats utan fastställelse, föreligger ej för närvarande, såsom beträffande område med fastställd stadsplan, något förbud mot grävning, sprängning, schaktning, fyllning eller trädfällning. Detta sakförhållande är otillfredsställande, eftersom det ofta är av väsentlig betydelse att man redan vid uppgörandet av planen har möjlighet att förhindra åtgärder som kan försvåra eller omintetgöra möjligheterna att nå de syften som eftersträvas genom planläggningen. Fördens skull föreslås - avvikande från gällande lag - att förbud mot ovan avsedda åtgärder skall vara gällande inom område för vilket stadsplan uppgörs eller tidigare stadsplan ändras, såvida åtgärden uppenbart är ägnad att försvåra områdets nyttjande för det i den kommande stadsplanen avsedda ändamålet. Tillstånd att vidtaga åtgärder skulle dock kunna ges av byggnadsnämnden. Tillstånd skulle ej behöva sökas om staden samtyckt till vidtagandet av åtgärden.

37 §. För närvarande stadgas ej i lag om skyldighet att söka tillstånd innan rivning av byggnad inledes. Bestämmelser härom ingår dock i stadens byggnadsordning. Eftersom det dock är osäkert om man i byggnadsordning kan företaga så omfattande ingrepp i medborgarnas rättsfär som skett i förevarande fall är det tveksamt om ifrågavarande bestämmelse äger laglig giltighet. Eftersom det emellertid i vissa fall kan vara önskvärt att förhindra rivning av byggnad i staden och då det, som framgår av det ovan sagda är tveksamt om bestämmelserna i byggnadsordningen ställer hinder härför, föreslås införandet av ett förbud mot rivning av byggnad. Förbudet skulle vara gällande endast inom område där byggnadsförbud råder till följd av att stadsplan uppgörs eller ändras. Tillstånd till vidtagande av den förbjudna åtgärden föreslås dock kunna beviljas av byggnadsnämnden, under förutsättning att åtgärden ej medför avsevärd olägenhet från planläggningssynpunkt.

-12-

Avsikten med den ovan föreslagna bestämmelsen är i första hand att undvika de olägenheter för planläggningen som rivning av byggnader kan medföra i de fall då meningen är att i den tilltänkta planen utnyttja det befintliga byggnadsbeståndet. Är avsikten att t.ex. bevara en byggnads fasad med stöd av skyddsbestämmelsen i 125 §, innebär rivning av byggnaden mellan planläggningsarbetet eller behandlingen av planen pågår att syftet med planläggningen äventyras.

38 §. Paragrafen motsvarar i huvudsak 42 § 1 mom. gällande lag, dock med det undantaget att orsak till byggnadsförbud föreslås kunna utgöra, förutom den omständigheten att gata ännu ej byggts, även det förhållandet att andra trafikleder icke byggts, att avlopp icke anlagts eller att vattenförsörjningen icke ordnats. De föreslagna nya reglerna äger motsvarighet i rikets byggnadslag (43 §, FFS 493/68). Till skillnad från vad som numera gäller i riket, föreslås dock att här avsett byggnadsförbud, liksom motsvarande förbud enligt gällande lag, icke skall vara tillämpligt när fråga är om uppförande av byggnader för lantbrukets behov.

40 §. Avvikande från gällande lag (42 § 3 mom., 69 §), föreslås att de inskränkningar i rätten att bygga som följer av bestämmelserna i 39 § (42 § 2 mom. gällande lag) skall föranleda inlösnings- och ej såsom för närvarande blott ersättningsskyldighet. Den ändrade bestämmelsen äger motsvarighet i rikets byggnadslag (56 §, FFS 493/68).

Beträffande de inskränkningar som följer av bestämmelserna i 38 § föreligger ingen avvikelse från gällande lag (42 § 1 mom.), varför ersättningsskyldighet fortfarande skulle föreligga.

43 §. Paragrafen motsvarar till sitt innehåll 45 § 1 mom. gällande lag. Sagda paragrafs 2 mom. innehåller regler rörande övergång av äganderätten till vissa vid lantmåteriförrättning utlagda samfälliga vägar. Efter som fråga är om regler av rikslagstiftningsnatur, vilka numera upphävts

(FFS 985/76), har i föreliggande framställning icke intagits några bestämmelser motsvarande dem som ingår i sistsagda lagrum.

45 §. Paragrafen motsvarar i sak 47 § gällande lag. Av samma anledning som ovan angivits beträffande 45 § 2 mom. gällande lag har dock i paragrafen ej intagits någon motsvarighet till 47 § 4 mom. gällande lag. Beträffande paragrafens 1 mom. kan ytterligare noteras att begreppet "utbrytningsförrättning", som ingår i 47 § 1 mom. gällande lag ej återfinns i den föreslagna lagtexten. Orsaken till uteslutningen är att sagda begrepp är ägnat att förvilla, beroende på att därmed inte avses annat än sådan förrättning för avskiljande av gatumark som omtalas i 44 § 1 mom. och varom närmare stadgas i 76 § 3 mom. lagen om skifte inom planläggningsområde (FFS 101/60). I stället begagnas den i 44 § och i sistnämnda lag använda terminologin.

49 §. Paragrafen motsvarar 51 § gällande lag såvitt fråga är om inlösen av tomt som ej bebyggt i enlighet med stadsplanen. Jämfört med gällande lag har dock reglerna preciserats, varjämte även vissa sakliga ändringar gjorts.

Bestämmelsen i 1 mom. 1 punkten om rätt till inlösen när fråga är om tomt som ej är bebyggd så att minst hälften av dess i stadsplanen medgivna våningsyta tagits i anspråk innebär en precisering av de gällande reglerna.

Enligt de för närvarande gällande reglerna kan inlösen av tomt ske endast vid kvantitativt otillräckligt utnyttjande. I 1 mom. 2 punkten föreslås såsom ytterligare inlösningsgrund den omständigheten att tomt kvalitativt utnyttjats i otillräcklig grad. Huruvida kvalitativt otillräckligt utnyttjande föreligger eller ej bör avgöras på basen av en helhetsbedömning och ske med beaktande av sådana omständigheter som bör anses väsentliga vid organiserat byggande.

I 3 mom. föreslås, avvikande från gällande lag, att inlösen av tomt ej skall få ske i det fall att tomten är avsedd att bebyggas med bostadshus avsett för högst två familjer och tomten redan är bebyggd med ett bostadshus som är i bruk. Orsaken till den föreslagna avvikelserna är det förhållandet att det med hänsyn till målsättningen bakom inlösning sinstitutet i regel icke är ändamålsenligt att medge inlösen inom områden som är avsedda för egnahemsbebyggelse.

Enligt gällande lag utgör fristen för bebyggande av tomt sju år efter det byggnadsuppmaning givits. Uppmaning som givits tidigare ägare av tomt kan ej åberopas mot senare ägare därav.

B1.a. med hänsyn till den brist på tomtmark som råder i staden bör sagda tidsfrist anses vara oskäligt lång, i anledning varav den föreslås avkortad till fyra år. Till förhindrande av att bestämmelserna i fråga kringgås, föreslås ytterligare att byggnadsuppmaning blir bindande även för senare ägare av tomt.

De nya regler som ovan föreslås införda överensstämmer med de regler som numera gäller i riket (52 § rikets byggnadslag, FFS 609/77).

50 §. Paragrafen motsvarar 51 § gällande lag såvitt fråga är om inlösen av annat område än enskild tomt. Eftersom de för närvarande gällande bestämmelserna dock ej längre kan anses motsvara det behov av effektivare utnyttjande av befintlig tomtmark som följt av stadens utveckling under senare år, föreslås införandet av vissa kompletterande bestämmelser, innebärande utvidgad rätt till inlösen såvitt fråga är om underlättande av uppgörandet och förverkligandet av stadsplan. Inlösen skulle sålunda kunna ske - förutom i de fall som anges i gällande lag - dels när det föreligger anledning befara att byggande i enlighet med stadsplanen till följd av i planen förutsatta allmänna anläggningar icke kommer att ske inom skälig tid och dels när fastighetsindelningen är så splittrad att en ändamålsenlig planläggning med hänsyn till skyldigheten att beakta de i 27 § angivna faktorerna väsentligt försvåras. Ytterligare föreslås att inlösen i sanerings-syfte (1 mom. 1 p.) skall få göras även inom område som saknar stadsplan men beträffande vilket beslut om uppgörande av stadsplan fattats (4 mom.)

De nya reglerna som ovan föreslås införda överensstämmer med de regler som numera gäller i riket (52a § rikets byggnadslag, FFS 609/77).

51 §. Enligt 52 § 1 mom. gällande lag kan staden för bostadsproduktionsändamål beviljas rätt att inlösa obebyggd mark såväl inom som utanför planlagt område (bostadspolitisk inlösen). Den omständigheten att ett område är bebyggt medför således att ifrågavarande inlösningsgrund icke kan åberopas, ens om de där uppförda byggnadernas värde i förhållande till markens värde är obetydligt. Ifrågavarande bestämmelse har veterligen aldrig tillämpats i praktiken. En likartad i rikets byggnadslag tidigare ingående bestämmelse (53 §) har

i den praktiska tillämpningen visat sig vara oändamålsenlig såtillvida att man vid inlösningen enligt bestämmelsen varit tvungen att lämna åsido även mer eller mindre värdelösa byggnader jämte för deras nyttjande erforderlig omgivning. Detta slutresultat har i regel ej vare sig för markägaren eller kommunen

varit tillfredsställande, i anledning varav bestämmelsen i fråga senare ändrats (FFS 609/77).

Med hänsyn till det sagda föreslås att ifrågavarande bestämmelse i gällande lag intas i lagen sålunda kompletterad att den omständigheten att mark som avses inlösas är bebyggd ej utgör hinder för inlösen enligt ifrågavarande lagrum, såvida byggnadernas värde i förhållande till markens värde är obetydligt.

52 och 53 §§. Vid beredningen av föreliggande lagförslag och det samtidigt därmed utarbetade förslaget till landskapslag om expropriation av fast egendom och särskilda rättigheter, har landskapsstyrelsen strävat till en sådan uppdelning att bestämmelser av mer eller mindre formell art (bl.a. reglerna rörande förfarandet vid inlösning) i huvudsak skulle ingå i expropriationslagen medan sådana bestämmelser som är av materiell art (t.ex. reglerna rörande grunderna för inlösen) skulle ingå i bl.a. byggnadslagen. Bestämmelserna i expropriationslagen rörande det formella förfarandet vid bl.a. tomtinlösen föreslås komma att i viss utsträckning avvika från de regler som för närvarande gäller enligt byggnadslagen. Med hänsyn härtill och med hänsyn även till det ovan sagda föreslås bestämmelserna beträffande det formella förfarandet vid inlösen komma att avvika från de regler som gäller enligt 53 och 54 §§ gällande lag, vilka paragrafer i övrigt i sak motsvarar de lagrum som nu är i fråga.

54 §. I de fall när rätt till inlösen kan beviljas på grund av förekomsten av särskilda faktorer som medför att genomförandet av stadsplanen fördröjes (50 § 1 mom. 2 p.), saknar de enskilda markägarna ofta möjlighet att till rimliga kostnader var för sig förverkliga stadsplanen. Fördenskull föreslås att staden i enlighet med de allmänna principerna i byggnadslagen ålägges skyldighet att inlösa sådan mark som ägaren på grund av planen ej kan använda på ett sätt som medför skäligen nytta.

Förutom den ovan relaterade nya regeln, vilken äger motsvarighet i rikets byggnadslag (56 § 2 mom. FFS 609/77) innehåller ifrågavarande paragraf i huvudsak samma regler som 55 § gällande lag. Avvikande från gällande lag föreslås dock, för ökande av markägarens rättsskydd, att de inskränkningar varom stadgas i 23 § 2 mom. och 39 § skall föranleda inlösningsskyldighet och ej enbart ersättningsskyldighet.

En dylik regel har sedan år 1968 varit gällande i riket (FFS 493/68).

58 §. Som ovan (52 och 53 §§) framhållits, har reglerna rörande förfarandet vid inlösen till sina väsentligaste delar intagits i förslaget till landskapslag om expropriation av fast egendom och särskilda rättigheter. Fördenskull äger 59-67 §§ gällande lag. vilka alla

behandlar just inlösningsförfarandet, ej några egentliga motsvarigheter i föreliggande lagförslag, utan i stället föreslås i byggnadslagen (129 §) endast ingå en hänvisning till expropriationslagen. I förevarande paragraf har dock beträffande det speciella fallet att markägaren yrkar på inlösen, intagits en hänvisning till den paragraf i expropriationslagen vari anges att lagen är tillämplig när inlösen sökes i stöd av byggnadslagen. (Jmf 63 § gällande lag). Med hänsyn till att riket jämlikt 11 § 2 mom. 1 punkten (in fine) självstyrelselagen tillkommer lagstiftningsrätten när fråga är om "expropriation av fast egendom för allmänna riksbehov" föreslås beträffande förfarandet vid inlösen för statens behov en hänvisning till rikets inlösningslag. (I rikets byggnadslag- och i förevarande lagrum - hänvisas till 98 § inlösningslagen. Hänvisningen bör dock egentligen avse 97 §. Orsaken till felet är ett misstag som gjordes vid utskottsbehandlingen i riksdagen).

Beträffande de materiella förutsättningarna för att inlösningskyldighet för staten skall inträda, finns i lagförslaget bestämmelser bl.a. i 50 §. Med hänsyn till det som ovan sagts beträffande lagstiftningsbehörigheten är dessa bestämmelser i sak överensstämmande med motsvarande regler i rikets byggnadslag.

59 §. Enligt 68 § gällande lag kan av landskapsmedel erläggas bidrag till staden för inlösen av mark som skall användas för allmänt ändamål. I enlighet med de regler som numera gäller i riket (69 § rikets byggnadslag, FFS 250/66) föreslås att bidrag skall kunna ges även till täckande av kostnaderna för uppgörande av stadsplan.

60 §. Ovan har föreslagits att de inskränkningar i markägarens förfoganderätt som följer av bestämmelserna i 23 § 2 mom. och 39 § skulle föranleda inlösningskyldighet (54 §). Beträffande de inskränkningar som avses i 23 § 1 mom. (27 § 2 mom. gällande lag) och 38 § 1 mom. (42 § 1 mom. gällande lag) föreslås däremot bibehållande av ersättningskyldigheten.

68 §. Paragrafen motsvarar delvis 77 § gällande lag. Att regler beträffande allmänt avlopp ej intagits i paragrafen beror på den utförliga reglering härav som görs i det förslag till landskapslag om allmänna vatten- och avloppsverk vilket överlämnats till landstinget i en särskild framställning (nr 17/1978-79).

69 §. Enligt gällande lag (78 §) skall ny gata anläggas efterhand som bebyggandet av tomter med utfart till gatan fortskrider. Gatubyggnadsskyldigheten inträder när så stor del av till kvarteret hörande tomter bebyggts att tomternas gränslinje mot gatan utgör två tredjedelar av hela kvarterats gränslinje. Härvid beaktas endast sådana tomter vilkas bebyggande skett sedan stadsplan fastställts. En ytterligare förutsättning är att bebyggandet skett i enlighet med stadsplanen. Även i det fall att det inom kvarteret icke efter fastställandet av stadsplanen uppförts byggnader i ovan

angiven utsträckning kan gatubyggnadsskyldighet föreligga. För att gatubyggnadsskyldigheten skall inträda fordras dock dels att kvarteret är bebyggt i minst ovan angiven utsträckning (varvid givetvis ej kräves stadsplanenlig bebyggelse) samt dels att befintliga gator och vägar icke är tillfyllest för att tillgodo- se det oundgängliga trafikbehovet.

Som av det ovan sagda framgår vidlådes stadens gatubyggnads- skyldighet av stora begränsningar. Begränsningarna är t.o.m. större än vad som i motsvarande fall gäller i riket och i Sverige där gatubyggnadsskyldighet inträder redan när de bebyggda tomternas gränslinje utgör en tredjedel av hela kvarterets gränslinje mot gatan (79 § rikets byggnadslag, 50 § Sveriges byggnadslag, SFS 385/47). Med hänsyn härtill och eftersom det ej är uteslutet att de nugällande bestämmelserna tillämpade efter ordalydelsen, i enskil- da fall kan leda till obillighet gentemot tomtägare, föreligger det enligt landskapsstyrelsens mening skäl att ändra reglerna beträffan- de gatubyggnadsskyldigheten. Och härvid ligger det givetvis närmast till hands att antaga samma regler som gäller i riket och i Sverige.

70 och 71 §§. Paragrafen motsvarar i huvudsak 79 och 80 §§ gällande lag. Eftersom magistratens uppgifter inom byggnadsväsendets område redan på grund av tidigare lagändring (90/74) till större delen överförts till byggnadsnämnden och då magistraten numera är ett statligt organ som i princip ej skall handha kommunala uppgifter, föreslås dock att det skall ankomma på byggnadsnämnden att omhänderha de uppgifter i samband med upplåtande av gata till allmänt begag- nande som för närvarande ankommer på magistraten.

72 §. Enligt 81 § gällande lag ankommer det på stadsfullmäktige att bestämma med vilket ämne ny gata skall beläggas. Eftersom be- stämmandet härav närmast är en verkställighetsåtgärd som vidtages inom de kostnadsramar fullmäktige redan fastställt, torde avgörande- rätten i hithörande frågor lämpligen kunna överlämnas till stads- styrelsen.

73 §. Den föreslagna bestämmelsen står i fullständig överens- stämmelse med 82 § gällande lag. Eftersom avgörandet av sådan tvist som avses i lagrummet enligt rikets byggnadslag (83 §) är anför- trodd statsrådet, som är ett i huvudsak förvaltande och icke lagskipande organ, är det uppenbart att man vid avgörandet av de frågor som anges i paragrafen ansetts böra anlägga i första hand ändamålsenlighets- synpunkter och först i andra hand rättssynpunkter.

76 §. Avvikande från de i riket gällande principerna (86 § rikets byggnadslag) föreligger det enligt för närvarande gällande regler en allmän skyldighet för tomtägare i staden att taga del i förutom kostnaderna för anläggande av gata även kostnaderna för förbättrandet därav (85 § 2 mom; momentets inledning "Såsom kostnad för anläggande av gata" bör med hänsyn till sammanhanget läsas: Såsom kostnad för anläggande av gata vilken skall ersättas staden). Bestämmelsen, som intogs i lagen under landstingsbehandlingen, är avsedd att medge möjlighet för staden att erhålla ersättning av tomtägare för kostnader som uppstår när redan befintlig trafikled i samband med omvandling till gata undergår förbättringsarbeten. Bestämmelsen är såtillvida bristfällig att den ej kompletteras av några regler beträffande sättet för beräkandet av förbättringskostnadsersättningen. En analog tillämpning av gatubyggnadsersättningsreglerna är möjlig endast när fråga är om ytbeläggningsarbeten. Ej heller framgår av lagen huruvida ersättningsskyldighet vid t.ex. förbättringsarbete i enlighet med principerna vid byggandet av gata uppstår enbart för de tomtägare vilkas tomter gränsar till den del av gatan där arbetena utförts eller om andra (och möjligen mer rättvisa) regler skall följas.

Då det är uppenbart att den osäkerhet beträffande tillämpningen av de regler som för närvarande gäller kan leda till godtycke i enskilda fall, anser landskapsstyrelsen det befogat att tomtägarnas ersättningsskyldighet begränsas så att den kommer att äga samma omfattning som i riket.

Till förekommande av missuppfattningar torde det vara skäl att i förevarande sammanhang peka på den skillnad som råder mellan begreppet anläggande av gata enligt 68 § (77 § gällande lag, 78 § rikets lag) och begreppet anläggande av gata enligt föreliggande paragraf. Enligt definitionen i 68 § 2 mom. (77 § 2 mom. gällande lag) skall såsom anläggande av gata anses, förutom byggande av helt ny gata, även stärkande av gatas grund, förseende av grusbelagd gata med permanentbeläggning, förändring av permanentbeläggning till beläggning av avsevärt högre klass samt annat därmed jämförbart förbättringsarbete. Avsikten med definitionen är endast att precisera de skyldigheter som ankommer på staden i dess egenskap av väghållare och avgränsa dem från den underhållsskyldighet som i princip ankommer på tomtägarna (Jmf 68 § 1 mom och 15 §). Således kan definitionen användas endast för att klargöra vad som enligt byggnadslagen skall anses utgöra gatubyggnads- respektive gatuunderhållsarbete. I förevarande paragraf (och 86 § rikets lag) har begreppet

anläggande av gata kvar sin egentliga betydelse, d.v.s. byggande av ny gata. Detta inser man relativt lätt av sammanhanget (bl.a. av den omständigheten att de regler som skall tillämpas vid ersättningsberäkningen är anpassade till de förhållanden som råder vid nybyggnad av gata samt av den omständigheten att permanentbeläggning av gata ej innefattas i begreppet anläggande av gata (vilket är fallet enligt 69 §). Eftersom det dock kan innebära en viss osäkerhet vid tillämpningen att två olika begrepp äger samma lydelse i samma lag, föreslås i förevarande paragrafs 1 mom. klart utsagt att ersättning skall erläggas för anläggande av ny gata (Jmf 69 §).

84 §. Paragrafen motsvarar i huvudsak 95 § gällande lag. Vissa specialregler föreslås dock beträffande byggnadsplan som skall genomföras på markägarens försorg. När fråga är om dylik byggnadsplan, kommer det med hänsyn till att det skall ankomma på markägarna själva att anlägga erforderliga trafikleder (på vilka lagstiftningen rörande enskilda vägar blir tillämplig), relativt sällan att finnas behov av några allmänna trafikleder. Med hänsyn till karaktären av de områden för vilka planer av sistsagda art är avsedda, kommer det i regel ej heller att finnas behov av andra slag av allmänna områden. Fördens skull föreslås att områden avsedda för allmänna ändamål i frågavärande fall skall få utsättas endast när så är oundgängligen nödvändigt.

Enligt gällande lag (95 § 2 mom.) får i byggnadsplan avsättas områden för lantbruk och skogsbruk endast när synnerliga skäl föreligger. Från principiell synpunkt sett är det givetvis riktigt att dylika områden ej avsättes i byggnadsplan - planen är ju avsedd att reglera bebyggelse och inte näringsutövning. Emellertid förekommer det, främst när fråga

-20-

är om uppförande av s.k. stugbyar, behov av att i byggnadsplan avseende dylik by avsätta tillräckliga områden till strövområden för dem som bor i byn. Som strövområden bör helst användas skogsområden i nära anslutning till byn. För att möjliggöra att dylika strövområden inrättas, föreslås att definitionen av lantbruksområden ändras jämfört med gällande lag så att därmed kommer att avses områden som är avsedda huvudsakligen för lantbruk och skogsbruk (2 mom.). Ytterligare föreslås att kravet på synnerliga skäl för avsättande av dylikt område i byggnadsplan utgår.

Eftersom markägarens rätt att nyttja sitt område för sedvanligt lant- och skogsbruk ej inskränkes av att det på föreslaget sätt avsättes till strövområde, inträder ingen inlösningsskyldighet för vederbörande kommun. (Jmf. 90 § 1 mom. och 101 § 1 och 3 mom.).

85 §. Enligt för närvarande gällande bestämmelser (96 §) skall framställning om uppgörande av byggnadsplan göras hos landskapsstyrelsen. Berättigade att göra dylik framställning är markägare, kommun, grannkommun samt förvaltningsmyndighet på orten. Landskapsstyrelsen kan även på eget initiativ vidtaga åtgärder för uppgörande av plan.

De gällande reglerna kan från kommunal synpunkt icke anses tillfredsställande. För närvarande är det ju t.ex. möjligt för en enskild att, med förbigående av kommunen, själv göra framställning om fastställande av byggnadsplan. I ett dylikt fall skall kommunen visserligen höras, men planläggningen kan då redan ha hunnit så långt, att kommunen drar sig för att påyrka ändringar. Kommunens egen planläggningsverksamhet kan sålunda bli lidande till följd av den planering som parallellt bedrives av enskilda. Med hänsyn härtill föreslås införande av ett kommunalt planeringsmonopol sålunda, att det skulle ankomma enbart på vederbörande kommun att uppgöra byggnadsplaner. Liksom enligt gällande lag skulle planen eller ändring därav sedan underställas landskapsstyrelsen för fastställelse.

Det ovan sagda innebär ej att det enskilda intresset helt skulle bli utestängt vid planläggningsverksamheten. Den lagändring som nu föreslås, innebär endast att det privata initiativet kommer till uttryck i nya former, såtillvida att ett samarbete med kommunen alltid måste ske. I vilken form samarbetet skall äga rum blir givetvis till stor del beroende på förhållandena i det enskilda fallet. En av avsikterna med lagändringen är dock att bereda möjlighet till ett mycket intimt samarbete mellan kommunerna och privata markexploatörer. Redan nu förekommer visserligen i praktiken ett samarbete mellan kommunerna och enskilda när det gäller t.ex. uppgörandet och genomförandet av byggnadsplaner avseende anläggande av stugbyar omfattande för uthyrning avsedda fritidsbostäder. Särskilt när det gäller de åtgärder som hänför sig till genomförandet är det dock osäkert i vilken utsträckning gällande lagstiftning medger att kommunerna överlåter fullgörandet av sina lagstadgade skyldigheter till privata exploatörer. För klarläggande av rättsläget föreligger det därför behov av lagstiftning. Beträffande de olika former av genomförande av byggnadsplan som avses blir möjliggjorda, redogörs närmare nedan under motiveringen till 103 §.

Enligt rikets byggnadslag (97 §, FFS 250/66) ankommer det på kommunens fullmäktige att antaga ny eller ändrad byggnadsplan, med rätt att delegera denna befogenhet till kommunens styrelse, såvitt gäller smärre ändringar. Principen om fullmäktiges primära beslutande rätt i angelägenheter av ifrågavarande art föreslås införd även i landskapets byggnadslagstiftning. Analogt med det som föreslagits gälla för stadens del vad gäller stadsplan (30 §), föreslås emellertid att uppgiften att antaga byggnadsplan skall få delegeras i den omfattning som prövas lämplig, antingen till kommunens styrelse eller till dess byggnadsnämnd.

Eftersom avsikten är att byggnadsplaner såvitt möjligt skall uppgöras i nära samarbete med de berörda markägarna kan man förutsätta att dessa i regel i skälig utsträckning informerats om planläggningsarbetet och beretts tillfälle att inkomma med egna synpunkter. Med hänsyn till det särskilda intresse av planläggning som de markägare bör anses ha vilka berörs av sådan plan som är avsedd att genomföras på markägarnas egen försorg, föreslås dock uttryckligen stadgat att landskapsstyrelsen innan dylik plan fastställs, bereder de markägare vilka till äventyrs ej hörts av kommunen, tillfälle att framföra sina eventuella påminnelser i anledning av byggnadsplanen. Med hänsyn till bestämmelsen i 103 § 2 mom. beträffande innehavare av rätt

att utbryta visst område och innehavare av legorätt kan det i vissa fall anses föreligga skyldighet att höra även dylika sakägare, såvida de är kända.

I lagförslagets 16 § medges kommunerna rätt att i byggnadsordning närmare definiera de åtgärder genomförandet av byggnadsplanen skall anses påkalla och på vilket sätt åtgärderna skall genomföras. När det gäller sådan byggnadsplan som skall genomföras på markägarnas egen försorg, utgår ju lagförslaget ifrån att alla för genomförandet erforderliga åtgärder vidtages av markägarna själva. Beträffande områden som omfattas av dylika byggnadsplaner behöver således i byggnadsordningen intagas endast regler innefattande närmare bestämmelser beträffande arten av de för genomförandet nödvändiga åtgärderna. Vid behov kan än mer detaljerade föreskrifter ges genom till byggnadsplanen fogade bestämmelser (84 § 3 mom.). När det gäller byggnadsplan som skall genomföras på markägarnas försorg, föreligger emellertid ett särskilt problem. På något sätt måste det nämligen avgöras i vilket förhållande de av planen berörda markägarna skall taga del i de kostnader vilka föranledes av sådana anläggningar som förutsättes upprätthållas av markägarna gemensamt. Problemställningen är nära nog identisk med den som gäller för strandplaneområden enligt rikets byggnadslag (123a - 123i §§). För strandplan gäller nämligen också att det ankommer på markägarna själva att genomföra planen. Enligt rikets lag fastställs bl.a. kostnadsfördelningen avseende gemensamma anläggningar vid en särskild s.k. strandplane förrättning (123g §), vilken närmast är att jämföra med sådan vägförrättning som sker enligt lagen om enskilda vägar (FFS 358/62). Såsom ordförande vid förrättningen fungerar lantmäteringenjör med biträde av två för skiftesförrättningar valda gode män (40 § 1 mom. lagen om enskilda vägar, 33 § 2 mom. lagen om skifte inom planläggningsområde, FFS 101/60).

Vad gäller förfarandet vid avgörandet av kostnadsansvaret i fall av ifrågavarande art, anser landskapsstyrelsen det tillfyllest att ansvarsfördelningen - när sådan behöver göras - sker i samband med fastställandet av byggnadsplanen. Det är självklart att fördelningen av kostnadsansvaret mellan markägarna skall äga rum med beaktande av den nytta envar markägare drar av planen. Avsikten är att de föreslagna reglerna beträffande landskapsstyrelsens befogenheter att fördela kostnaden mellan markägarna endast skall vara subsidiära. Förekommer således i speciallagstiftning regler om fördelningen av kostnaderna mellan nyttotagarna när det gäller anläggningar som kan

anses beröras av reglerna beträffande genomförande av byggnadsplan, bör dessa regler primärt iakttas. Beträffande vägfrågor har i lagen intagits en uttrycklig bestämmelse om vilka regler som skall gälla (105 §).

Från behörighetssynpunkt torde det ej föreligga något hinder mot att fastställandet av kostnadsfördelningen i ifrågavarande fall anordnas på ett sätt som avviker från det som gäller i riket. Fråga är ju endast om vidtagande av en i byggnadslagstiftningen förutsatt åtgärd av verkställighetsnatur. Att man i riket anförtrott ifrågavarande uppgifter åt bl.a. lantmäteringenjörerna påverkar ej saken. Den reglering som skett i riket i ifrågavarande avseende har sannolikt helt och hållet praktiska orsaker - oavsett orsaken till regleringen handhar lantmäteringenjörerna ifrågavarande uppgifter i stöd av byggnadslagstiftningen och ej i stöd av skifteslagstiftningen, beträffande vilken sistnämnda, riket, jämlikt 11 § 2 mom. 9 punkten självstyrelselagen, äger exklusiv lagstiftningsbehörighet.

87 §. Enligt 98 § gällande lag skall landskapet förskottsvis erlägga kostnaderna för mätning och kartläggning av byggnadsplaneområde samt för utarbetandet av planen och dess utmärkande i terrängen. Såvida överenskommelse om den slutliga fördelningen av de härvid ifråga kommande kostnaderna ej träffats, ankommer det på landskapsstyrelsen att bestämma i vilket förhållande kommunen och de berörda markägarna samt eventuellt landskapet äger utaga del däri.

Eftersom det enligt föreliggande lagförslag skulle tillkomma endast kommunerna att uppgöra byggnadsplaner, bör dessa i princip ansvara för de härav föranledda kostnaderna. Samma princip gäller beträffande kostnaderna för stadsplanläggning (35 §). Beträffande stadsplanläggning gäller dock även att staden, när fråga är om ändring av stadsplan, äger rätt att debitera markägarna skälig andel av kostnaderna för kartor och tidningskungörelser, såvida ändringen av stadsplanen påkallats huvudsakligen av enskilt intresse och begärts av markägarna. Debiteringsrätt föreslås införd även såvitt gäller byggnadsplan. Debiteringsrätt föreslås föreligga även när fråga är om uppgörande av plan samt omfatta samtliga skäliga kostnader som kan uppstå på grund av uppgörande eller ändring av byggnadsplan. Motivet för denna skillnad är ~~den~~ omständigheten att det offentliga intresset vanligen är mycket större när fråga är om uppgörande eller ändring av stadsplan än när fråga är om uppgörande (eller ändring) av byggnadsplan.

88 §. Paragrafen motsvarar delvis 99 § gällande lag. Med hänsyn till att byggnadsplanläggningen i högre grad än tidigare föreslagits bli en kommunal angelägenhet, föreslås dock att reglerna beträffande de byggnadsinskränkningar som föreskrives till förhindrande av att planläggningsarbetet äventyras, bringas i närmare överensstämmelse med det som gäller beträffande stadsplan (36 §).

89 §. Paragrafen motsvarar i sak delvis 100 § 2 mom. gällande lag. Landskapsstyrelsen anser det dock ändamålsenligt att även i ifrågasvarande avseende jämställa stads- och byggnadsplan, varför förbud av den art som kommer i fråga föreslås utsättas i själva byggnadsplanen (Jmf 38 §). Liksom beträffande stadsplan föreslås att förbudet ej skall beröra uppförande av byggnader som tjänar till s.k. urproduktion hänförlig närings behov.

90 och 91 §§ Bestämmelserna äger ingen motsvarighet i gällande lag. De motiveras av de allmänna strävandena att jämställa byggnadsplanens rättsverkningar med stadsplanens. (Jmf 39 o 40 §§).

92 §. Reglerna, som ej äger motsvarighet i gällande lag, överensstämmer med det som föreslås föreskrivet beträffande rivning av byggnad på område där byggnadsförbud gäller på grund av uppgörande eller ändring av stadsplan (Jmf. 37 §).

102 §. Paragrafen saknar motsvarighet i gällande lag. Den utvidgning av inlösningsrätten som de föreslagna bestämmelserna innebär är ett led i de allmänna strävandena att förenhetliga stadsplanens och byggnadsplanens rättsverkningar.

103 §. Paragrafen innehåller de centrala bestämmelserna beträffande genomförandet av byggnadsplanen. De regler som föreslås avviker i rätt stor utsträckning från det som gäller för närvarande. Gällande lagstiftning (111 §) känner endast en form av genomförande av byggnadsplan - lagförslaget innehåller följande tre olika former av genomförande.

1. Genomförandet ankommer på kommunen och de därtill anslutna åtgärderna vidtages på kommunens försorg och bekostnad (såvida ej av

16 § annat följer).

2. Genomförandet ankommer på kommunen men kommunen överenskommer med en privat markexploatör att denne helt eller delvis, på egen bekostnad, utför de till genomförandet anknutna åtgärderna.

3. Genomförandet ankommer på markägarna, vilka på egen försorg och bekostnad utför de av genomförandet påkallade åtgärderna.

De under 1 och 2 punkterna refererade alternativen för genomförande av byggnadsplanen utgör i själva verket variationer av den enligt lagrummet gällande grundregeln, d.v.s. att genomförandet egentligen åligger kommunen, varvid kommunen dock s.a.s. kan använda sig av ombud. När det gäller de till planen och genomförandet anknutna rättsverkningarna, föreligger i förhållande till tredje man ingen skillnad mellan alternativen. Helt annat är förhållandet när det gäller det under 3 punkten angivna alternativet. Utgångspunkten är nämligen härvid uttryckligen att kommunen på intet sätt skall beröras av genomförandet av byggnadsplanen, varjämte rättsverkningarna av planen avviker från det som gäller för planer enligt alternativen 1 och 2.

Den under 1 punkten nämnda formen för genomförande av byggnadsplaner överensstämmer med det förfarande som avses följas enligt gällande lag. Föreliggande lagförslag utgår emellertid från att ifrågavarande alternativ skall komma till användning endast när det allmänna intresset kan anses ha varit den främsta orsaken till att planläggning ägt rum. Så är vanligen fallet endast när avsikten är att skapa bebyggelse avsedd för åretruntboende.

Det under 2 punkten angivna alternativet för genomförande av byggnadsplan är avsett att reglera ett specialfall, nämligen det fall när en markägare inom en kort tidsrymd önskar skapa en relativt omfattande och vanligen enhetlig bebyggelse. Typexemplet för åländska förhållanden är byggandet av s.k. stugbyar, bestående av fritidsbostäder avsedda för uthyrning. Härvid förekommer det ofta att kommunen och vederbörande markägare i samband med fastställandet av byggnadsplanen ingår ett s.k. exploateringsavtal, innebärande att markägaren ombesörjer och bekostar genomförandet av byggnadsplanen. Med hänsyn till de kategoriska reglerna i gällande lag beträffande kommunernas skyldigheter när det gäller genomförandet av byggnadsplaner, måste det anses osäkert

om en kommun av en exploatör, som försummar sina på avtal med kommunen baserade skyldigheter, vad gäller genomförande av byggnadsplan, har möjlighet att utfå eventuellt avtalsvite och eventuella säkerheter som utfästs för det fall kommunen till följd av exploatörens försummelse nödgas att själv genomföra byggnadsplanen. Mot kommunens yrkanden kan ju invändas att avtalet ej får åberopas, när fråga är om en lagstadgad kommunal uppgift som följaktligen kan påläggas markägaren eller skall bekostas av denne endast i den utsträckning lagen det medger. (Jmf. gällande lags 98 § beträffande fördelningen av de kostnader som uppstår i samband med uppgörandet av byggnadsplan och 15 § beträffande de uppgifter som anknyter sig till genomförandet av planen).

Med tanke på att genomförandet av byggnadsplan avseende för uthyrning avsedda fritidsbostäder vanligen medför relativt dryga kostnader, av vilka ofta endast en markägare drar nytta och utan att vederbörande kommun erhåller några skatteinkomster av dem som bebor bostäderna, bör det i regel anses oskäligt att fordra att kostnaderna för genomförandet skall åvila kommunen. På grund härav föreslås uttryckligen stadgat att kommunerna skall ha möjlighet att avtala med privata markexploatörer beträffande genomförandet av byggnadsplan, som lägges över dennes område.

Med hänsyn till det intresse exploatören i förenämt fall har av byggnadsplanen får man förutsätta att initiativet till planläggningen vanligen kommer från dennes sida och att ett intimt samarbete mellan exploatören och vederbörande kommunala myndigheter äger rum redan under planläggningsskedet. I sakens natur ligger dessutom att ett avtal om fördelningen av uppgifter och kostnader i anslutning till genomförandet av byggnadsplanen bör föreligga redan när beslutet om antagande av byggnadsplanen fattas.

Det alternativ till genomförande av byggnadsplan som återges under 3 punkten har redan utförligt behandlats (84 och 85 §§). Beträffande byggnadsplan av här avsedd art skall dock ytterligare tilläggas att planen är avsedd att vara subsidiär i förhållande till i 2 punkten avsedd plan. Den bör komma i fråga huvudsakligen när fritidsbostadsbebyggelse uppstår inom ett enhetligt område där markägarna är flere än en. Typfallet härvid föreligger när en markägare försäljer tomter för avstyckning. Så länge de försålda tomterna får bebyggas har ägaren till stomlägenheten vanligen ej något intresse av planläggning och när behovet av planläggning sedermera framträder, existerar ett fler-

tal markägare med skilda intressen. Sistsagda omständighet medför att genomförandet av byggnadsplanen på basen av ett frivilligt avtal mellan kommunen och de enskilda markägarna vanligen icke kan ses som ett realistiskt alternativ. Det sagda hindrar givetvis ej att nära kontakter kan förekomma mellan de enskilda markägarna och de berörda kommunala myndigheterna, särskilt vid utarbetandet av byggnadsplanen. Trots att genomförandet av byggnadsplanen i ifrågavarande fall avses ankomma på markägarna själva, kan man nämligen ej bortse ifrån att det av bl.a. mark - och miljöpolitiska skäl ofta är av vitalt intresse för kommunen att planläggning av för fritidsbostadsbyggare attraktiva områden verkligen fås till stånd - något som ofta förutsätter kommunala initiativ och aktiv kommunal medverkan.

104 §. Enligt 112 § gällande lag beror det av kommunens ekonomi huruvida genomförandet av byggnadsplanen skall innefatta även ordnandet av vattenförsörjningen och utomhusbelysningen samt inrättandet av parker och andra allmänna områden. Även om kommunen principiellt är skyldig att ordna ifrågavarande angelägenheter säger det sig självt att bindningen till dess ekonomiska förhållanden i praktiken innebär att det blir beroende av kommunens egen prövning, om sagda till genomförandet anknutna åtgärder skall vidtagas eller ej. Fördenskull föreslås att reglerna beträffande genomförande av byggnadsplan skall erhålla en sådan utformning att det ankommer på envar kommun att i ettvart fall avgöra huruvida genomförandet av byggnadsplan skall innefatta åtgärder av ifrågavarande art eller ej.

När det gäller sådan plan vars genomförande ankommer på markägarna själva, bör det för undvikande av oklarhet anges i själva planen i vilken utsträckning de kommunens prövning underkastade genomförande åtgärderna skall utföras.

Som under motiveringen till 68 § redan anförts ingår i förslaget till landskapslag om allmänna vatten- och avloppsverk utförliga regler beträffande ordnandet av avloppsfrågorna. Detsamma gäller de frågor som rör vattenförsörjningen. Fördenskull är det att förvänta sig att dessa frågor i allmänhet kommer att ordnas i enlighet med den nya lagen, vilken såsom speciallag skall tillämpas framom byggnadslagen. Icke desto mindre kan det förekomma situationer då åtgärder för ordnandet av vattenförsörjning och avlopp bör ske i samband med genomförandet av byggnadsplan. Sannolikt blir detta i regel fallet när fråga är om genomförande som sker på vederbörande markägares försorg.

105 §. Beträffande trafikleder inom byggnadsplaneområdes byggnadskvarter tillämpas i dag delvis samma regler som beträffande gator i staden, dvs. trafiklederna anlägges och underhålls på vederbörande kommuns försorg. Å andra sidan är markägare skyldig att på grund av den nytta han drar av byggnadsplanen i viss utsträckning avstå mark för vägändamål. Kommunen erhåller dock ej äganderätt till område där trafikled är belägen utan endast vägrätt. Beaktas bör ytterligare att inom byggnadsplaneområdet befintliga allmänna vägar ej ändrar karaktär på grund av byggnadsplanen.

De ovannämnda reglerna föreslås bibehållna såvitt gäller trafikleder inom byggnadsplaneområde där genomförandet av byggnadsplanen ankommer på kommunen. När det gäller byggnadsplaner där genom-

förandet ankommer på markägarna själva, ligger det i sakens natur att väghållningen ej bör vara en kommunal utan en privat angelägenhet. Fördenskull och till förekommande av oklarhet föreslås uttryckligen stadgat att reglerna beträffande enskilda vägar skall iakttagas i ifrågavarande fall. Det sagda innebär i praktiken att landskapslagen om ägovägar (19/32) skall tillämpas.

106 §. Enligt gällande lag (113 §) har kommunerna möjlighet att erhålla bidrag av landskapet till täckande av kostnaderna för inlösen av områden avsedda för allmänna ändamål. Bidrag ges emellertid endast när detsamma befinnes erforderligt med hänsyn till kommunens ekonomiska förhållanden och kostnadernas storlek. Några ytterligare bidragsmöjligheter i samband med uppgörande och genomförande av byggnadsplaner existerar för närvarande icke.

Enligt rikets byggnadslag (115 §) kan kommun under ovan angivna förutsättningar erhålla bidrag för förutom inlösen även annat förvärv av mark samt för kostnader som föranledes av uppgörandet av byggnadsplaner och deras utmärkande i terrängen. Storleken av de bidrag som erlägges för ifrågavarande ändamål är beroende av prövning. Ytterligare föreligger rätt för kommunerna att erhålla bidrag för de godtagbara kostnader som föranledes av mätning och kartläggning av områden, över vilka byggnadsplan skall läggas. Sista sagda bidrag skall utges oberoende av kommunens ekonomiska ställning och är ej beroende av prövning i vidare mån, än att de kostnader för vilka bidrag sökes skall vara godtagbara.

Den utökning av bidragsmöjligheterna som successivt skett i riket har föranletts av att kommunerna pålagts alltflere uppgifter i anslutning till uppgörandet och genomförandet av byggnadsplaner. Trots att föreliggande lagförslag innehåller vissa regler som är avsedda att medföra en minskning av kommunernas kostnadsansvar vad gäller uppgörande och genomförande av byggnadsplaner, medför detsamma att även kommunerna i landskapet i viss utsträckning pålagges nya kostnadskrävande uppgifter. Fördenskull föreslås att bidragsmöjligheterna utökas så att de når samma omfattning som i riket.

112 §. Paragrafen motsvarar delvis 119 § gällande lag. Avvikande från sagda lagrum föreslås dock ej någon bestämmelse rörande skyldighet att hålla byggnad i sådant skick att den icke förorsakar osnygghet eller förfular omgivningen. Anledningen härtill är att regler till förhindrande av att byggnad förfular omgivningen redan ingår i landskapslagen om naturvård (24 och 35 §§) medan ett förbud mot förorsakande av osnygghet redan inneligger i kravet på att sundhetssynpunkter skall beaktas. Regler till förhindrande

av osnyggighet ingår dessutom i landskapslagen om hälsovården (16, 21 och 81 §§). Intagande av likartade regler i olika lagar bör om möjligt undvikas, enär därav följer osäkerhet beträffande gränserna för verkställande myndigheters kompetens.

Bestämmelsen i 3 mom. beträffande underhåll av byggnad som användes för bostadsändamål saknar motsvarighet i gällande lag. Däremot äger den delvis motsvarighet i rikets byggnadslag (124 §, FFS 580/77). Avsikten är att bestämmelsen skall äga tillämpning i förhållande till fastighetsägare som försummar att utföra sådana reparationer och sådant underhållsarbete som normalt skötsel av fastigheten bör anses kräva. I sakens natur ligger att bestämmelsen närmast kommer att tillämpas på bostäder som är avsedda för uthyrning. Observeras bör att bestämmelsen ej är tillämplig när fastigheten tillåtits förfalla till den grad att behov av grundreparationer föreligger. Under dylika förhållanden blir i stället vanligen paragrafens 2 mom. tillämpligt, d.v.s. fastighetsägaren får möjlighet att välja mellan rivning och istandsättning av byggnaden.

115 §. Enligt 122 § gällande lag kan landskapsstyrelsen rätta uppenbara felaktigheter i för fastställelse underställda region-, general- eller stadsplaner samt tomtindelningar. När det gäller tomtindelningar är bestämmelsen emellertid omöjlig att tillämpa, eftersom beslut rörande tomtindelning efter lagändring 1967 (45/67) ej mer skall underställas. På grund av ett förbiseende underlät man dock härvid att på ifrågavarande punkt ändra förevarande paragraf.

Med hänsyn till det ovan sagda innehåller denna paragraf inga bestämmelser beträffande möjligheterna att rätta underställd tomtindelning. Paragrafen avviker från gällande lag även däri, att även smärre ändringar av saklig natur föreslås kunna göras i fastställeskedet, såvitt fråga är om stads- eller byggnadsplan. Förslaget motiveras av praktiska orsaker. Sålunda bör det anses vara uppenbart till fördel, icke minst tidsmässigt, om mindre ändringar i planen kan företagas utan att landskapsstyrelsen behöver vägra fastställelse och återsända planen för ny behandling i vederbörande kommunala instans. Från rättssäkerhetssynpunkt torde det ej finnas anledning att resa några invändningar mot det föreslagna förfarandet, eftersom sakägarna, innan på här avsett sätt ändrad plan fastställs, om möjligt skall höras och eftersom det föreligger möjlighet att söka ändring i landskapsstyrelsens beslut.

118 §. I förevarande paragraf (2 mom.) likställes ombyggnad och vissa konstruktionsändringar samt ändring av användningsändamålet med nybyggnad, varav följer att vidtagandet av dessa åtgärder är beroende av på förhand inhämtat tillstånd, såvitt fråga är om bygg-

nad på vilken 8 § 1 mom. är tillämplig. Ändring av ekonomibyggnad som avses i 8 § 2 mom. kan således företas utan föregående lov. Såvida avsikten är att ändra byggnaden så att den kommer att utnyttjas för t.ex. bostadsändamål, måste dock byggnadslov först inhämtas. Genom ändringen kommer byggnaden nämligen att förlora sin karaktär av ekonomibyggnad. Såvida byggnaden redan från början avsetts till bostad men uppförts under sken av att nyttjas som ekonomibyggnad, föreligger ett brott mot bl.a. reglerna beträffande byggnadslov, varpå kan följa straff och rivningsförordnande. Huruvida byggnad skall anses såsom bostads- eller ekonomibyggnad ankommer det således på domstol och byggnadsnämnd att avgöra.

När fråga är om om- eller tillbyggnad ligger det i sakens natur att de delar av byggnaden i fråga som icke berörs av byggnadsåtgärderna ej heller omfattas av byggnadslovet. Eftersom de dock i praktiken kan tänkas förekomma att i byggnadslovsbeslut intages mer eller mindre ovidkommande föreskrifter beträffande bl.a. sådan del av byggnad som ej är föremål för här avsedda åtgärder, föreslås att en uttrycklig föreskrift härom intages i förevarande paragraf (3 mom.). Den föreslagna bestämmelsen innebär naturligtvis icke att byggnadsnämnderna skall underlåta att beakta den inverkan det kan ha på den av byggnadslovsansökan berörda delen av byggnaden att hela byggnaden ej berörs av de tilltänkta åtgärderna. Med andra ord skall det tillses att de planerade åtgärderna icke medför ett resultat som från helhetssynpunkt är oacceptabelt, t.ex. så att ombyggnaden innebär att byggnaden av byggnadstekniska eller miljömässiga skäl ej kan anses godtagbar eller att byggnadsrätten enligt gällande plan kommer att överskridas eller andra bestämmelser i plan eller byggnadsordning överträdas. I dylika fall bör således ansökan avslås, förutom när byggnadsnämnden anser sig böra begagna sig av sin rätt att tillåta mindre avvikelser från olika slag av föreskrifter (121 § 4 mom.). Ett avslag på här angivna grunder bör medföra att sökanden antingen försöker att bättre anpassa ombyggnadsåtgärderna till de delar av byggnaden som icke berörs därav eller inrycker byggnaden i dess helhet i byggnadsplanerna.

119 §. Paragrafen motsvarar i huvudsak 126 § gällande lag. Emellertid har förteckningen över sådana anläggningar som bör anses utgöra lätta konstruktioner i viss mån ändrats. Sålunda föreslås uttryckligen angivet att utomhusscener och dansbanor skall anses såsom lätta konstruktioner. Motivet för kompletteringen är den omständigheten att dylika konstruktioner är relativt vanliga och att det, såvida ej därom uttryckligen stadgas, i vissa fall kan tänkas uppstå oklarhet beträffande skyldigheten att söka byggnadslov. Å andra sidan föreslås ordet "lave" utgå ur lagtexten, eftersom det även utan särskilt omnämnande är självklart att lådor och lådliknande

konstruktioner är att anse såsom lätta konstruktioner. Av visst intresse i sammanhanget är den omständigheten att även 131 § rikets lag, som utgjort modell för 126 § gällande landskapslag upptar "lave" bland exemplen på lätta konstruktioner. Emellertid utgör ordet här en översättning av finskans "lava", vilket ord förutom lave kan översättas med bl.a. scen, estrad, dansbana ((källa K o A Cannelin mfl.: Finsk-Svensk storordbok, Borgå 1968)). Således ligger det nära till hands att förmoda att ordet "lave" i den svenska versionen av rikets byggnadslag utgör en felaktig översättning från finskan. Om så är fallet föreligger i praktiken, beroende på att den finska texten utgör den originaltext som när det gäller rikets lagstiftning i kollisionsfall följes, ingen betydelseskilnad mellan gällande landskapslag och rikslagen. De nu föreslagna nya reglerna skulle således, trots att motsatsen skenbart förefaller vara för handen, innebära att landskapslagstiftningen på ifrågavarande punkt bringas i närmare överensstämmelse med rikslagstiftningen.

120 §. Paragrafen motsvarar 126a § gällande lag. Orsaken till den utförligare definitionen av begreppet "våning" är den omständigheten att det vid tillämpningen av gällande lag kan vara oklart om visst utrymme är att anse såsom våning eller källarvåning.

121 §. Paragrafen motsvarar i huvudsak 127 § gällande lag. Orsaken till att landskapsstyrelsens dispensrätt, avvikande från gällande lag, föreslås bli obegränsad är den omständigheten att det i praktiken kan förekomma fall där en strikt tillämpning av gällande regler leder till oskäliga resultat. Fördens skull ligger det i såväl allmänt som enskilt intresse att dispensmöjligheterna är så vidsträckta som möjligt.

När det gäller den dispensbefogenhet som tillkommer landskapsstyrelsen och byggnadsnämnderna är att märka att det är beroende av vederbörande myndigheters fria prövning huruvida undantagstillstånd skall beviljas eller ej. Byggnadsnämndens prövningsrätt föreslås dock, såvitt gäller byggnader av tillfällig natur, begränsas därav att byggnad skall uppfylla vissa kriterier för att kunna anses vara av tillfällig karaktär - uppfylles ej dessa

och bör byggnaden i anledning härav anses vara avsedd för permanent bruk, skulle lagliga möjligheter för byggnadsnämnden

att bevilja dispens icke föreligga med mindre fråga vore om 170
avvikelse av oväsentlig natur.

De föreslagna reglerna beträffande möjligheter för landskapsstyrelsen att föreskriva villkor för undantagstillståndet samt skyldighet att höra vederbörande kommun och sökandens grannar, motiveras av önskvärdheten av att i varje enskilt fall nå ett resultat som så långt det är möjligt tillmötesgår alla parter legitima önskemål. Det är att observera att dispens från förbudet mot tätbebyggelse på oplanerat område ej kan ges med stöd av ifrågavarande paragraf. Dispens från sagda förbud kan ges endast under de förutsättningar som anges i 5 §. (Den fria prövningsrätten begränsas i sagda paragraf därav att "särskilda skäl" måste föreligga för att frågan om beviljande av dispens skall få upptas till prövning).

122 §. Paragrafen, som ej äger motsvarighet i gällande lag, motiveras av behovet av att närmare reglera det förfarande som skall iakttagas vid hörande av granne i samband med dispensansökan enligt 5 och 121 §§. Bestämmelserna i paragrafen äger delvis motsvarighet i rikets byggnadslag (132a §, FFS 588/73).

125 §. Paragrafen motsvarar 130 § gällande lag. När det gäller områden som anses behöva skyddas på grund av sin naturskönhet eller sina säregna naturförhållanden, är att märka att mark som ingår i område med stads- eller byggnadsplan ej kan avsättas till naturreservat med stöd av landskapslagen om naturvård. Från kommunalekonomisk synpunkt sett är det givetvis mest förmånligt om landskapet kan förmås att inköpa eller inlösa området i fråga för att avsätta det till naturreservat. Fördenskull kan man räkna med att ifrågavarande paragrafs inlösenbestämmelser i ifrågavarande hänseende kommer att tillämpas endast subsidiärt, när landskapet vägrat lösa in för planläggning aktuellt område. Det sagda gäller sannolikt även när fråga är om avsättande av område till naturreservat enligt 29 §.

Beträffande frågan, när i paragrafen avsedd skyddsbestämmelse såsom oskäligen för markägaren ej kan utfärdas, är att observera att den omständigheten att skyddsbestämmelser orsakar markägaren skador eller olägenhet icke utan vidare medför att den bör anses oskäligen. Det ligger nämligen i sakens natur att bestämmelser av ifrågavarande art innebär vissa inskränkningar av markägarens förfoganderätt över sin fastighet. Leder emellertid inskränkningarna till att markägaren åsamkas skada eller olägenhet, som med beaktande av omständigheterna ej kan anses som ringa, kan skyddsbestämmelser dock ej utfärdas. (Jmf. 66 §).

För att den fastställande myndigheten skall kunna bedöma om här avsedd skyddsbestämmelse är skälig eller ej, måste bestämmelsen innebära en absolut begränsning i det skede när planen underställes för fastställelse. Sålunda får bestämmelsen ej ges t.ex. den utformningen att det görs beroende av framtida tillstånd, huruvida viss åtgärd får vidtagas eller ej. Med andra ord måste av skyddsbestämmelserna omedelbart framgå om viss åtgärd avseende det skyddade objektet är tillåten eller förbjuden.

126 §. Paragrafen motsvarar 131 § gällande lag. Orsaken till att fullmäktiges beslut rörande avgiftstaxa föreslås ej längre behöva underställas landskapsstyrelsen för fastställelse, är den omständigheten att det ej föreligger skäl befara att kommunerna uttar oskäligen avgifter.

127 §. I gällande lag (132 § 1 mom.) stadgas endast att landskommun beviljas landskapsbidrag för ifrågavarande utgifter - några gränser för hur stora bidrag som skall beviljas har ej utsatts i annat avseende än att bidragen temporärt begränsats under åren 1977 och 1978 (132 § 2 mom.), vilken begränsning föreslagits omfatta även tiden fram till den 1 januari 1981 (framst nr 15/1978-79. Såvida den nya lagen såsom föreslagits träder i kraft den 1 januari 1980, kommer den temporära ändringen av landskapslagen om reglering av byggnadsverksamheten att upphöra att gälla sistsagda dag. Denna omständighet innebär emellertid ej att någon obegränsad rätt att erhålla bidrag inträder. De nu föreslagna bestämmelserna innebär nämligen att bidrag beviljas enligt landskapsstyrelsens prövning inom de ramar som lagen ger.

128 §. Paragrafen motsvarar i huvudsak 92 § gällande lag. Kompletteringen rörande väg inom byggnadsplaneområde, vilken äger motsvarighet i rikets byggnadslag (136a § 6 mom.), föranledes av den omständigheten att det inom områden med byggnadsplan kan finnas andra vägar än allmänna landsvägar som är av betydelse för genomfartstrafiken.

130 §. Den allt längre drivna standardiseringen av byggnadsmaterial har medfört att man i riket efter mönster från de övriga nordiska länderna kunnat taga i bruk ett system för typgodkännande, innebärande att viss materiel eller viss produkt av ministeriet för inrikesärendena godkännes att användas vid byggande på ett för byggnadslovsbeviljande myndighet bindande sätt. Sistnämnda myndighet kan således ej underkänna produkten i fråga om den är avsedd att vid byggande användas för sitt egentliga ändamål.

Då det ej är praktiskt möjligt att i landskapet genomföra ett eget system för typgodkännande och då systemet har uppenbara fördelar, föreslås att av ministeriet för inrikesärendena utfärdade typgodkännanden skall vara bindande även för de byggnadslovsbeviljande myndigheterna i landskapet. Härvid förutsättes givetvis att den som åberopar typgodkännande vid behov företer tillförlitlig svensk-språkig utredning om typgodkännandets innebörd. För undvikande av de svårigheter som kan uppstå vid bedömningen av kvaliteten hos de byggnadsförnödenheter som i relativt riklig omfattning införs från Sverige, föreslås även, med hänsyn till de stränga kvalitetsfordringarna därstädes och med hänsyn även till de alltmer förenhetligade byggnadsmateriellbestämmelserna i bl.a. Finland och Sverige, att även typgodkännanden som givits i Sverige skall vara bindande för härvarande byggnadslovsbeviljande myndigheter.

132-136 §§ Paragraferna innehåller huvudsakligen regler för förfarandet vid sökande av ändring, vilka är av rikslagstiftningsnatur. De ändringar som förelås jämfört med gällande lag beror av ändrad lagstiftning i riket (138-142 §§ rikets byggnadslag).

138 och 139 §§ Med hänsyn till de utökade befogenheter som föreslagits tillkomma byggnadsnämnderna bör det anses motiverat att anförtro dem även rätten att tillgripa tvångsmedel för åstadkommande av rättelse vid brott mot byggnadslagstiftningen.

140 §. Vår nuvarande byggnadslagstiftning saknar bestämmelser om förfaringssättet vid granskning av färdig byggnad. Den tillsyn som förutsättes i 119 § gällande lag har därför inriktats huvudsakligen på granskning av byggnads yttre skick. Enligt de allmänna principerna för byggnadstillsyn bör tillsynsmyndigheterna dock anses ha rätt att vid utövningen av sitt övervakningsuppdrag granska ibruktagen byggnad också inomhus, när det föreligger skäl befara att de regler som gäller för byggnadsverksamheten har överträtts.

De bestämmelser som föreslagits beträffande underhåll av byggnad som användes för bostadsändamål (112 §) förutsätter - om de skall ha någon effekt - rätt detaljerade bestämmelser angående granskning av det inre av byggnad. Fördens skull föreslås att i föreliggande paragraf intages utförliga regler om hur sådan granskning skall gå till. Byggnadsinnehavarens rättsskydd är avsett att tillgodoses därigenom att han föreslås erhålla möjlighet att påkalla byggnadsnämndens avgörande i frågan om granskning skall ske eller ej.

141 §. Enligt gällande lag (141 §) kan för överträdelse av lagen följa bl.a. fängelsestraff. Eftersom utsättande av fängelsestraff i landskapslagstiftning förutsätter fullständig överensstämmelse med motsvarande rikslagstiftning har med hänsyn till de relativt stora avvikelser som i olika avseenden gjorts från rikslagstiftningen ej i lagförslaget intagits andra straffpåföljder än böter.

142 §. Den allmängiltiga principen att tidigare gällande lag skall tillämpas när det gäller rättigheter och rättsförhållanden som uppstått under dess giltighetstid är givetvis avsedd att gälla även vid tillämpningen av den föreslagna nya byggnadslagen. Sålunda behöver nytt byggnadslov ej sökas för byggnad som uppförts i stöd av tidigare byggnadslov och ej heller behöver byggnadslov sökas beträffande sådan byggnad för vars uppförande tidigare ej krävdes byggnadslov oaktat den nya lagen eventuellt kräver dylikt. Av praktiska orsaker föreligger det emellertid skäl dels att göra vissa klarlägganden och dels att på vissa punkter avvika från den allmänna principen. Fördenskull föreslås i förevarande paragraf intagna vissa bestämmelser av övergångs- och verkställighetsnatur.

Med hänvisning till det anförda förelägges Landstinget till antagande följande lagförslag:

BYGGNADSLAG FÖR LANDSKAPET ÅLAND

I enlighet med landstingets beslut stadgas:

I avd.

GEMENSAMMA BESTÄMMELSER FÖR STAD OCH LANDSBYGD.

1 kap.

Inledande bestämmelser.

1 §.

Vid byggnadsverksamhet i landskapet Åland skall bestämmelserna i denna lag lända till efterrättelse.

Marks användning för bebyggelse skall i den omfattning som stadgas i denna lag föregås av planläggning.

Närmare föreskrifter om byggande utfärdas genom kommunal byggnadsordning.

2 §.

För samordning av flere kommuners planläggning upprättas regionplan.

Grunddragen för marks användning inom kommun angives i generalplan.

Närmare reglering av bebyggelsen sker genom stadsplan eller byggnadsplan.

3 §.

Med staden avses i denna lag Mariehamns stad.

4 §.

Med tätbebyggelse förstås i denna lag sådan samlad bebyggelse som nödvändiggör eller kan väntas nödvändiggöra särskilda anordningar för tillgodoseende av gemensamma behov. Vid prövning huruvida tätbebyggelse föreligger skall hänsyn tagas även till bebyggelse som är att vänta.

Annan än i 1 mom. avsedd bebyggelse benämnes glesebebyggelse.

5 §.

För tätbebyggelse får, såvida ej fråga är om tätbebyggelse av mindre omfattning i anslutning till befintlig för fast bosättning avsedd bebyggelse, användas endast sådant markområde för vilket stadsplan eller byggnadsplan fastställts.

Utan hinder av bestämmelserna i 1 mom. kan landskapsstyrelsen när särskilda skäl föreligger, i enskilda fall eller beträffande visst markområde medge rätt till tätbebyggelse, ehuru stads- eller byggnadsplan för området icke fastställts.

Innan beslut i stöd av 2 mom. fattas skall vederbörande kommun höras och granne beredas tillfälle att bli hörd, såvida det ej är uppenbart att grannes intresse ej berörs.

Med granne avses i denna paragraf ägare eller innehavare av fastighet eller annat markområde som är beläget invid eller mittemot det område beträffande vilket beslut enligt 2 mom. skall fattas.

6 §.

Tätbebyggelse får ej tillåtas uppkomma på markområde där anläggandet av gator eller vägar eller anordnandet av vattenförsörjnings- eller avloppsmöjlighet föranleder oskäligt stora kostnader eller vilket från sanitär synpunkt eller eljest olämpligt för tätbebyggelse.

7 §.

Såvida det ej är uppenbart att behov av i 4 § 1 mom. avsedda anordningar icke föreligger, anses tätbebyggelse alltid föreligga, då fråga är om uppförande eller utvidgande av större byggnadsobjekt, såsom industrianläggning, hotell eller dylikt.

8 §.

Åtgärd som enligt 118 § är att hänföra till nybyggnad får ej företagas utan byggnadsnämndens tillstånd (byggnadslov).

Utanför område med fastställd stads- eller byggnadsplan äger bestämmelserna i 1 mom. ej tillämpning i fråga om annan för jordbruk, skogsbruk, fiske eller därmed jämförlig näring avsedd ekonomibyggnad än ladugård eller därmed till ändamålet jämförbar byggnad. I byggnadsordning kan dock föreskrivas att bestämmelserna i 1 mom. skall äga tillämpning i fråga om alla slag av ekonomibyggnader.

9 §.

Den allmänna ledningen av och uppsikten över planläggningen och byggnadsväsendet inom landskapet tillkommer landskapsstyrelsen. I ärenden rörande planläggning biträdes landskapsstyrelsen av planeringsrådet enligt vad därom stadgas i landskapslagen om fysisk och ekonomisk planering (67/74).

På kommuns styrelse ankommer att omhänderha den allmänna ledningen av och uppsikten över planläggningen och byggnadsverksamheten inom kommunen, såvida ej dessa uppgifter i enlighet med vad i reglemente närmare bestämmes helt och hållet eller till viss del överförs till byggnadsnämnden.

Det närmaste inseendet över byggnadsverksamheten utövas av byggnadsnämnd.

10 §.

I varje kommun skall finnas en byggnadsnämnd, som har att öva inseende över hur kommunens område bebygges.

Särskilt åligger det nämnden:

- 1) att med uppmärksamhet följa den allmänna utvecklingen inom kommunen och dess omgivning, ombesörja utredningar rörande planläggning, fastighetsbildning och byggnadsväsen samt i dessa ämnen upprätta de förslag och göra de framställningar som befinnes påkallade;
- 2) att samarbeta med övriga myndigheter, vilkas verksamhet berör nämndens arbetsområde eller vilkas bedömanden är av betydelse för nämndens verksamhet;
- 3) att lämna allmänheten råd och upplysningar i planläggnings-, fastighetsbildnings- och byggnadsfrågor; samt
- 4) att övervaka efterlevnaden av denna lag samt övriga föreskrifter angående byggandet.

11 §.

Byggnadsnämnd består av ordförande samt minst två och högst sex ledamöter, vilka alla jämte erforderligt antal suppleanter väljes av kommunens fullmäktige för fyra år i sänder. Fullmäktige utser en av ledamöterna till viceordförande.

Ordföranden och viceordföranden i byggnadsnämnd skall äga god förtroendenhet samt övriga ledamöter i nämnden kännedom om byggnadsverksamhet.

12 §.

Byggnadsnämnd skall ha tillgång till personal i den omfattning som erfordras för att nämnden skall kunna behörigen fullgöra sina uppgifter.

För att biträda byggnadsnämnden i frågor rörande byggnadstillsyn och byggnadsrådgivning skall vid byggnadsnämnd finnas en nämnden underställd byggnadsinspektör, vilken äger för uppgiften lämplig utbildning och praktisk erfarenhet i byggnadsfrågor. Med tillstånd av landskapsstyrelsen kan flere kommuner ha gemensam byggnadsinspektör.

För att biträda stadsstyrelsen och byggnadsnämnden i frågor rörande planläggning och byggnadsverksamhet skall i staden såvitt möjligt finnas en stadsarkitekt. Till stadsarkitekt får utses endast person vilken avlagt sådan examen och förvärvat sådan praktisk erfarenhet att han kan förväntas äga förmåga att väl utföra de uppgifter som i stöd av denna lag ålägges honom.

2 kap,

Om byggnadsordning.

13 §.

I kommun skall finnas byggnadsordning.

I byggnadsordning meddelas för område som ingår i stads- eller byggnadsplan sådana av de lokala förhållandena påkallade bestämmelser vilka utöver vad i lag eller förordning är stadgat befinnes nödvändiga för byggnadsverksamheten, tillsynen över byggandet, byggnadssättet, inhägnande och reglering av tomt, gator och andra trafikleder samt avlopps- och andra ledningar och därtill hörande anläggningar.

14 §.

I byggnadsordning meddelas för område som icke ingår i stads- eller byggnadsplan av de lokala förhållandena påkallade, stadgandena i lag och förordning kompletterande bestämmelser, vilka kan anses erforderliga för främjande av en lämplig och nyttig byggnadsverksamhet samt för underlättande av framtida planläggning, såsom

1) om nyttjande av markområde eller del därav huvudsakligen för särskilda byggnadsändamål, såsom för bostäder eller industriella inrättningar;

2) om till- och utfartsvägar och vattnets avledande från tomt;

3) om storleken av tomt, byggnads placering och om den del av tomten som skall lämnas obebyggd;

4) om byggnadssättet och minsta avståndet mellan byggnader; samt

5) om åtgärder som bör vitagas för att undvika skador på natur och miljö.

15 §.

Till dess gatuunderhållet och renhållningen av gata i staden regleras genom landskapslag, får bestämmelser därom införas i byggnadsordningen. Markägare får dock icke åläggas större skyldigheter än vartill han kan förpliktas jämligt de bestämmelser som vid denna lags ikraftträdande länt till efterrättelse i staden.

I byggnadsordning kan även, till dess därom stadgats i landskapslag, föreskrivas att utfartsväg och annan enskild väg i allmänt bruk skall hållas ren och i sådant skick som det oundgängliga behovet kräver.

16 §.

Utan hinder av vad i vattenlagen (FFS 264/61) är stadgat, får bestämmelser om anläggande och underhåll av avlopp inom område med byggnadsplan meddelas i byggnadsordning till dess därom stadgas i landskapslag. Likaså får bestämmelser om anläggande, underhåll och renhållning av trafikleder inom område med byggnadsplan ävensom om övriga åtgärder som hänför sig till genomförandet av byggnadsplan meddelas i byggnadsordning. Ankommer genomförandet av byggnadsplan på kommunen och blir härvid fråga om att ålägga ägare eller innehavare av tomt skyldigheter som förutsättes i denna lag, skall, såvida ej annat avtalats, principerna i 15 § och 10 kapitlet lända till efterrättelse.

Ägare eller innehavare av område, som i byggnadsplan avsatts till lantbruksområde, får icke i byggnadsplan åläggas i 1 mom. avsedda skyldigheter.

17 §.

Byggnadsordning antages av kommunens fullmäktige. Beslut om antagande eller ändring av byggnadsordning skall underställas landskapsstyrelsen för fastställelse.

Det åligger landskapsstyrelsen att låta uppgöra modell för byggnadsordning. Vid uppgörandet av sådan modell skall beaktas samtliga de angelägenheter som enligt bestämmelserna i detta kapitel kan vara föremål för reglering i byggnadsordning.

3 kap.

Om regionplan.

18 §.

Angående uppgörande av regionplan stadgas i landskapslagen om fysisk och ekonomisk planering (67/74).

19 §.

Regionplan skall tjäna till ledning vid uppgörande och ändring av generalplan, stadsplan och byggnadsplan samt även eljest då åtgärder vidtages för att reglera nyttjandet av visst område.

Berörda myndigheter skall tillse, att åtgärder som försvårar genomförandet av regionplan icke vidtages.

Regionplan gäller icke på område med general-, stads- eller byggnadsplan.

20 §.

Vid beviljande av byggnadslov skall tillses att nyttjande av markområde för i regionplan avsett ändamål icke försvåras (byggnadsinskränkning).

Utan hinder av vad i 1 mom. stadgas skall dock byggnadslov beviljas, såvida fråga ej är om bildande av tätbebyggelse som icke är av i 5 § 1 mom. avsedd mindre omfattning, om förvägrande av byggnadslov kan förväntas åsamka sökanden betydande olägenhet och kommunen eller, då området är avsatt för annat offentligt samfunds behov, vederbörande samfund icke inlöser området eller erlägger skälig ersättning för olägenheten. Vid bedömningen av olägenhetens omfattning får förändringar i fastighetsindelningen som inträffat efter tidpunkten för fastställandet av regionplanen icke beaktas, såvida de ej tillkommit för genomförandet av densamma.

Landskapsstyrelsen kan bevilja tillstånd till expropriation av mark inom område med regionplan, eller till inskränkning av nyttjanderätten därtill, om detta är påkallat för genomförandet av regionplan och åtgärden är nödvändig för tillgodoseende av landskapets, kommuns eller ortsbefolkningens allmänna behov.

Om expropriation av mark för allmänna riksbehov vid genomförande av regionplan stadgas särskilt.

När säkerställandet av markdispositionen i enlighet med förslag till regionplan det erfordrar, kan landskapsstyrelsen, under förutsättning att förslaget godkänts av berörda kommuns fullmäktige, förordna att byggande som ej förutsättes i förslaget till regionplan ej får äga rum inom av planeförslaget berört område (byggnadsinskränkning). Inskränkningen i rätten att bygga är i kraft intill dess regionplanen fastställts av landskapsstyrelsen, dock längst under en tid av två år. Föreligger synnerliga skäl, kan landskapsstyrelsen, sedan vederbörande kommun hörts, förlänga inskränkningens giltighetstid med ytterligare högst ett år.

I 5 mom. avsedd byggnadsinskränkning gäller ej byggande som erfordras för jordbrukets, skogsbrukets, fiskets eller därmed jämförlik närings behov.

II avd.

BESTÄMMELSER RÖRANDE MARIEHAMN

4 kap.

Om generalplan.

21 §.

Generalplan skall genom stadens försorg upprättas i den mån så erfordras till ledning för närmare planläggning beträffande kommunens ordnande och bebyggande. Planen skall angiva grunddragen för markens användning till olika ändamål, såsom till tätbebyggelse, friluftsliv, viktigare trafikleder och andra allmänna platser.

Erfordras särskilda bestämmelser angående markens bebyggande eller användning i övrigt inom område med generalplan, skall generalplanen innehålla sådana bestämmelser (generalplanebestämmelser).

22 §.

Vid uppgörande och utvecklande av generalplan skall vad om regionplan är stadgat äga motsvarande tillämpning.

Generalplan liksom även ändring därav antages av stadsfullmäktige. Planen får antagas etappvis.

Anses det erforderligt att generalplan erhåller i denna lag stadgade rättsverkningar skall den underställas landskapsstyrelsen för fastställelse. Framställning om fastställelse av generalplan kan avse endast vissa delar därav.

Generalplan som blivit föremål för fastställelse benämnes **f a s t s t ä l l d g e n e r a l p l a n**. Därmed avses, om planen är fastställd endast i vissa hänseenden, enbart de bestämmelser som sålunda skall gälla.

Oavsett att generalplan icke blivit föremål för fastställelse, äger den sådana rättsverkningar som avses i 51 § 1 mom.

Generalplan gäller ej inom område för vilket stadsplan fastställts.

23 §.

Om så anses nödvändigt för främjande av disposition av mark i enlighet med generalplan, kan genom särskilda föreskrifter i planen meddelas förbud mot sådant byggande inom i planen ingående

område som är ägnat att försvåra användningen av området till det ändamål för vilket det avsatts i generalplanen (byggnadsinskränkning).

Genom särskild föreskrift kan i generalplan meddelas förbud mot grävning, sprängning, schaktning, fyllning, trädfällning eller annan därmed jämförlig åtgärd såvitt åtgärden är av beskaffenhet att kunna väsentligt försvåra det berörda områdets användning för avsett ändamål. Här avsedd åtgärd får dock vidtagas om tillstånd därtill erhållits av byggnadsnämnden eller, om området avsatts för offentlighetsrättsligt samfunds behov, samfundet samtyckt till vidtagande av åtgärden. Här avsett förbud är icke i kraft på område, på vilket till följd av ändring av generalplanen förbud att vidtaga här angivna åtgärder meddelats jämlikt 24 §.

Befinnes det för främjande av stadens ändamålsenliga ordnande erforderligt att visst område tills vidare undantages från bebyggelse, oaktat området i och för sig är lämpat för sådant ändamål, kan genom särskild föreskrift i generalplan meddelas förbud mot vidtagande av byggnadsåtgärd inom området såvida ej fråga är om byggnade för jordbrukets, fiskets, skogsbrukets eller därmed jämförlig närings behov (byggnadsinskränkning). Här avsett förbud får ej meddelas att gälla för längre tid än fem år. På framställning av staden kan dock landskapsstyrelsen, om synnerliga skäl föreligger, förlänga tiden för förbudets giltighet, varje gång med högst nämnda tid.

Om inlösningsskyldighet på grund av byggnadsinskränkningar som sker i stöd av denna paragraf stadgas i 54 § och om ersättningsskyldighet i 60 §. Har i 54 § avsett inlösningsanspråk anhängiggjorts innan med anledning av ändring av generalplanen meddelat förbud mot i 24 § 1 mom. avsedd åtgärd trätt i kraft, inverkar ikraftträdandet av förbudet icke på avgörandet av inlösningsanspråket.

24 §.

Är fråga väckt om framställning angående fastställelse av generalplan beträffande visst område eller ändring av fastställd generalplan, äger landskapsstyrelsen på framställning av staden förordna att inom området skall råda byggnadsförbud och förbud mot vidtagande av i 23 § 2 mom. avsedd åtgärd. Sådant förordnande får utfärdas för högst fem år i sänder.

Kan framställning om fastställelse av generalplan icke bifallas, äger landskapsstyrelsen, om förhållandena det föranleder, oavsett om framställning därom gjorts eller ej, utfärda byggnadsförbud och förbud mot i 23 § 2 mom. avsedd åtgärd. Sådant förbud får utfärdas för högst två år i sänder.

Vad i 23 § 2 mom. stadgas om behov av tillstånd och om tillståndsgivande myndighet äger motsvarande tillämpning vid sökande av undantag från förbud som meddelats enligt 1 eller 2 mom.

25 §.

När kostnadernas storlek och stadens ekonomiska ställning det påkallar, erlägges av landskapets medel enligt prövning bidrag till staden för täckande av de kostnader som föranledes av uppgörandet av generalplan och inlösandet av för allmänna ändamål avsedda markområden.

5 kap.

Om stadsplan och tomtindelning.

26 §.

Stadsplan skall genom stadens försorg uppgöras i den mån det genom stadens utveckling påkallas för den närmare regleringen av bebyggelsen.

27 §.

Vid uppgörande av stadsplan skall de anspråk tillgodoses som från olika synpunkter skäligen kan ställas på en väl ordnad bebyggelse. Därvid skall tillses, att marken utnyttjas på ett ekonomiskt och i övrigt lämpligt sätt, att samfärdselns och trafiksäkerhetens krav tillbörligen beaktas, att erforderlig trygghet mot brandfara vinnes samt att hänsyn tages till de fordringar som bör uppställas från sundhets-, skönhets- och trevnadssynpunkt. Skälig hänsyn skall tagas till beståen de äganderättsförhållanden, fastighetsgränser, servitut och andra omständigheter, som kan inverka på genomförandet av planen. Särskilt skall tillses, att kulturminnesmärken i mån av möjlighet skyddas och bevaras samt att mark för parker och andra rekreatiomsområden i tillräcklig omfattning avsättes i olika delar av staden.

28 §.

I stadsplan skall angivas

1) gränserna för de olika områden som ingår i planen och de ändamål till vilka dessa områden avses att användas; samt om så befinnes erforderligt

2) de ungefärliga höjdlägen som skall iakttagas vid genomförandet av stadsplanen och möjligheterna att ordna vattenförsörjningen och anlägga avlopp.

29 §.

I stadsplan kan avsättas områden

1) för bostäder, allmänna byggnader, industriella och andra produktionsinrättningar, upplag samt övrig byggnadsverksamhet
(b y g g n a d s k v a r t e r)

- 2) till gator och andra allmänna trafikleder (g a t u m a r k);
- 3) till t o r g och därmed jämförbara allmänna platser;
- 4) till parker, idrottsområden och badstränder samt för andra liknande ändamål (r e k r e a t i o n s o m r å d e n);
- 5) för busstationer, parkeringsplatser, vattenvägar, hamnar, flygstationer samt sådana vägar som utgör direkt fortsättning på allmänna vägar och är avsedda för genomfarts- eller infartstrafik och till vilka möjlighet till tillräde ej finns från tomter eller tvärgator annat än fransärskilt anordnade anslutningspunkter, ävensom andra särskilda trafikändamål (t r a f i k o m r å d e n);
- 6) för högspänningsledningar, skjutbanor, upplag av eldfarliga ämnen och andra anläggningar som kan medföra allmän fara (f a r o o m r å d e n);
- 7) till begravningsplatser, koloniträdgårdar, trädgårdar, naturreservat, fornminnesområden samt för befolkningsskydd och andra särskilda behov (s p e c i a l o m r å d e n); samt
- 8) till v a t t e n o m r å d e n.

Stadsplan skall innehålla de ytterligare bestämmelser angående de i 1 mom. avsedda områdenas bebyggande eller användning i övrigt som befinnes erforderliga (s t a d s p l a n e b e s t ä m m e l s e r).

30 §.

Stadsplan antages av fullmäktige. Fullmäktige äger dock i enlighet med vad i reglemente närmare bestämmes, i den omfattning som prövas lämpligt, uppdraga åt stadsstyrelsen eller byggnadsnämnden att i fullmäktiges ställe antaga sådan plan. Planen eller ändring därav skall för att bli gällande fastställas av landskapsstyrelsen.

31 §.

Byggnadskvarter skall indelas i tomter sålunda att det kan ändamålsenligt bebyggas i enlighet med stadsplanen (tomtindelning).

Tomtindelning bör såvitt möjligt ske i ett sammanhang för hela kvarteret. Omfattar tomtindelningen endast en del av ett kvarter, skall iakttas att även återstoden därav kan indelas till lämpliga tomter. Vid tomtindelning skall bestående äganderättsförhållanden om möjligt beaktas.

32 §.

Tomtindelning av mark som ej varit föremål för dylik indelning skall ske, när ägare av sådan mark begär det eller när stadsstyrelsen så finner erforderligt och markägare ej visar särskilt skäl till anstånd.

33 §.

Tomtindelning får på begäran av markägare eller på stadsstyrelsens föranstaltande ändras, om fastställd ändring av stadsplan förutsätter ändring jämväl av tomtindelningen, så ock därbebyggelsen på två eller flera tomter är i behov av förnyelse, som icke lämpligen kan ske annorledes än i ett sammanhang. och den bestående tomtindelningen utgör hinder för att marken inom kvarteret eller del därav utnyttjas på ett ändamålsenligt sätt. I fråga om obebyggd mark får tomtindelning ändras på föranstaltande av stadsstyrelsen eller på markägarens begäran, såvida ändringen kan antagas vara en förutsättning för att marken eller angränsande mark i kvarteret inom skälig tid blir bebyggd på ett ändamålsenligt sätt.

Ändring av tomtindelning får, förutom i fall som avses i 1 mom., på begäran av markägare eller på stadsstyrelsens eget föranstaltande äga rum, om därigenom bättre överensstämmelse med bestående äganderättsförhållanden kan vinnas utan avsevärd olägenhet.

Tomtindelning får ej ändras i andra än i 1 eller 2 mom. avsedda fall med mindre ägarna av de tomter som berörs av ändringen är ense därom och ändringen befinnes lämplig för ett ändamålsenligt utnyttjande av tomterna.

34 §.

Tomtindelning så ock ändring därav antages av stadsstyrelsen.

Stadsstyrelsens befogenheter enligt 1 mom. samt 32 och 33 §§ kan, i enlighet med vad i reglemente närmare bestämmes, i den omfattning som prövas lämplig, överföras till byggnadsnämnden.

Om domstols samtycke till tomtbildning i vissa fall är särskilt stadgat.

35 §.

Kostnaden för stadsplanläggning och tomtindelning bestrides av staden. Påkallas ändring av stadsplan eller tomtindelning huvudsakligen av enskilt intresse och har ändringen begärts av markägaren, äger staden dock rätt att påföra denne skälig andel av kostnaden för uppgörande av erforderliga kartor och för införande av stadgad kungörelse i tidning.

36 §.

Nybyggnad får icke företagas i strid mot stadsplan eller tomtindelning (byggnadsinskränkning).

Förbud mot nybyggnad gäller

- 1) i byggnadskvarter eller del därav, för vilket tomtindelning ej antagits;
- 2) på tomt som icke är införd i tomtregistret;
- 3) på område beträffande vilket beslut fattats om uppgörande av stadsplan eller ändring av stadsplan eller tomtindelning;
- 4) på område beträffande vilket stadsplan eller ändring därav antagits, intill dess fastställelse ägt rum; samt
- 5) på område beträffande vilket framställning om fastställande av stadsplan eller ändring därav lämnats utan bifall, såvida landskapsstyrelsen därvid utfärdat sådant förbud.

Förbud som avses i 2 mom. 3 och 5 punkterna är i kraft högst två år. Dock äger landskapsstyrelsen rätt, såvida synnerliga skäl föreligger, att på framställning av staden förlänga här avsett förbuds giltighetstid med högst två år i sänder.

På område inom vilket i 2 mom. 3, 4 eller 5 punkten avsett förbud är gällande på grund av uppgörande eller ändring av stadsplan, får grävning, sprängning, schaktning, fyllning, trädfällning eller annan därmed jämförlig åtgärd ej vidtagas, såvitt åtgärden är av beskaffenhet att kunna väsentligt försvåra det berörda områdets användning för avsett ändamål. Här avsedd åtgärd får dock vidtagas om tillstånd därtill erhållits av byggnadsnämnden eller om staden samtyckt till vidtagande av åtgärden.

37 §.

På område inom vilket i 36 § 2 mom. 3, 4 eller 5 punkten avsett förbud är gällande på grund av uppgörande eller ändring av stadsplan får ej byggnad eller del därav rivas. Byggnadsnämnden får dock bevilja tillstånd till vidtagande av här avsedd åtgärd om nämnden finner att åtgärden icke kommer att medföra avsevärd olägenhet från planläggningssynpunkt.

38 §.

Genom särskild föreskrift kan i stadsplan meddelas förbud mot bebyggande av till byggnadskvarter hörande mark intill dess erforderliga gator och andra trafikleder samt avlopp anlagts och vattenförsörjningen ordnats (byggnadsinskränkning).

I 1 mom. avsett förbud får vara i kraft högst tre år. Såvida synnerliga skäl föreligger, kan landskapsstyrelsen på framställning av staden förlänga förbudets giltighetstid med högst tre år i sänder.

I 1 mom. avsett förbud gäller ej byggande som erfordras för jordbrukets, skogsbrukets, fiskets eller därmed jämförlig närings behov.

39 §.

Inom område som ingår i stadsplan får grävning, sprängning, schaktning, fyllning, trädfällning eller annan därmed jämförlig åtgärd ej vidtagas såvitt åtgärden uppenbarligen är av beskaffenhet att kunna väsentligt försvåra områdets användning för avsett ändamål. Här avsedd åtgärd får dock vidtagas om tillstånd därtill erhållits av byggnadsnämnden eller, när området avsatts för offentligrättsligt samfunds behov, samfundet samtyckt till vidtagande av åtgärden. Här avsett förbud är icke i kraft på område där till följd av ändring av stadsplanen förbud att vidtaga här angivna åtgärder gäller jämlikt 36 § 4 mom.

40 §.

Angående ersättningsskyldighet som föranledes av i 38 § och inlösningsskyldighet som föranledes av i 39 § avsedda inskränknin-
gar i rätten att bygga, stadgas i 54 och 60 §§.

6 kap.

Om avstående av mark m.m.

41 §.

Har inom område med generalplan belägen enskild väg i planen avsatts till trafikled, äger staden rätt, såvida vägen av ålder begagnats, utlagts vid lantmäteriförrättning, av markägaren avsatts till väg i samband med planmässigt byggande eller på annat sätt av honom upplåtits till begagnande och upplåtelsen var bindande vid den tidpunkt då generalplanen antogs att utan ersättning istånd-
sätta vägen med därtill hörande diken och nedlägga ledningar samt upplåta vägen för allmän samfärdsel.

42 §.

Staden enligt 41 § tillkommande rätt gäller även mot senare ägare av till vägen hörande mark, så ock mot innehavare av in-teckning eller annan särskild rätt. Om vägöfverlåtelse skett genom fri-villigt avtal, har innehavare av rättighet, som belastar fastighe-ten med bättre rätt än sagda avtal, rätt att av staden erhålla er-sättning för den skada han lidit. Har väg upplåtits till begag-nande endast för viss tid, gäller stadens rätt att nyttja vägen un-der sålunda avtalad tid. Har nyttjanderätten till vägen upplåtits mot vederlag, ansvarar staden för erläggandet av detta.

43 §.

I stadsplan ingående allmän väg öfvergår utan ersättning i sta-dens ägo när stadsplanen träder i kraft.

44 §.

I stadsplan ingående gatumark inom område som tidigare saknat stadsplan öfvergår i stadens ägo, när den avskiljes för stadens räk-ning enligt vad därom är särskilt stadgat.

Angående ersättning för gatumark stadgas i 61, 62, 64 och 66 §§.

45 §.

Staden får tillträda gatumark som avses i 44 §, när byggandet av gata på området påbörjats eller marken eljest behöves för av-sett ändamål och förrättning för avskiljande av gatumark inlett, eller då staden enligt 61 § erlagt ersättning för marken.

Finns på i 1 mom. avsedd mark byggnad eller brunn eller annan värdefull anläggning eller är marken nödvändig för nyttjande av sådan anläggning, får marken icke tillträdas förrän anläggningen inlösts i enlighet med stadgandena i 7 kap.

Mark som till följd av stadsplaneändring kommer att ingå i gatu-mark, får av staden tillträdas så snart förrättning för inlösen av densamma anhängiggjorts.

46 §.

Staden äger rätt att flytta ledning som finns på mark som till-hör i 41 § avsedd väg, såvida ledningen hindrar eller kännbart försvårar nyttjandet av vägen.

Vad i 1 mom. är sagt gäller även ledning som befinner sig på enskild väg, vilken enligt stadsplanen utgör gatuområde eller vilken av markägaren avsatts till väg i samband med planmässigt byggande.

7 kap.

Om inlösen av mark.

47 §.

Inom område med stadsplan får staden utan särskilt tillstånd inlösa gatumark, torg och därmed jämförbar allmän plats, rekreationsområden samt sådana tomter för allmänna byggnader och sådana trafik-, färo- och specialområden som i stadsplanen anvisats för stadens anläggningar eller andra stadens behov.

48 §.

Landskapsstyrelsen kan bevilja staden tillstånd att inlösa till trafikled erforderlig mark inom område med generalplan samt inom sådant område belägen, för allmänna behov anvisad mark, såvida marken är avsedd att användas för stadens anläggningar eller andra stadens behov.

49 §.

Landskapsstyrelsen kan bevilja staden rätt att inom område med stadsplan inlösa

1) tomt som icke är bebyggd så att minst hälften av dess enligt stadsplanen medgivna våningsyta tagits i anspråk; och

2) tomt som med beaktande av de på tomten befintliga byggnadernas bruksändamål, läge, byggnadsrätt och övriga på saken verkande omständigheter icke kan anses vara bebyggd huvudsakligen i enlighet med stadsplanen, dock så, att inlösen i sistsagda fall får ske endast såvida det kan anses väsentligt för stadens utveckling att tomten bebygges på det sätt stadsplanen förutsätter.

Rätt att inlösa tomt får ej beviljas, om tomten inom fyra år efter uppmaning från stadsstyrelsen (byggnadsuppmaning) bebyggts på sådant sätt att i 1 mom. angiven inlösningsförutsättning ej mer är förhanden. Byggnadsuppmaning skall delges tomtens ägare och, om ägaren ej är innehavare av tomten, jämväl dess innehavare. Anhållan om rätt att inlösa tomt skall för att kunna upptagas till prövning framställas inom ett år efter utgången av här angiven frist.

Byggnadsuppmaning får icke ges medan i 36 § 2 mom. 3, 4 eller 5 punkten eller i 38 § 1 mom. avsett byggnadsförbud är gällande. Ej heller får byggnadsuppmaning som stöder sig på 1 mom. 1 punkten ges ägare eller innehavare av tomt som i stadsplan anvisats för byggande av bostadshus för högst två familjer, om på tomten finns bostadshus som är i bruk.

Byggnadsuppmaning som givits i strid med stadgandena i 3 mom. medför ej i denna paragraf avsedda verkningar. Träder i sagda

moment avsett byggnadsförbud i kraft sedan byggnadsuppmaning givits, förfaller verkningarna av uppmaningen.

Staden åligger att föra offentlig förteckning över givna byggnadsuppmaningar.

Byggnadsuppmaning gäller även mot senare ägare eller innehavare av tomt, såvida anteckning om uppmaningen införts i den i 5 mom. avsedda förteckningen innan den av uppmaningen berörda tomten övergått till ny ägare eller innehavare.

Anmälan om att byggnadsuppmaning givits, återkallats eller av annan orsak förfallit, skall genom stadens försorg utan dröjsmål tillställas fastighetsdomaren, på vilken det ankommer att härom införa anteckning i längden över utmätta fastigheter.

Om beslut angående byggnadsuppmaning icke upphäves på grund av besvär, räknas den i 2 mom. för byggande utsatta tiden från den tidpunkt då byggnadsuppmaningen gavs.

50 §.

Landskapsstyrelsen kan bevilja staden rätt att inom område med stadsplan inlösa

1) område som ingår i byggnadskvarter, såvida området är olämpligt bebyggt eller ingår i kvarter där byggnaderna i sin helhet eller till betydande del brunnit ned eller på annat sätt förstörts och avsikten är att inom området åstadkomma en ordnad bebyggelse;

2) område som ingår i byggnadskvarter och som icke är bebyggt huvudsakligen i enlighet med stadsplanen, om byggande i enlighet med stadsplanen förutsätter sådana anläggningar eller sådana i allmänt intresse skeende ingripanden som med beaktande av rådande markägarförhållanden sannolikt medför att planen utan åtgärder från stadens sida icke kommer att genomföras inom skälig tid;

3) till gatumark gränsande mark, om därstädes till följd av anläggande av gata eller väsentlig ändring av befintlig gatas höjdläge måste utföras större ändringsarbeten eller göras andra omfattande ingripanden; samt

4) gatumark omgivande mark, vars värde ansevärt ökas till följd av att i bebyggd del av staden ny gata öppnas, gammal utvidgas eller annat för allmän trafik avsett område iordningställes, såvida inlösen är erforderlig till täckande av kostnaderna för ifrågasvarande åtgärd.

Tillstånd till inlösen enligt 1 mom. 4 punkten får ej beviljas om ägarna av de tomter som omger gatumarken förbinder sig att inom skälig av staden utsatt tid överlåta mark, som erfordras för genomförande av i sagda lagrum avsedda åtgärder, samt att ersätta staden de kostnader som föränledes av genomförandet av sagda åtgärder.

Landskapsstyrelsen kan bevilja staden rätt att inom område, beträffande vilket beslut fattats om uppgörande eller ändring av stadsplan, inlösa mark, såvida inom området råder en splittrad fastighetsindelning, vilken väsentligt försvårar en med hänsyn till stadens utvecklande ändamålsenlig planläggning.

Vad i 1 mom. 1 punkten är stadgat, äger motsvarande tillämpning på område, beträffande vilket beslut fattats om uppgörande av stadsplan, såvida området bör anses jämförbart med i sagda lagrum avsedda områden.

51 §.

Landskapsstyrelsen kan bevilja staden rätt att inlösa obebyggd mark inom område med stads- eller generalplan och inom område beträffande vilket beslut om planläggning fattats, såvida i staden icke på skäliga villkor finns tillräckligt med byggnadsmark till förfogande eller om inlösen bör anses erforderlig för främjande av allmän bostadsproduktion eller annat byggande som av staden planmässigt bedrives. Av sålunda inlöst mark för enskild byggnadsverksamhet bildade tomter skall inom skälig tid upplåtas för avsett ändamål.

Vad i 1 mom. är stadgat om obebyggd mark gäller jämväl bebyggd mark, såvida där uppförda byggnaders värde i förhållande till markens värde är obetydligt.

Landskapsstyrelsen kan även i andra än denna paragraf samt i 47-50 §§ angivna fall, såvida allmänt behov det kräver, bevilja staden tillstånd att genom expropriation anskaffa fast egendom eller inskränka nyttjanderätten till sådan egendom, såvitt fråga är om inom stadens gränser belägen mark.

52 §.

Innehas tomtdelar av olika ägare, är ägare av tomtedel berättigad att inlösa återstoden av tomten. Önskar flere utöva inlösningsrätten äger den företrädare vars tomtedel jämte byggnader och anläggningar, med beaktande jämväl av de rättigheter som betjäna eller besvärar den, är värdefullast. Har tomtdelarna åsatts samma värde, tillkommer lösningrätten den som först anhängiggjort inlösningsanspråk.

Erlägger den som berättigats inlösa tomtedel icke inlösningsersättning i enlighet med vad därom särskilt stadgas, är ägare av annan tomtedel berättigad att inlösa övriga tomtdelar samt att yrka på fortsättande av inlösningsförrättningen. Sådant yrkande skall framställas till ordföranden i expropriationsnämnden inom 60 dagar, räknat från dagen då tiden för betalning av ersättningen utgick. Utnyttjar ingen ägare av tomtedel sin inlösningsrätt eller fullgör sin betalningsskyldighet, äger staden samma rätt till inlösen som ägare av tomtedel, såvida staden framställer inlösningsanspråk på här stadgat sätt inom 60 dagar, räknat från dagen då fristen för utövande av inlösningsrätt och erläggande av betalning utgått för samtliga tomtedelsägare.

53 §.

Har ägare av tomt ej inom ett år, räknat från dagen då tomtindelning antogs, anhängiggjort anspråk på inlösen av återstoden av tomten eller har sådant anspråk ej lett till att tomtens olika delar kommit i en ägares hand, äger staden rätt att inlösa till tomten hörande delar. Har ägare av tomtedel dock anhängiggjort sitt inlösningsanspråk tidigare än staden eller inom 60 dagar, räknat från dagen då stadens inlösningsanspråk delgavs honom, äger staden inlösningsrätt endast om hans eller annan ägares av tomtedel anspråk icke leder till att tomten kommer i en ägares hand.

54 §.

Skall mark enligt stadsplan eller enligt fastställd generalplan nyttjas för annat ändamål än enskild byggnadsverksamhet eller får på området icke vidtagas i 23 § 2 mom. eller 39 § avsedd åtgärd och kan markägaren på grund härav icke använda sin mark på sätt, som medför skälig nytta, är staden, eller då området i planen anvisats för landskapets eller statens behov, landskapet respektive staten skyldig att inlösa marken. Vad här är stadgat gäller dock ej mark som avses i 43 och 44 §§.

Vad i 1 mom. är stadgat om stadens inlösningsskyldighet äger motsvarande tillämpning på område som avses i 50 § 1 mom. 2 punkten, såvida markägaren på grund av stadsplanen icke kan använda området på sätt, som medför skälig nytta.

Har med stöd av 1 eller 2 mom. yrkats inlösen av endast en del av samma ägare tillhörigt enhetligt område, som ingår i general- eller stadsplan, äger staden, eller då området i planen anvisats för landskapets eller statens behov, landskapet respektive staten rätt att inlösa hela området.

Angående ersättning för sådan inskränkning att nyttja mark, som förorsakas av generalplan eller stadsplan stadgas i 60 §.

55 §.

Kan ägare till del av tomt, med anledning av att tomtindelningen icke låter sig förena med bestående ägarförhållanden, icke använda sin mark på sätt, som medför skälig nytta, är staden, såvida icke ägare av annan tomt del jämligt 52 § inlöst sagda tomt del, skyldig att sedan ett år förflutit från dagen då tomtindelningen antogs, inlösa densamma.

56 §.

Staden, landskapet eller staten enligt 54 § eller 55 § åvilande inlösningsskyldighet inträder icke förrän ansökan av markägaren om undantag från byggnadsinskränkning eller om tillstånd att vidtaga i 23 § 2 mom. eller 39 § avsedd åtgärd blivit förkastad genom avgörande som vunnit laga kraft.

I 1 mom. angivna offentlighetsliga samfund befrias från inlösningsskyldigheten, om generalplan, stadsplan eller tomtindelning ändrats i enlighet med rådande ägarförhållanden innan beträffande inlösningsskyldigheten träffats avgörande som vunnit laga kraft. Det samma gäller, om stadsplanen ändrats så, att förutsättningarna för inlösningsskyldighet enligt 54 § 2 mom. icke längre är för handen.

Vid prövning av inlösningsskyldigheten beaktas icke de ändringar i fastighetsindelningen som inträffat efter tidpunkten för fastställande av stadsplan eller generalplan eller antagande av tomtindelning, såvida ändringarna icke företagits i syfte att genomföra plan eller tomtindelning.

57 §.

På stadens mark befintlig byggnad eller annan anläggning, som ej tillhör staden, samt nyttjande-, servituts- och annan särskild rätt till marken, får staden inlösa under samma förutsättningar och i samma ordning som den äger rätt att inlösa byggnader och andra anläggningar samt rättigheter i samband med inlösen av annan tillhörig mark.

Utgör annan tillhörig byggnad eller annan anläggning eller nyttjande-, servituts- eller annan sådan rätt hinder för ägare av tomt som icke tidigare är bebyggd huvudsakligen enligt stadsplanen, att inom skälig tid bebygga tomten på sådant sätt, äger tomtägaren rätt att inlösa anläggningen eller rättigheten i den ordning som för inlösen av tomtedel är stadgad, såvida inlösningen bör anses vara av vikt för stadsplanens genomförande. Tomtagare äger dock ej lösningsrätt, om den anläggning eller den rättighet som utgör hinder för byggandet tillkommit sedan stadsplanen fastställts eller lösningsrätten, enligt vad därom är särskilt stadgat, tillkommer annan än tomtägaren.

58 §.

Fullgör staden eller landskapet icke i 54 eller 55 § avsedd inlösningsskyldighet, har sakägare rätt att framställa yrkande därom i den ordning som stadgas i 85 § landskapslagen om expropriation av fast egendom och särskilda rättigheter (expropriationslagen). Fullgör staten icke här avsedd inlösningsskyldighet har sakägare rätt att framställa yrkande därom i den ordning som stadgas i 98 § lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (FFS 603/77).

Kan ändring av plan eller tomtindelning som godkänts innan i 1 mom. avsett förfarande inletts, eller anhängig tomtmätning, lantmåteriförrättning eller annan dylik förrättning, inverka på inlösningsskyldigheten, får fråga rörande denna icke avgöras förrän ändringen slutbehandlats eller förrättningen avslutats.

59 §.

Av landskapsmedel erlägges till staden enligt prövning bidrag för täckande av kostnaderna för uppgörande av stadsplan och för anskaffande av mark, när detta på grund av kostnadernas storlek och stadens ekonomiska ställning anses påkallat.

8 kap.

Om ersättning för genomförande av generalplan och stadsplan.

60 §.

Kan markägare med anledning av inskränkning som avses i 23 § 1 mom. eller 38 § 1 mom. icke använda sin mark på sätt som medför skälig nytta, äger han rätt att av staden erhålla ersättning för den skada han sålunda får vidkännas. Samma rätt tillkommer även den som innan antagande av generalplan eller stadsplan förvärvat nyttjande-, servituts- eller annan därmed jämförbar rätt till marken.

Ersättning som avses i 1 mom. bör efter sakens beskaffenhet utgå antingen i ett för allt eller medelst annuiteter. Beloppet av annuitet kan på framställning av sakägare vid förändrade förhållanden omprövas.

Vid prövning av ersättningsskyldigheten skall efter generalplanens eller stadsplanens fastställande inträffade ändringar i fastighetsindelningen icke beaktas, såvida de ej företagits för genomförandet av planen.

Staden enligt denna paragraf åvilande ersättningsskyldighet inträder icke förrän markägare ansökt om undantag från byggnadsinskränningen och ansökan därom förkastats genom avgörande som vunnit laga kraft.

61 §.

För mark som ingår i sådan enskild väg vilken utlagts vid lantmåteriförrättning eller av ålder använts och för mark som ägaren varaktigt upplåtit till väg samt för mark som av ägaren avsatts till väg i samband med planmässigt byggande, är ägaren icke berättigad till ersättning, såvida marken i stadsplanen är avsatt till gatumark.

För annan än i 1 mom. avsedd mark vilken enligt bestämmelserna i 44 § övergår i stadens ägo, är ägaren berättigad till ersättning, såvida marken utgör mer än en femtedel av den mark han äger på det område som ingår i stadsplanen i fråga eller såvida dess yta överstiger våningsytan för tomt som får bebyggas på hans återstående mark inom det av stadsplanen berörda området.

62 §.

För mark som enligt 44 § övergår i stadens ägo skall, såvida ej av 61 § annat följer, på yrkande av markägaren erläggas ersättning, vars storlek fastställles med tillämpning av de i expropriationslagen stadgade ersättningsgrunderna.

63 §.

När mark enligt 43 eller 44 § övergår i stadens ägo, förfaller de rättigheter som tilläventyrs belastar densamma. Svarar den fastighet vartill markområdet hör, vid tidpunkten för övergången av äganderätten, för gäld och erlägges ersättning till markägaren, har innehavaren av fordringsrätten samma rätt till ersättningsbeloppet som han hade till fastigheten.

64 §.

Värdet av byggnader, träd, planteringar och andra anläggningar på mark som övergår i stadens ägo, skall av staden ersättas.

Åsamkas ägare till mark, som utan ersättning övergår till staden, till följd av ägarbyte skada av särskilt slag, såsom förlust av på området befintlig plats för tomt eller grustäkt, och bör det med hänsyn till omständigheterna anses oskäligt att underlåta att ersätta markägaren härför, skall skadan av staden ersättas. Det nu sagda gäller i tillämpliga delar även skada som åsamkas innehavare av viss rätt till fastighet när sagda rätt till följd av här avsedd äganderättsövergång förfaller.

65 §.

Behöver icke markägare på grund av bestämmelserna i 44 och 61 §§ avstå mark utan ersättning eller nödgas han utan ersättning avstå ett betydligt mindre område än han enligt 61 § 2 mom. högst hade varit skyldig att sålunda avstå, och bör den fördel markägaren till följd härav erhåller, med hänsyn till omständigheterna anses uppenbart oskälig, är han skyldig att erlägga skälig ersättning till staden då denna tillträtt den invid hans mark belägna gatumarken.

66 §.

Medför anläggande av gata till fastställt höjdläge olägenhet sålunda, att nyttjandet av nödvändig utfart från tomt invid gatan förhindras eller ansevärt försvåras, eller uppstår olägenheter i användningen av mark eller byggnad invid gatemark när gatas höjdläge ändras, eller tillskyndas ägare eller innehavare av mark eller byggnad kostnad för åtgärder som vidtages för avhjälpande av olägenhet, är staden pliktig att ersätta den sålunda uppkomna skadan, såvitt den icke bör anses som ringa.

Ändras stadsplan så, att gata, torg eller park antingen i sin helhet eller till någon del måste avlägsnas eller användas för annat ändamål och kommer sådan ändring att medföra inskränkning i rätten att bebygga invidliggande tomt eller att försvåra tillträdet till tomten eller att eljest uppenbart åstadkomma skada, är staden skyldig att ersätta den sålunda uppkomna skadan, såvida den icke bör anses som ringa.

I 1 och 2 mom. angiven rätt till ersättning äger även den som har nyttjande-, servituts- eller annan sådan rätt till mark eller byggnad som berörs av i sagda lagrum angivna olägenheter.

67 §.

Överenskommelse som träffas om i 60, 62, 64, 65 eller 66 § avsedd ersättning är bindande för senare ägare av den av överenskommelsen berörda fastigheten.

Kommer överenskommelse om i 65 § avsedd ersättning icke till stånd, avgörs saken av den lokala underrätten. Beträffande sättet för avgörande av frågor hänförande sig till övriga i 1 mom. angivna ersättningar stadgas i 129 §.

9 kap.

Om anläggande av gata och annat allmänt område.

68 §.

Det ankommer på staden att anlägga gata.

Såsom anläggande av gata bör även betraktas stärkande av gatas grund, förseende av grusbelagd gata med permanentbeläggning, förändring av befintlig permanentbeläggning till beläggning av avsevärt högre klass och annat härmed jämförbart förbättringsarbete.

Beträffande de för genomfarts- eller infartstrafik avsedda vägar som åsyftas i 29 § 1 mom. 5 punkten gäller vad om allmänna vägar är stadgat.

69 §.

Ny gata skall anläggas efter handsom bebyggandet av tomter som enligt stadsplanen har utfart till gatan, kvarter efter kvarter fortskrider från förut anlagd gata eller från väg som är i allmänt bruk. Härvid skall iakttagas, att varje gatudel som begränsas av två på varandra följande tvärgators utdragna mittlinjer samt gatudel som är jämförbar med sådan gatudel, skall anläggas, när efter fastställandet av stadsplanen tomter med en sammanlagd längd utmed gatudelen av minst en tredjedel av de därvid befintliga gränslinjerna för byggnadskvarter bebyggts i enlighet med planen.

Förutom i 1 mom. avsedda fall skall gata anläggas, såvida invid densamma vid fastställandet av stadsplanen finns byggnader i minst den omfattning som anges i 1 mom. och det oundgängliga trafikbehovet icke tillgodoses av inom området redan befintliga vägar och gator.

Skall redan befintlig gata till följd av ändring av stadsplanen breddas, åligger det staden att anlägga den nya gatudelen i den mån tomter som enligt stadsplanen har utfart till gatan bebyggts i enlighet med planen eller, såvida invid gatan ej finns tomter, i den mån trafiken det kräver.

70 §.

När gata eller i 69 § 1 mom. avsedd gatudel anlagts, skall den upplåtas till allmänt begagnande.

Gata eller del därav anses upplåten till allmänt begagnande när den vid av byggnadsnämnden förrättad syn godkänts för sitt ändamål.

71 §.

När gata eller gatudel upplåtes till allmänt begagnande, bör den vara anlagd enligt av stadsstyrelsen fastställd gaturitning och försedd med beläggning samt med erforderliga gångbanor och nödig anordning för vattnets avrinnande. Gatans höjdläge och tvärsektion bör motsvara trafikens behov.

Utan hinder av stadgandena i 1 mom. får dock med tillstånd av byggnadsnämnden gata tillsvidare eller för viss tid upplåtas till allmänt begagnande, ehuru den ej anlagts enligt gaturitningen eller ehuru den saknar beläggning, såvida trafiksäkerheten, hygienen eller brandsäkerheten ej därigenom äventyras.

72 §.

På stadsstyrelsen ankommer att med beaktande av trafikens behov och ortens sed bestämma, med vilket ämne gata vid anläggandet skall beläggas.

73 §.

Skall enligt stadsplanen dragas trafikled, för vilken erfordras bro, tunnel eller annan särskild konstruktion, till eller genom trafik-, faro- eller specialområde och är staden och innehavaren av det berörda området oense om vilka åtgärder som erfordras härför eller om fördelningen av kostnaderna, avgörs sålunda uppkommen tvist av landskapsstyrelsen, såvida ej annat är stadgat.

74 §.

Det ankommer på staden att anlägga torg, park och annat därmed jämförligt område. Här avsett område skall anläggas då staden anser att behov därav föreligger.

75 §.

Bebygges tomt innan gata invid tomten eller avlopp från tomten anlagts, är tomtägaren skyldig att vid behov anordna körväg till tomten samt avlopp från densamma. I den mån staden förfogar över erforderlig obebyggd mark, som enligt stadsplanen är avsedd till gata eller allmän plats, är staden skyldig att kostnadsfritt ställa marken till förfogande för här avsett ändamål.

10 kap.

Om ersättning för gatuanläggningskostnad.

76 §.

För anläggandet av ny gata har staden rätt att av tomtägare erhålla ersättning (gatubyggnadsbidrag), vilken beräknas på grundvalen av tomtens storlek och våningsyta. Det gatuområde för vilket skall erläggas ersättning utgör, uttryckt i fulla kvadratmeter, åtta procent av det antal kvadratmeter som tomtens areal och våningsyta sammanlagt uppgår till.

Gatubyggnadsbidrag beräknas enligt det belopp som anläggande av grusbelagd gata i medeltal bör anses komma att i staden kosta per kvadratmeter. Permanentbelägges till tomten gränsande gata i samband med anläggandet av gatan eller därefter, bör tomtägare dessutom erlägga hälften av den genomsnittliga skillnaden mellan de beräknade anläggningskostnaderna för grusbelagd och permanentad gata per kvadratmeter, av den gatuareal för vilken ersättning skall erläggas.

77 §.

Är i 76 § avsedd ersättningsskyldighet beträffande viss tomt uppenbart oskäligen med hänsyn till den nytta gatan medför för tomten, skall ersättningen jämkas till skäligt belopp.

Ökas eller minskas tomtens areal eller våningsyta sedan beloppet av tomtägarens gatubyggnadsbidrag fastställts, skall bidraget minskas eller ökas i enlighet med 76 §. Här avsedd ersättningsskyldighet inträder vid i 79 § 1 mom. avsedd tidpunkt. Bidrag som skall återbäras, skall betalas vid anfordran.

78 §.

Stadsfullmäktige fastställer på framställning av stadsstyrelsen den genomsnittliga kostnaden per kvadratmeter för anläggande av i 76 § 2 mom. avsedd gata.

Utredning och förslag som genom stadsstyrelsens försorg utarbetats som underlag för beslut enligt 1 mom., skall hållas till påseende för allmänheten under en tid av minst 30 dagar, räknat från dagen då härom kungjordes. Sakägare, varmed avses även förening som företräder tomtägare, har rätt att under sagda tid hos stadsstyrelsen framställa anmärkningar mot här avsedda utredningar och förslag.

79 §.

Är tomt bebyggd huvudsakligen enligt stadsplanen, uppkommer i 76 § avsedd ersättningsskyldighet omedelbart sedan invid tomten belägen gata eller gatudel upplåtits till allmänt begagnande. Är så ej fallet, uppkommer ersättningsskyldigheten först sedan efter gatuupplåtelsen på tomten uppförts nybyggnad.

Även om de i 1 mom. angivna förutsättningarna för inträdande av ersättningsskyldighet ej är för handen, skall ersättningsskyldighet dock anses föreligga, när anläggandet av gata medför sådan nytta för tomt att det bör anses skäligt att tomtägaren erlägger gatubyggnadsbidrag.

80 §.

Stadsstyrelsen fastställer storleken av tomtägars gatubyggnadsbidrag. Fastställelsebeslutet skall delgivas vederbörande på det sätt som är stadgat om delgivande av fullmäktigebeslut, som angår enskild person.

Gatubyggnadsbidrag får erläggas i tio annuiteter; dock är den minsta annuiteten 100 mark. Försummas betalning av annuitet, skall på densamma från början av följande år erläggas tio procents årlig dröjsmålsränta, såvida ej stadsfullmäktige fastställer lägre räntesats.

Är de i enlighet med 78 § fastställda anläggningskostnaderna under det år då annuitet erlägges högre eller lägre än under det år då ersättningen enligt 1 mom. fastställts, skall annuiteten, såvida förändringen uppgår till minst tio procent av de för sistnämnda år fastställda anläggningskostnaderna, höjas eller sänkas i proportion till den förändring som anläggningskostnaderna undergått.

81 §.

Utan hinder av vad ovan är stadgat om ersättande av gatuanläggningskostnad, får staden sänka i enlighet med detta kapitel fastställd ersättning eller helt och hållet avstå från densamma samt medgiva lättnad i betalningsskyldigheten, ävensom träffa avtal med ersättningsskyldiga i angelägenheter som berörs i detta kapitel.

Staden tillkommer ej rätt att för tomt som den överlåtits uppbära ersättning för anläggande av gata, såvida ej rätt därtill förbehållits i överlåtelsehandlingen.

Vid byte av ägare till tomt ansvarar även ny ägare för obetald annuitet och dröjsmålsränta, dock ej beträffande fordran som varit obetald under längre tid än fem år från förfallodagen. Överenskommelse om ersättning är bindande för ny ägare av fastigheten.

Gatubyggnadsbidrag får indrivas hos den betalningsskyldige i den ordning som är stadgad för indrivning av skatter och offentliga avgifter i utskökningsväg. Staden skall föra offentlig förteckning över obetalda bidrag.

82 §.

Vad i detta kapitel är stadgat om tomt och tomtägare gäller i tillämpliga delar även trafik-, faro- och specialområden samt ägare därtill.

Bestämmelserna i detta kapitel tillämpas endast på sådan tomt vars alla delar har samma ägare. Har dock ägare av tomtedel erhållit tillstånd att bebygga densamma, är bestämmelserna i kapitlet tillämpliga även på honom och den tomtedel han äger.

III Avd.

BESTÄMMELSER RÖRANDE LANDSKOMMUNERNA

11 kap.

Om byggnadsplan.

83 §.

Har tätbebyggelse uppkommit eller kan sådan bebyggelse väntas uppkomma på viss ort skall genom kommunens försorg byggnadsplan uppgöras, i den mån sådan plan befinnes erforderlig för regleringen av bebyggelsen.

Vid uppgörandet av byggnadsplan skall särskilt beaktas att planen på ett tillfredsställande sätt fyller de fordringar som rimligen kan ställas på en reglerad byggnadsverksamhet och att planen blir så enkel och ändamålsenlig som förhållandena medger samt att onödiga kostnader undvikas, ävensom att tillräcklig uppmärksamhet ägnas bestående ägarförhållanden. Dock får en mer detaljerad, om stadsplan påminnande byggnadsplan uppgöras, såvida ekonomiska möjligheter föreligger att genomföra en sådan plan och uppgörandet av densamma även i övrigt anses ändamålsenligt.

84 §.

Byggnadsplan skall utmärka och till gränserna ange de för olika ändamål avsedda områden som ingår i planen, såsom byggnadsmark samt trafikleder och andra allmänna områden. Är avsikten att genomförandet av planen i enlighet med bestämmelserna i 103 § 2 mom. skall ankomma på vederbörande markägare, får dock endast om så är oundgängligen

nödvändigt i planen utsättas allmänna områden. I den mån så erfordras skall jämväl höjdlägen, jordmånens beskaffenhet samt avlopps- och vattenförsörjningsförhållandena angivas.

Föreligger skäl därtill, får i byggnadsplan avsättas områden avsedda för huvudsakligen lantbruk och skogsbruk (l a n t b r u k s o m r å d e n).

Erfordras utöver bestämmelser som med stöd av 13, 15 eller 16 § tilläventyrs meddelats i byggnadsordning särskilda bestämmelser rörande i byggnadsplan ingående områdets bebyggande eller användning i övrigt, skall sådana bestämmelser intagas i planen.

85 §.

Byggnadsplan antages av fullmäktige. I beslut om antagande av byggnadsplan skall särskilt utsägas huruvida beträffande genomförandet av planen bestämmelserna i 103 § 2 mom. skall lända till efterrättelse.

Utan hinder av bestämmelserna i 1 mom. får fullmäktige i enlighet med vad i reglemente närmare bestämmes, i den omfattning som prövas lämplig, uppdraga åt kommunalstyrelsen eller byggnadsnämnden att i fullmäktiges ställe antaga byggnadsplan.

Byggnadsplan och ändring därav skall för att bli gällande underställas landskapsstyrelsen för fastställelse. Har i beslut om antagande av byggnadsplan förordnats att bestämmelserna i 103 § 2 mom. skall lända till efterrättelse vid genomförandet av planen, får planen ej fastställas innan landskapsstyrelsen berett de av planen berörda markägarna tillfälle att bli hörda däröver. Markägare som hörts genom kommunens försorg eller som endast med svårighet kan nås, behöver dock ej höras.

Förutsätter genomförande av byggnadsplan i 103 § 2 mom. nämnt fall att de av planen berörda markägarna gemensamt skall inrätta eller upprätthålla viss i 104 § 1 mom. avsedd anläggning och framgår ej att överenskommelse om grund för fördelning av kostnaderna härför träffats, skall landskapsstyrelsen, om så befinnes erforderligt, i beslutet om fastställelse av byggnadsplanen, bestämma i vilket förhållande de av planen berörda fastigheterna skall deltaga i sagda kostnad. Är annorstädes särskilt stadgat om fördelning av kostnader för gemensamma anläggningar av ifrågasvarande art, skall dessa stadganden lända till efterrättelse.

86 §.

Sedan byggnadsplan eller ändring därav fastställts, skall däri ingående kvarter, trafikleder och andra områden utmärkas i terrängen efter hand som behovet det kräver.

87 §.

Påkallas uppgörande eller ändring av byggnadsplan huvudsakligen av enskilt intresse och har åtgärden begärts av markägaren, äger kommunen rätt att av denne uppbära skälig ersättning för kostnader som hänförs till mätning, kartläggning och övriga åtgärder i samband med uppgörandet av planen eller ändringen därav.

88 §.

Nybyggnad får icke företagas i strid mot byggnadsplan (byggnadsinskränkning).

Förbud mot nybyggnad gäller

- 1) på område beträffande vilket beslut fattats om uppgörande eller ändring av byggnadsplan;
- 2) på område beträffande vilket byggnadsplan eller ändring därav antagits, intill dess fastställelse ägt rum; samt
- 3) på område beträffande vilket framställning om fastställande av byggnadsplan eller ändring därav lämnats utan bifall, såvida landskapsstyrelsen därvid utfärdat sådant förbud.

Förbud som avses i 2 mom. 1 och 3 punkterna är i kraft högst två år. Dock äger landskapsstyrelsen rätt, såvida synnerliga skäl föreligger, att på framställning av vederbörande kommun förlänga här avsett förbuds giltighetstid med högst två år i sänder.

På område inom vilket i 2 mom. avsett byggnadsförbud är gällande, får grävning, sprängning, schaktning, fyllning, trädfällning eller annan därmed jämförlig åtgärd ej vidtagas, såvitt åtgärden är av beskaffenhet att kunna väsentligt försvåra det berörda områdets användning för avsett ändamål. Här avsedd åtgärd får dock vidtagas, om tillstånd därtill erhållits av byggnadsnämnden eller om kommunen samtyckt till vidtagande av åtgärden.

89 §.

Genom särskild föreskrift kan i byggnadsplan meddelas förbud mot bebyggande av område som avsatts såsom byggnadsmark intill dess erforderliga trafikleder och avlopp anlagts samt vattenförsörjningen ordnats (byggnadsförbud). Här avsett förbud får vara i kraft högst tre år. Såvida synnerliga skäl föreligger, kan land-

skapsstyrelsen på framställning av vederbörande kommun förlänga förbudets giltighetstid med högst tre år i sänder.

I 1 mom. avsett förbud gäller ej byggande som erfordras för jordbrukets, skogsbrukets, fiskets eller därmed jämförlig närings behov.

90 §.

Inom område som ingår i byggnadsplan får grävning, sprängning, schaktning, fyllning, trädfällning eller annan därmed jämförlig åtgärd ej vidtagas, såvitt åtgärden uppenbarligen är av beskaffenhet att kunna väsentligt försvåra områdets användning för avsett ändamål. Här avsedd åtgärd får dock vidtagas om kommunen samtyckt till åtgärden eller tillstånd därtill erhållits av byggnadsnämnden.

Vad i 1 mom. stadgas, gäller ej område där byggnadsförbud jämlikt 88 § 2 mom. är gällande på grund av ändring av byggnadsplan.

91 §.

Angående inlösningsskyldighet som föranledes av i 90 § avsedd inskränkning stadgas i 101 §.

92 §.

På område inom vilket i 88 § 2 mom. avsett förbud är gällande får ej byggnad eller del därav rivas. Byggnadsnämnd får dock bevilja tillstånd till vidtagande av här avsedd åtgärd, om nämnden finner att åtgärden icke kommer att medföra avsevärd olägenhet från planläggningssynpunkt.

93 §.

På område med byggnadsplan avskiljes för byggande avsedd tomt genom styckning eller annan lantmåteriförrättning till självständig fastighet enligt vad därom är särskilt stadgat.

94 §.

Mark som i byggnadsplan avsatts till trafikled och som icke är bebyggd eller oundgänglig för nyttjandet av byggnad, får iständsättas och förses med ledningar samt upplåtas för trafik, såvida behov därav föreligger.

Uppstår meningsskiljaktighet beträffande i 1 mom. angiven åtgärd, avgörs frågan av länsstyrelsen.

95 §.

För mark som ingår i sådan enskild väg vilken utlagts vid lantmäteriförrättning eller av ålder använts och för mark som ägaren varaktigt upplåtit till väg samt för mark som av ägaren avsatts till väg i samband med planmässigt byggande, är ägaren eller annan rättighetshavare icke berättigad till ersättning, såvida marken i byggnadsplanen är avsatt till väg.

För annan än i 1 mom. avsedd mark, vilken i byggnadsplanen avsatts till trafikled, är ägaren berättigad till ersättning, till den del mark som han avstår, till lantbruksområde avsatt mark oräknad, utgör mer än en tiondedel av den mark han äger på det område som ingår i byggnadsplanen i fråga. Skyldighet att utan ersättning avstå mark föreligger dock ej till den del här avsedd trafikled icke är erforderlig för nyttjande av markägaren tillhörig byggnadsmark.

Planteringar och andra anläggningar samt träd som befinner sig på mark som i byggnadsplan avsatts till trafikled får, såvida de icke inlöses, bortskaffas av markägaren.

96 §.

Ersättning för användning av mark för i 95 § avsett ändamål skall, såvida ej marken enligt sagda paragraf vederlagsfritt får nyttjas, erläggas av vederbörande kommun. Härvid skall de i 62 §. angivna ersättningsgrunderna tillämpas.

97 §.

Åsamkar vederlagsfritt nyttjande av mark, som i byggnadsplan avsatts till trafikled, markägaren eller annan rättsinnehavare skada av särskilt slag och bör det med hänsyn till omständigheterna anses oskäligt att underlåta att ersätta den skadelidande härför, skall skadan av kommunen ersättas.

Vad i 65 § är stadgat om skyldighet att erlägga ersättning i stället för att upplåta gatumark, äger motsvarande tillämpning med avseende på överlåtelse av i 94 § och 95 § 2 mom. avsedd nyttjanderätt.

98 §.

Vad i 95-97 §§ är stadgat, skall ej tillämpas på i landskapslagen om allmänna vägar i landskapet Åland (23/57) samt i landskapslagen om kommunalvägar (16/64) avsedda allmänna vägar.

99 §.

I 96 och 97 §§ avsedd ersättning skall, beroende på sakens beskaffenhet, erläggas antingen i ett för allt eller i annuiteter. Vid förändrade förhållanden kan annuitetens storlek upptagas till förnyad prövning.

Överenskommelse som träffats rörande ersättning, är bindande för senare ägare av den av överenskommelsen berörda fastigheten.

Kommer överenskommelse om i 97 § 2 mom. avsedd ersättning ej till stånd, avgörs saken av den lokala underrätten. Beträffande sättet för avgörande av frågor hänförande sig till övriga i 1 mom. angivna ersättningar stadgas, i 129 §.

100 §.

Finns på mark som i byggnadsplan avsatts till trafikled byggnad, eller är sådan mark nödvändig för nyttjandet av byggnad, får den utan ägarens samtycke icke tagas i avsett bruk förrän byggnaden exproprierats.

101 §.

Har mark, som i byggnadsplan anvisats till byggnadsmark för allmän byggnad eller till annat allmänt område än trafikled, icke tagits i bruk för avsett ändamål ehuru markägarens samtycke därtill erhållits eller har inlösen därav ej anhängiggjorts, ehuru markägaren vägrat ge sitt samtycke till ibruktagande av marken för ovan avsett ändamål och kan markägaren på grund av byggnadsinskränkning, som föranledes av byggnadsplanen, icke använda sin mark på sätt som medför skälig nytta, är kommunen, eller såvida området bör anses ha blivit avsatt för landskapets eller statens behov, landskapet respektive staten skyldig att inlösa marken. Vad i 56 § 2 och 3 mom. samt 58 § 1 mom. är stadgat äger motsvarande tillämpning på här avsedd inlösningsskyldighet.

Bestämmelserna i 1 mom. beträffande kommunens inlösningsskyldighet äger motsvarande tillämpning i avseende på område, på vilket enligt 102 § bestämmelserna i 50 § 1 mom. 2 punkten skall tillämpas, såvida markägaren på grund av byggnadsplanen icke kan använda området på sätt, som medför skälig nytta.

Kan markägare på grund av i 90 § avsedd inskränkning icke använda sin mark på sätt, som medför skälig nytta, skall vad i 1 mom. är stadgat äga motsvarande tillämpning.

I denna paragraf stadgad inlösningsskyldighet inträder icke, förrän markägarens ansökan om undantag från byggnadsinskränkning

eller ansökan om tillstånd till i 90 § avsedd åtgärd förkastats genom avgörande, som vunnit laga kraft.

Kan ändring av byggnadsplan, som godkänts innan anspråk på inlösning anhängiggjorts, eller anhängig lantmäteriförrättning eller annan dylik förrättning, inverka på inlösningsskyldigheten, får i 1 mom. avsedd talan icke avgöras, förrän ändringen slutbehandlats eller förrättningen avslutats. Det här sagda gäller även, när förutsättningarna för inlösningsskyldighet enligt 2 mom., till följd av godkänd ändring av byggnadsplanen, icke längre är för handen.

102 §.

Vad i 47 och 50 §§ är stadgat om expropriation inom område med stadsplan och inom område, beträffande vilket beslut fattats om planläggning eller ändring av plan, gäller i tillämpliga delar även område med byggnadsplan och område, beträffande vilket beslut fattats om byggnadsplanläggning eller ändring av byggnadsplan.

Vad i 49 § är stadgat om expropriation inom område med stadsplan gäller även i tillämpliga delar område med byggnadsplan. Vad i 51 § 1 och 2 mom. är stadgat om inlösen av mark inom område med stadsplan och område, beträffande vilket beslut fattats om planläggning, gäller i tillämpliga delar område med byggnadsplan och område, beträffande vilket beslut fattats om byggnadsplanläggning.

Stadgandena i 51 § 3 mom. och 57 § 1 mom. gäller i tillämpliga delar även landskommun.

103 §.

Genomförandet av byggnadsplan ankommer med i 2 mom. angivet undantag på kommunen. Kommunen äger rätt att beträffande genomförandet av byggnadsplan för område som befinner sig i en ägares hand ingå avtal innebärande att de åtgärder som ansluter sig till genomförandet av planen helt eller delvis vidtages på markägarens försorg och bekostnad.

Har byggnadsplan uppgjorts av den orsaken att inom planeområdet finns eller väntas uppstå bebyggelse som enbart eller huvudsakligen är avsedd för fritidsbruk, ankommer genomförandet av byggnadsplanen på de därav berörda markägarna. Med ägare av mark jämställes, om förhållandena det kräver, innehavare av rätt att utbryta visst område och innehavare av legorätt.

104 §.

Genomförandet av byggnadsplan omfattar anläggande och underhåll av erforderliga trafikleder och avloppsnät samt, enligt kommunens prövning, vidtagande av åtgärder för ordnande av vattenförsörjning och utomhusbelysning ävensom inrättande av parker och andra allmänna områden.

Vid anläggande och underhåll av allmänt vatten- och avloppsverk äger landskapslagen om allmänna vatten- och avloppsverk tillämpning.

Om skyldighet för ägare eller innehavare av mark att helt eller delvis genomföra byggnadsplan eller att ersätta kommunen kostnaderna härför, stadgas i 16 och 103 §§.

105 §.

I fråga om anläggande, underhåll och renhållning av trafikleder som utsatts i byggnadsplan, vilken skall genomföras på åtgärd av berörda markägare, skall tillämpas vad om enskilda vägar är stadgat, såvida ej annat föranledes av bestämmelserna i denna lag, landskapslagen om allmännavägar i landskapet Åland (23/57) eller landskapslagen om kommunalvägar (16/64).

106 §.

Kommun har rätt att av landskapet erhålla ersättning för de godtagbara kostnader som föranledes av mätning och kartläggning av område, över vilket byggnadsplan skall läggas.

Utöver ersättning som skall utgå enligt 1 mom., kan landskapet till kommun erlægga ersättning för kostnader, som föranledes av uppgörandet av byggnadsplan och utmärkandet av densamma i terrängen samt för kostnader i anledning av anskaffning av mark. Här avsett bidrag erlægges dock endast, när kostnadernas omfattning och kommunens ekonomiska ställning är av den art att bidraget bör anses erforderligt. Bidragets storlek är beroende av prövning.

12 kap.

Om generalplan.

107 §.

När så anses erforderligt, skall för landskommun uppgöras generalplan. Härvid skall bestämmelserna i 4 kap. i tillämpliga delar lända till efterrättelse. Vad i sagda kapitel stadgas angående stadsplan, skall tillämpas även på byggnadsplan.

Beträffande rättsverkningarna av generalplan som uppgjorts för landskommun gäller i tillämpliga delar vad om generalplan för staden är stadgat. På område, beträffande vilket beslut om generalpaneläggning fattats, äger bestämmelserna i 51 § 1 och 2 mom.

motsvarande tillämpning.

13 kap.

Om glesbebyggelse.

108 §.

På område, för vilket byggnadsplan icke fastställts, skall byggnaderna förläggas på lämpligt avstånd från varandra och från fastighets gräns.

Byggnad får icke uppföras på kortare avstånd än fem meter från mark, som äges eller besittes av annan, såvida ej ägaren och den som besitter marken samtycker därtill och icke på kortare avstånd än tio meter från byggnad, som befinner sig på mark som äges eller besittes av annan.

Byggnad som är mer än tio meter hög bör, såvida ej annat överenskommits, ligga på ett avstånd från grannes mark som är minst lika långt som byggnadens höjd, minskad med fem meter, och på ett avstånd från grannes byggnad som är minst lika långt som den högre byggnadens höjd.

Oavsett bestämmelserna i 1-3 mom. skall byggnad som är brandfarlig förläggas på ett avstånd av minst 15 meter från mark och minst 20 meter från byggnad som äges eller innehaves av annan.

Om avtal grannar emellan angående avståndet mellan byggnader gäller, såvitt ej annat följer av denna lag, vad i lagen om vissa grannelagsförhållanden (FFS 26/20) är stadgat.

109 §.

Byggnad får ej uppföras på tomt som till ytinnehållet är mindre än 2.000 m², såvida ej byggnadsnämnden av synnerliga skäl tillåter bebyggande därav. På tomt som är mindre än 1.000 m² får bebyggelse dock ej tillåtas.

Utöver vad i 1 mom. stadgas, bör tomt vara tillräckligt stor med hänsyn till storleken och beskaffenheter av den byggnad som är avsedd att uppföras därpå samt lämplig för byggnadsändamål.

110 §.

Byggnad skall uppföras så, att den med hänsyn till placering, hållfasthet, brandsäkerhet och skönhet samt med avseende på hygien uppfyller skäliga krav.

Eldstad, rökgång och annan dylik konstruktion samt därtill

omedelbart ansluten del av byggnad skall utföras så, att därav ej föranledes brandfara.

111 §.

Fastighetsägare som säljer för byggnadsändamål avsedda tomter, är skyldig att anmäla härom till byggnadsnämnden samt att vid behov förete plan för styckning av fastigheten.

IV Avd.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER.

14 kap.

Allmänt.

112 §.

Byggnad skall jämte omgivning hållas i sådant skick, att den fyller skäligen krav som bör ställas från sundhets-, hållfasthets- och brandsäkerhetssynpunkt.

Fyller byggnad ej de krav som enligt 1 mom. bör ställas och kan därigenom förorsakas fara för människor eller egendom, skall byggnadsnämnden förordna att byggnaden skall istandsättas eller rivas.

Användes byggnad för bostadsändamål och underhålles densamma icke i den omfattning som med hänsyn till användningsändamålet och övriga på saken verkande omständigheter bör anses skälig, skall byggnadsnämnden, såvida förordnande enligt 2 mom. ej bör givas, förordna om istandsättning av byggnaden.

113 §.

Innan byggnadsordning, plan eller tomtindelning antages, skall förslag därtill anslås på det sätt som stadgas om kommunala kungörelser. De, vilkas rätt och fördel kan beröras av byggnadsordningen, planen eller tomtindelningen, skall beredas tillfälle att framställa eventuella anmärkningar mot densamma.

Byggnadsordning, plan, tomtindelning samt byggnadsförbud eller byggnadsinskränkning, som icke gäller redan på grund av bestämmelse i lag, träder i kraft då de bragts till allmän kännedom på det sätt som om kommunala kungörelser är stadgat.

114 §.

I denna lag avsedda planer bör uppgöras med ledning av tillförlitlig karta.

115 §.

Vad om uppgörande av byggnadsordning, plan eller tomtindelning är stadgat, äger motsvarande tillämpning vid ändring eller upphävande därav.

Vid fastställandet av plan eller byggnadsordning kan uppenbara felaktigheter däri rättas. Med samtycke av kommunens styrelse kan dessutom i stads- eller byggnadsplan göras smärre ändringar av saklig natur. Innan här avsedd ändring vidtages skall de, vilkas rätt och fördel kan beröras av ändringen, om möjligt höras.

Plan eller byggnadsordning som översänts för fastställelse skall antingen fastställas eller lämnas utan fastställelse.

116 §.

Oavsett att område med byggnadsplan införlivas med staden, skall planen lända till efterrättelse intill dess den upphäves eller stadsplan för området fastställles.

Vid upphävande av byggnadsplan som avses i 1 mom. skall vad om upphävande av stadsplan är stadgat lända till efterrättelse.

117 §.

Oavsett att byggnadsförbud gäller på visst område, får där utföras byggnadsarbete, för vilket tillstånd utverkades innan förbudet trädde i kraft, såvida ej tillståndet till följd av besvär upphäves. Det sagda gäller även byggnadsarbete, vartill tillstånd icke erfordras, såvida arbetet påbörjades innan byggnadsförbudet trädde i kraft.

118 §.

Såsom n y b y g g n a d anses, förutom helt ny byggnad, även tillbyggnad.

Såsom nybyggnad anses även ombyggnad samt väsentlig omändring av byggnads inre konstruktion och andra ändringar av konstruktionen, som kan jämföras med ombyggnad, ävensom väsentlig ändring av byggnads användning. Såsom nybyggnad anses dock icke ändring, som i förhållande till byggnadens värde är ringa och icke medför ändring av dess användning.

I byggnadslov för tillbyggnad, ombyggnad eller med ombyggnad jämförbar konstruktionsändring får föreskrifter ges endast beträffande sådan del av byggnad som utgör föremål för de byggnadsåtgärder som avses utföras.

119 §.

Såsom byggnad för vars uppförande kräves tillstånd anses icke mindre skjul, scen, dansbana, kur, kiosk, avtråde eller annan lätt konstruktion, ej heller till prydnad eller för annat ändamål avsedd mindre anläggning, såsom minnesstod eller staty.

I 1 mom. avsedd lätt konstruktion får uppföras även på område där byggnadsförbud eller annan byggnadsinskränkning är rådande, såvida icke uttryckligt förbud däremot intagits i plan eller byggnadsordning. Byggnadsnämnd äger likväl rätt att förbjuda uppförandet av konstruktion eller anläggning eller förordna om bortskaffande därav, såvida konstruktionen eller anläggningen icke fyller skäligen krav som bör ställas från sundhets-, hållfasthets- och brandsäkerhetssynpunkt eller om den är till men för samfärdseln eller icke passar in i omgivningen.

120 §.

Med våning avses sådant utrymme i byggnad som begränsas av golvplanet och ovanliggande mellanbjälklags eller vindbjälklags övre yta och som i sin helhet ligger över markytan samt även utrymme som endast delvis ligger över markytan, om golvplanet i den närmast högre våningen ligger mer än 1,5 meter över omgivande markyta och byggnadsnämnden ej med hänsyn till terrängförhållandena medgiver annan bedömning.

Med källarvåning avses enligt 1 mom. begränsat utrymme, som helt eller delvis ligger under markytan och som icke är våning.

Med byggnads våning syftas avses våningarnas yttinnehåll samt yttinnehållet av den del av vinds- eller källarvåning där bonings- eller arbetsrum eller andra utrymmen som tjäna byggnadens ändamål får inrymmas.

Med t o m t s v å n i n g s y t a avses den våningsyta som byggnader på tomten sammanlagt högst får innehålla. Vid tillämpning av bestämmelserna i 61, 76 och 77 §§ räknas till tomtens våningsyta även den våningsyta som tillkommer i stöd av tillstånd, som meddelas enligt 121 § 1 mom.

121 §.

Landskapsstyrelsen äger rätt att i enskilda fall på ansökan medgiva undantag från bestämmelserna i denna lag och från förbud, påbud och andra inskränkningar rörande byggande som följer av lagen eller som utfärdats i stöd därav.

Undantagstillstånd som avses i 1 mom. kan förenas med föreskrifter som bedömes vara erforderliga för främjande av en lämplig och nyttig byggnadsverksamhet samt för underlättande av framtida planläggning.

Över ansökan som avses i 1 mom. skall vederbörande kommun, samt, när deras rätt och fördel uppenbart berörs, sökandens grannar, beredas tillfälle att bli hörda. Angående vem som bör anses såsom granne gäller vad i 5 § 4 mom. är stadgat.

Oaktat i 1 mom. avsett undantag icke meddelats, äger byggnadsnämnd rätt att bevilja byggnadslov, när fråga är om mindre avvikelser från i sagda lagrum angivna föreskrifter rörande byggande. När fråga är om större avvikelse får byggnadslov, oaktat i 1 mom. avsett undantag icke meddelats, beviljas, såvida fråga är om uppförande av byggnad, som är avsedd att kvarstå endast tillfälligt under en tid av högst fem år och vilken med beaktande av dess konstruktion, värde och användningsändamål bör anses vara lätt att bortskaffa sedan den i byggnadslovet förutsatta användningstiden utgått. Vid avgörande av här avsett ärende skall byggnadsnämnd i tillämpliga delar iakttaga bestämmelserna i 2 och 3 mom.

122 §.

När granne enligt bestämmelserna i 5 § 3 mom. eller 121 § 3 mom. skall höras, bör han på åtgärd av vederbörande myndighet under rättas om ärendet i fråga samt beredas tillfälle att framställa skriftlig anmärkning. Eventuella kostnader i anledning av hörandet erlägges förskottsvis med medel som ställts till vederbörande myndighets förfogande och slutligt av tillstånds- eller byggnadslovssökanden, hos vilken kostnaderna vid behov får indrivnas i den ordning som är stadgad för indrivning av skatter och avgifter i utsökningsväg.

123 §.

Ägare och innehavare av fastigheter, vilka är belägna i staden eller inom område med byggnadsplan, är skyldiga att tillåta, att allmänna och enskilda avlopps-, vatten-, telefon-, kraft-, värme- och belysningsledningar samt andra dylika ledningar drages över deras fastigheter, såvida ej ledningarna med tillfredsställande resultat utan oskäligen kostnader kan förläggas annorstädes.

Ägare av fastighet, som avses i 1 mom. och ägare av därstädes befintlig byggnad, är skyldig tillåta, att i vägg, tak eller port eller på plank anbringas fästen eller stöd för telegraf-, telefon-, kraft- och belysningsledningar eller andra dylika anordningar, vilka tjäna allmänna behov.

För olägenhet eller skada som orsakas av i 1 och 2 mom. avsedda ledningar och anordningar skall erläggas skälig ersättning, vilken, såvida överenskommelse därom icke träffas, fastställas av underrätten på den ort där fastigheten är belägen.

124 §.

Ägare och innehavare av fastighet är skyldig tillåta att av planläggning eller tomtindelning påkallade arbeten utförs på hans mark. Märken som utlagts vid förrättning, vilken föranletts av planläggning eller tomtindelning får icke utan tillstånd avlägsnas, flyttas eller skadas.

Skall i 1 mom. avsedda märken icke anbringas endast för en kortare tid, bör de vid placering på byggnad eller plank eller i jorden om möjligt anbringas på sådant sätt att de icke vid sedvanligt nyttjande av egendomen medför olägenhet eller förföljning, som med skäliga kostnader kan undvikas.

125 §.

Bör något område på grund av sitt läge, sin naturskönhet eller sina säregna naturförhållanden eller med hänsyn till historiskt eller konstnärligt värdefullt minnesmärke, föremål eller byggnad eller av annat därmed jämförbart skäl på särskilt sätt skyddas, kan i plan meddelas erforderliga bestämmelser härom.

Kan i 1 mom. avsedd bestämmelse ej utfärdas, när den vore oskäligen för markägaren, kan landskapsstyrelsen ge vederbörande kommun tillstånd att inlösa markområdet i fråga.

126 §.

Byggare är skyldig att för granskning av byggnadstitningar och annan tillsyn över byggnadsarbetet erlägga avgifter till kommun enligt grunder som kommunens fullmäktige fastställt. Avgift får föreskrivas att uppbäras även före verkställandet av den åtgärd till vilken avgiften hänförs sig. Utförs icke sagda åtgärd, skall härför erlagd avgift återbetalas.

Utöver i 1 mom. avsedda avgifter får för i lagrummet avsedd tillsyn över byggnadsarbete icke uppbäras andra avgifter än av kommunens fullmäktige möjligen fastställd avgift för lösen av handlingar.

127 §.

Till landskommun erlägges enligt landskapsstyrelsens prövning såsom landskapsbidrag för kostnader i anledning av byggnadsrådgivning och -tillsyn högst 50 procent av utgifterna för avlönande av högst två byggnadsinspektörer samt högst 50 procent av de utgifter som förorsakas av erläggande av resekostnadsersättningar och dagtraktamenten.

128 §.

Staden äger rätt att av landskapet såsom bidrag för kostnaderna för anläggande av körbana på gata, som är av betydelse för fjärr- eller genomfartstrafiken, erhålla hälften av det belopp, vartill kostnaderna per kvadratmeter för omändring av grusbelagd landsväg som tillgodoser här avsett trafikbehov, till permanentad landsväg, i medeltal skall anses belöpa sig till i staden.

På landskapsstyrelsen ankommer att på framställning av staden avgöra, huruvida viss gata skall anses vara av betydelse för fjärr- eller genomfartstrafiken.

Staden bör hos landskapsstyrelsen ansöka om bidrag, som avses i 1 mom., senast inom det kalenderår som följer efter det då i sagda lagrum avsedda arbeten fullbordades. Ansökes ej om bidrag innan utgången av sagda frist, är rätten till bidrag förfallen, såvida ej giltigt skäl till förseningen visas.

För anläggande av körbana på gata, som är av betydelse för motorfordonstrafiken, och därtill ansluten dyrbar bro, tunnel, korsning, korsningsbelysning, bank samt gång- och cykelväg kan landskapsbidrag beviljas enligt prövning, såvida ej anläggningen av särskild orsak helt och hållet utförs på landskapets bekostnad. Här avsett bidrag skall sökas hos landskapsstyrelsen.

Föranleder byggandet av allmän väg, anläggande eller ändring av gata eller därtill ansluten anordning inom område med stadsplan,

kan för kostnader som sålunda åsamkas staden, erläggas bidrag i enlighet med bestämmelserna i 4 mom., såvida ej annat följer av 73 §.

Vad i denna paragraf är stadgat om gata, gäller även väg inom område för vilket byggnadsplan fastställts och vilken användes för allmän trafik. Det som ovan sagts om staden, gäller härvid i tillämpliga delar landskommun.

129 §.

Såvida ej annat följer av stadgandena i denna lag, skall vid inlösen enligt denna lag och vid fastställande av ersättning på grund av i denna lag avsedda överlåtelser av mark eller inskränkningar i nyttjandet av mark, bestämmelserna i expropriationslagen lända till efterrättelse.

130 §.

Typgodkännande som enligt därom särskilt gällande bestämmelser utfärdats i riket eller Sverige för byggnad, konstruktion, byggnadsdel, byggnadsförnödenhet eller för annan till byggnad hörande anordning samt för vatten- och avloppsanordning eller -anläggning, är under dess giltighetstid bindande för myndighet som beviljar byggnadslov.

131 §.

Närmare bestämmelser om verkställigheten och tillämpningen av denna lag utfärdas genom landskapsförordning.

15 kap.

Om sökande av ändring

132 §.

Beslut av byggnadsnämnd, vilket meddelats i enlighet med denna lag eller med stöd därav utfärdade bestämmelser eller föreskrifter samt beslut rörande antagande av tomtindelning eller rörande byggnadsuppmaning, får överklagas hos länsstyrelsen. Besvärstiden är 14 dagar, räknat från dagen då vederbörande erhöll del av beslutet.

Besvärsrätt tillkommer den, vars rätt i 1 mom. avsett beslut omedelbart berör, ävensom ägare och innehavare av invid eller mittemot berörda fastighet belägen tomt, samt ägare och innehavare av annan fastighet, såvida beslutet i väsentlig mån kan inverka på bebyggandet av fastigheten eller dess användande i annat syfte. Anförs besvär över beslut av byggnadsnämnd, tillkommer även kommunen besvärsrätt.

133 §.

Över beslut av länsstyrelsen eller landskapsstyrelsen får besvär anföras hos högsta förvaltningsdomstolen. Besvärstiden är 30 dagar, räknat från dagen då vederbörande erhöll del av beslutet. Beträffande vem som äger besvärsrätt gäller vad i 132 § 2 mom. är stadgat.

134 §.

Byggnadsnämnds beslut i tillståndsärende, ärende rörande upplåtande av gata eller väg inom område med byggnadsplan till allmän trafik samt landskapsstyrelsens eller länsstyrelsens beslut i ärende som angår byggnadslov, fastställelse av byggnadsordning eller plan, skall meddelas efter anslag. Efter anslag meddelas även övriga beslut som landskapsstyrelsen fattar på grund av denna lag eller på grund av bestämmelser som utfärdats i stöd av densamma.

I 1 mom. avsett beslut anses komma till sakägares kännedom när det meddelas på i lagrummet föreskrivet sätt.

Vad i 1 mom. är stadgat tillämpas ej på beslut som gäller landskapsbidrag eller ersättning till kommun.

Beslut rörande antagande av tomtindelning anses ha kommit till sakägares kännedom då beslutet hållits tillgängligt för allmänheten såsom i 26 § landskapslagen om kommunalförvaltning i Mariehamns stad (4/61) är stadgat.

135 §.

I beslut rörande fastställande av byggnadsordning eller plan, antagande av tomtindelning samt i beslut rörande byggnadslov, byggnadsförbud eller angelägenhet som avses i 123 § kan föreskrivas att beslutet skall lända till efterrättelse redan innan det vunnit laga kraft. Besvärsmyndighet kan dock förbjuda verkställighet av beslutet.

Bestämmelserna i 1 mom. skall även tillämpas på beslut som fattas med stöd av 112 § 2 mom. och 140 § samt på beslut som fattas med stöd av 138 §, såvida avsikten är att förhindra tredska som är farlig från brandsäkerhets-, hållfasthets- och hälsosynpunkt.

136 §.

I länsstyrelsen och i högsta förvaltningsdomstolen får i ärende rörande tillämpningen av denna lag förrättas muntligt förhör, varjämte vittne får höras på ed och sakägare under sanningsförsäkran. I högsta förvaltningsdomstolen förrättas förhör av en av domstolen förordnad ledamot såsom ordförande och av föredraganden i ärendet.

16 kap.

Om tvångsmedel och straff.

137 §.

Om skäl bör anses föreligga att uppgöra eller ändra byggnadsordning, stads- eller byggnadsplan, tomtindelning eller fastställd generalplan, kan landskapsstyrelsen förelägga viss tid, inom vilken beslut däröm skall fattas och, med undantag av tomtindelning, underställas för fastställelse. Iakttages ej föreläggandet kan landskapsstyrelsen genom föreläggande av vite tvinga kommunen därtill.

Uppfyller kommun icke sin skyldighet att uppgöra generalplan, kan landskapsstyrelsen förelägga kommunen viss tid, inom vilken beslut därom skall fattas. Iakttages ej föreläggandet, skall bestämmelserna i 1 mom. beträffande föreläggande av vite lända till efterrättelse.

I den ordning som stadgas i 1 mom. kan kommun åläggas underställa generalplan för fastställelse, om den omständigheten att planen saknar rättsverkningar kan anses föranleda ansemlig olägenhet vid planläggning eller reglering av markanvändningen inom kommunen. Härvid bör särskilt beaktas möjligheterna att avsätta mark för bostads-, industri- eller rekreatiönsändamål samt möjligheterna att ordna trafiken eller vattenförsörjningen.

Underlåter staden att på behörigt sätt fullgöra sin skyldighet att anlägga gata eller upplåter den icke anlagd gata till allmänt begagnande, äger landskapsstyrelsen rätt att förplikta den därtill genom föreläggande av vite. Nödgas staden i enlighet med 69 § anlägga gator i sådan omfattning att dess ekonomi oskäligt betungas, kan landskapsstyrelsen medgiva anstånd med byggandet av de gator, vilkas anläggande med minsta olägenhet kan uppskjutas.

138 §.

Uppförs nybyggnad eller vidtages annan åtgärd i strid mot bestämmelserna i denna lag eller mot förbud eller föreskrifter som utfärdats i stöd därav, eller tredskas någon på annat sätt vid fullgörandet av honom enligt dem åvilande skyldigheter, skall byggnadsnämnden tvinga den tredskande att iakttaga föreskrifterna, att avlägsna eller ändra utfört arbete och att fullgöra sina skyldigheter genom utsättande av vite eller genom föreskrivande av det äventyr, att åtgärd till vinnande av rättelse i händelse av fortsatt tredska verkställes genom nämndens försorg på den tredskandes bekostnad. Byggnadsnämnd har dock rätt att när särskilda skäl föreligger, underlåta att vidtaga här avsedd åtgärd.

Kostnad för åtgärd som enligt 1 mom. verkställes genom byggnadsnämnds försorg bestrides förskottsvis av vederbörande kommun och får hos den betalningsskyldige indrivnas såsom om indrivning av skatter och avgifter i utsökningsväg är stadgat.

139 §.

Strider påbörjat byggnadsarbete eller annan åtgärd mot denna lag eller mot förbud eller föreskrift, som utfärdats med stöd därav, äger byggnadsnämnden samt byggnadsinspektören och annan tjänsteinnehavare, på vilken enligt instruktionen för byggnadsnämnden ifrågavarande uppgift ankommer, rätt att genom stängning eller försegling av arbetsplatsen, utsättande av hinder, anordnande av vakthållning, avskärande av ledningar eller vidtagande av annan lämplig åtgärd avbryta arbetet. Vidtages här avsedd åtgärd av byggnadsinspektör eller annan tjänsteinnehavare utan att byggnadsnämnden förordnat därom, skall vederbörande ofördröjligen underrätta byggnadsnämnden om åtgärden, varefter det ankommer på nämnden att avgöra huruvida åtgärden skall återkallas eller ej.

Polismyndighet är skyldig att ge handräckning vid vidtagande av i 1 mom. nämnd åtgärd.

140 §.

Föreligger grundad anledning antaga att bestämmelser, föreskrifter eller förbud rörande byggande eller underhåll av byggnad överträtts, äger myndighet som utövar byggnadstillsyn rätt att granska de byggnader eller lokaliteter där eventuell överträdelse kan konstateras. Byggnadens eller lokalitetens ägare och innehavare skall underrättas om granskningen minst ett dygn i förväg. Förvägras tillsynsmyndigheten tillträde till byggnad eller lokalitet som skall granskas, skall ärendet hänskjutas till byggnadsnämnden för avgörande.

141 §.

Den som uppför byggnad eller vidtager annan åtgärd i strid mot bestämmelserna i denna lag eller mot föreskrifter som utfärdats i stöd därav skall straffas med böter.

Begås förseelse som avses i 138 §, skall byggnadsnämnden anmäla härom till vederbörande åklagarmyndighet. Såvida förseelsen med beaktande av omständigheterna bör anses vara av ringa art och om allmänt intresse ej kräver väckande av åtal, behöver anmälan dock ej göras.

17 kap.

Ikraftträdelse- och övergångsbestämmelser.

142 §.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1980 och därigenom upphäves landskapslagen den 22 december 1959 om reglering av byggnadsverksamheten (29/59), samt, såvida ej av det nedan sagda annat följer, de med stöd därav utfärdade bestämmelser och föreskrifter som strider mot denna lag.

Vid denna lags ikraftträdande anhängigt ansökningsärende skall handläggas i enlighet med tidigare gällande bestämmelser, såvida ej samtliga sakägare påyrkar att denna lag följes eller vederbörande myndighet anser att vägande skäl för tillämpning härav föreligger och tillämpning kan ske utan att någons rätt därigenom kränkes. Annat ärende som är anhängigt vid denna lags ikraftträdande skall handläggas med iakttagande av tidigare gällande bestämmelser såvida ej den handläggande myndigheten finner lämpligt att tillämpa denna lag och detta kan ske utan att någons rätt därigenom kränkes.

Förbud, tillstånd eller annat förordnande som är begränsat i tiden och vilket utfärdats på grund av tidigare gällande bestämmelser är i kraft under föreskriven tid. Ändring av här avsett förordnande eller undantag därifrån kan dock till sakägares förmån ske, såvida i denna lag för jämförbara fall föreskrivna förutsättningar härför föreligger.

Beträffande ärende rörande inlösen eller ersättning vilket är anhängigt när denna lag träder i kraft, stadgas i 92 § expropriationslagen.

På byggnadsordning och plan som fastställts före denna lags ikraftträdande samt på byggnadsordning eller plan, beträffande vilken frågan om fastställelse vid lagens ikraftträdande var anhängig, skall tidigare gällande bestämmelser tillämpas, dock så att byggnadsordning och plan som strider mot denna lag skall bringas i överensstämmelse därmed inom fem år från lagens ikraftträdande, såvida ej landskapsstyrelsen av särskild orsak beviljar förlängning av sagda frist. Vid ändring av här avsedd byggnadsordning och plan skall denna lag tillämpas.

Utan hinder av bestämmelserna i 5 mom. kan kommun med berörda markägare överenskomma att 103 § 2 mom. denna lag skall tillämpas på byggnadsplan som fastställts före denna lags ikraftträdande, såvida åtgärder för genomförande av planen ännu icke vidtagits.

- 83 -

Utan hinder av bestämmelserna i 70 § 2 mom. anses såsom till allmänt begagnande upplåten även gata som, när denna lag träder i kraft, i stöd av tidigare gällande bestämmelser är upplåten till allmänt begagnande.

Förekommer i lag eller annan författning hänvisning till eller avses däri eljest bestämmelse, som ersättes genom bestämmelse i denna lag, skall den bestämmelsen i stället tillämpas.

L a n d s k a p s l a g

angående ändring av 99 § landskapslagen om allmänna vägar i landskapet Åland.

I enlighet med landstingets beslut ändras 99 § 2 mom. landskapslagen den 17 juli 1957 om allmänna vägar i landskapet Åland (23/57) sådant lagrummet lyder i landskapslagen den 27 mars 1961 (31/61) som följer:

99 §.

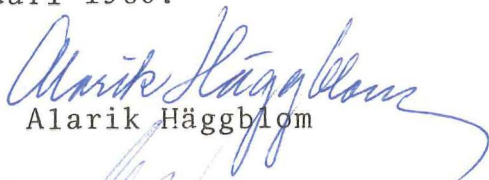
Vad i 1 mom. är stadgat gäller icke i 29 § 1 mom. 5 punkten byggnadslagen för landskapet Åland (/) avsedd väg som betjäna genomfarts- eller infartstrafik.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1980.

Mariehamn den 23 november 1978

L a n t r å d

Lagberedningschef


Alarik Häggblom


Christer Jansson