

№ 4/1959.

Å l a n d s l a n d s k a p s s t y r e l s e s
framställning till Ålands landsting med förslag
till landskapslag om byggnadsverksamheten.

I riket har den 16 augusti 1958 givits en ny byggnadslag, som ersätter såväl stadsplanelagen, med däri ingående stadganden om byggnadsplaneområden, som lagen om byggande på landsbygden. Genom sammanförande av alla dessa stadganden i en enda lag, har den fördelen vunnits, att gemensamma stadganden blivit enhetliga och icke behöva upprepas i de olika lagarna. Dessutom har det visat sig, att städernas planering alltmer börjar påverka också omgivningens planering, icke blott med tanke på framtida inkorporering utan även med tanke på nödiga tillfartsleder, som genom den ökade trafiken fått stor inverkan på byggnadsmöjligheterna i omgivningen. Dessutom bör bosättningsområdenas på landsbygden egna problem ägnas allt större uppmärksamhet. Den stora vattenförbrukningen inom sådana områden nödvändiggör anläggande av vatten- och avloppssystem. Då en planlös bebyggelse icke är ägnad att underlätta lösandet av sådana frågor, måste man sträva till att såväl med hänsyn härtill som till kommunikationerna inom området och till och från detsamma från början planera bostadsbebyggelsen på ett lämpligt sätt. Tätbebyggelse bör överhuvud icke få förekomma på platser, där en framtida lösning av de gemensamma samfärdsel- och försörjningsproblemen kan ställa sig svår.

Dessa synpunkter hade icke tillfullo beaktats i den tidigare, nästan 30 år gamla stadsplanelagen av år 1931. I landskapet gäller landskapslagen av den 18 juli 1956 om stadsplan för Mariehamns stad (22/56) samt landskapslagarna av den 18 mars 1953 angående byggnadsplaneområden på landsbygden i landskapet Åland (6/53) och angående byggnadsstadga för byggnadsplaneområden på landsbygden i landskapet Åland (7/53). Dessa landskapslagar bygga samtliga i allt väsentligt på rikets stadsplanelag av år 1931, varför om dem kan fällas samma omdöme som om den sistnämnda. Någon reglering av byggnadsverksamheten på den rena landsbygden eller - för att använda byggnadslagens terminologi - någon reglering av glesbebyggelsen har icke förekommit i landskapet. Förslag därom har gjorts från landskapsstyrelsens sida för ett drygt tiotal år sedan, men omfattades icke då av Landstinget. Sedan dess har dock i flera sammanhang ifrågasatts, om icke likväl en reglering också av glesbebyggelsen vore nödvändig och frågan har t.o.m. i motionsväg väckts i Landstinget.

Vad först beträffar regleringen av stadsbebyggelsen kan det synas brådstörtat att omedelbart antaga en ny lagstiftning i ämnet, då den förut gällande icke hunnit tillämpas mer än drygt två år. Häremot måste

dock anföras, att den gällande lagstiftningen i vissa avseenden var föråldrad redan då den antogs, eftersom landskapet icke hade möjlighet att vidtaga sådana inskränkningar i den enskilda äganderätten, som för genomförande av stadsplanebestämmelser numera anses nödigt. Det första förslaget till ny stadsplanelag, som landskapsstyrelsen överlämnade till Landstinget redan år 1949, var i detta avseende modernare, då det byggde på det kommittéförslag, som då förelåg i riket. Förslaget kunde emellertid icke godkännas av Republikens President på grund av bestämmelser, som i högre grad än de vid denna tid i riket gällande motsvarande stadgandena inskränkte den enskilda äganderätten. Då det sålunda först nu blivit möjligt att i landskapet införa moderna bestämmelser utan hinder av de tidigare starkt begränsade möjligheterna att ingripa i den enskilda äganderätten, har landskapsstyrelsen ansett, att ett förslag till landskapslag i detta ämne bör utarbetas. Stadsstyrelsen i Mariehamn har jämväl uttryckt önskemål om, att lagstiftningen på detta område snarast möjligt måtte bringas i överensstämmelse med rikets nya byggnadslag.

Beträffande lagstiftningen om byggnadsplaneområden kan samma allmänna anmärkningar göras som beträffande stadsplanelagstiftningen. Det är dessutom ändamålsenligt att sammanföra stadgandena i en gemensam lag, då stadgandena reglera likartade förhållanden och en viss samordning av bestämmelserna är nödvändig.

Frågan om reglering av glesbebyggelsen är ett betydligt mera ömtåligt problem. Här föreligga icke de omständigheter, som i tätbebyggelsen tala för reglering. Fastmer är det närmast estetiska synpunkter, som anläggas på denna bebyggelse, och i någon mån också sociala synpunkter. Onekligen är en landskapet förfulande byggnad ägnad att väcka förargelse, men då allmänt vedertagna bedömningsgrunder knappast kunna påvisas, utan individuell smak och känsla påverkar bedömningen, ställer det sig svårt att genom lagbud förhindra uppförande av olämpliga byggnader. Landskapsstyrelsen har därför icke ansett sig kunna föreslå någon egentlig reglering av glesbebyggelsen utan räknar med, att byggnadsnämndernas verksamhet, där sådana tillsätts, såväl då det gäller övervakningen av byggnadsverksamheten som då det gäller rådgivningsverksamheten, skall ha en positiv inverkan. Medborgarnas frihet att förfoga över sin egendom efter förgottfinnande är måhända hos oss hållen i större helgd än annorstädes. Enligt landskapsstyrelsens åsikt är det icke skäl att begränsa den i vidare mån, än som ur det allmännas synpunkt är oundgängligen nödvändigt.

Föreliggande förslag har med hänsyn till ovan anförda ledande principer uppgjorts i nära överensstämmelse med rikets byggnadslag (FFS 370/58). Avvikelserna äro få och i de flesta fall helt naturliga. Sålunda motiveras en hel del uteslutningar av, att någon köping icke finnes i landskapet. Förvaltningen har såvitt möjligt förts på landskapets egna myndigheter, där icke de kommunala myndigheterna skola handha förvaltningsuppgifterna.

Stadgandena om regionplan och regionplansförbund ha intagits i något förkortad form. Då väglagstiftningen icke medger möjlighet till långtidsplanering för trafikleder synes det vara av betydelse, att sådana planeringsåtgärder kunna vidtagas på annat sätt.

Inom nuvarande glesbebyggelse skulle blott generalplan och regionplan komma ifråga, såvitt icke tätbebyggelse uppstår. Genom fastställande av generalplan skulle man främst sträva till att förhindra bebyggelse på härför olämpliga platser. Byggnadsverksamheten på landsbygden skulle övervakas av kommunalstyrelserna eller särskilt tillsatta byggnadsnämnder. I kommun, där planerat område finnes, skulle tillsättande av särskild byggnadsnämnd vara obligatoriskt. Utanför de planerade områdena skulle ingen byggnadsreglering förekomma. Byggnadsnämndernas inflytande skulle här inskränka sig till rådgivande verksamhet.

I rikets lag användes för tomt inom byggnadsplaneområde benämningen byggnadsplats. Då detta ord icke enligt landskapsstyrelsens uppfattning är lämplig benämning genom att ordet i andra sammanhang vanligen användes såsom benämning för en plats, där en byggnad är under uppförande, föreslås i stället benämningen byggnadstomt.

Tomtägares skyldighet att deltaga i anläggningskostnaderna för avloppsledning beräknas enligt byggnadslagen enligt kostnaderna för 300 millimeters avlopp (12 tum). I Mariehamn och i förortsområdet anses 9 tums avlopp förslå för vanliga bostadskvarter. Då det synes skäligt, att tomtägares skyldighet att deltaga i avloppslednings anläggningskostnader här begränsas till kostnaden för 9 tums avlopp (225 mm), har landskapsstyrelsen infört bestämmelsen sålunda modifierad i förslaget.

Enligt byggnadslagen kan också stadsplan komma ifråga på landsbygden där ortens förhållanden så påfordra. Landskapsstyrelsen räknar med, att en så omfattande tätbebyggelse icke kommer att uppstå i landskapet utanför Mariehamns stads område, varför tätbebyggelse enligt förslaget skulle regleras endast med byggnadsplan.

-3a-

Beträffande förslagets 120 § (motsv. byggnadslagen § 125) bör påpekas, att i riket vid förslagets uppförande ännu icke publicerats den i byggnadslagen förutsatta tillämpningsförrordningen. På grund härav har landskapsstyrelsen i förslaget intagit enahanda stadganden om offentligt kungörande av förslag till byggnadsordning, plan och tomtindelning, som tidigare var intaget i landskapslagen om stadsplan för Mariehamn och landskapslagen angående byggnadsplaneområden på landsbygden i landskapet Åland.

Med stöd av det ovan anförda får landskapsstyrelsen vördsamt förelägga Landstinget till antagande nedanstående

L a n d s k a p s l a g
om reglering av byggnadsverksamheten.

I enlighet med Ålands landstings beslut stadgas:

...I. Avd.

Gemensamma stadganden.

...1. kap.

Allmänna stadganden.

1 §.

Vid byggnadsverksamhet i landskapet Åland skola stadgandena i denna lag lända till efterrättelse.

För område må plan utarbetas eller dess nyttjande eljest planeras enligt vad i denna lag stadgas.

Närmare föreskrifter om byggande utfärdas även genom landskapsförordning och lokal byggnadsordning.

2 §.

Regionplan innefattar en schematisk plan angående nyttjande av område i två eller flere kommuner.

Generalplan angiver grundragen för nyttjande av område i kommun.

Stadsplan upptager detaljerade bestämmelser om reglering och bebyggande av stadsområde.

Byggnadsplan föreskriver reglering och bebyggande av till landskommun hörande område.

3 §.

Nedan avses med staden Mariehamns stad.

4 §.

Med tätbebyggelse avses i denna lag sådan enhetlig bebyggelse, vars gemensamma behov påkalla vidtagande av särskilda åtgärder, såsom anläggande av vägar, avlopp eller vattenledning.

Annan bebyggelse benämnes glesbebyggelse.

5 §.

Till tätbebyggelse må användas endast sådant område, för vilket stadsplan eller byggnadsplan fastställts.

På synnerliga skäl må landskapsstyrelsen efter vederbörande kommuns hörande i enskilda fall eller för något område medgiva undantag från stadgandena i 1 mom.

Utan hinder av vad i 1 mom. är stadgat må till redan förefintlig bostad eller jordbrukslägenhet hörande ekonomibyggnad uppföras.

6 §.

Tätbebyggelse må icke tillåtas uppkomma på område, inom vilket

anläggande av gator eller vägar eller anordnande av vattenförsörjning eller avloppsmöjlighet föranleder oskäligt stora kostnader eller som ur hälsosynpunkt eller eljest är olämpligt för tätbebyggelse.

Angående underlättande av genomförandet av stadsplan eller byggnadsplan och angående förhindrande av uppkomsten av olämplig tätbebyggelse vid lantmäteriförrättningar är särskilt stadgat.

7 §.

Nybyggnad, som avses i 125 §, må ej uppföras utan tillstånd inom planerat område.

Är annat icke föreskrivet i byggnadsordning, må likväl på område utom stadsplan och byggnadsplan utan tillstånd uppföras ekonomibyggnad, som hör till redan förefintlig bostad eller jordbrukslägenhet.

8 §.

Högsta ledningen av och tillsynen över byggnadsväsendet och planläggningen av områden ankommer på landskapsstyrelsen.

Ledningen av den allmänna planeringen av byggnadsverksamheten och planläggningen av områden inom kommun omhänderhaves av kommunens styrelse.

9 §.

Tillsyn över byggnadsverksamheten i staden utövas av magistraten.

10 §.

I landskommun skall finnas en byggnadsnämnd, som handlägger ärenden rörande byggnadsverksamheten och utövar tillsyn över byggandet samt vid behov tillhandagår med råd och vägledning.

Är icke inom kommun något område underlagt regionplan, generalplan eller byggnadsplan må kommunalstyrelsen fungera såsom byggnadsnämnd.

Byggnadsnämnd består av ordförande samt minst två och högst sex ledamöter, vilka alla jämte nödigt antal ersättare utses av kommunalfullmäktige, ordföranden för tre och ledamöterna för ett år i sänder. Fullmäktige förordna en av ledamöterna att fungera såsom viceordförande. Av ordföranden fordras god förtrogenhet med samt av ledamöterna kännedom om byggnadsverksamhet.

....2 kap.

Om byggnadsordning.

11 §.

I staden skall finnas en byggnadsordning.

Byggnadsordning skall likaså finnas för landskommuns byggnadsplaneområde och även för sådant annat område av landskommun, inom vilket tätbebyggelse uppstått eller håller på att uppstå och för vilket

särskilda bestämmelser om byggnadsverksamheten därför prövas erforderliga.

På framställning av kommunalfullmäktige må byggnadsordning givas även för annan än i 2 mom. avsedd del av landskommun.

12 §.

I byggnadsordning meddelas för stadsplane- och byggnadsplaneområde sådana av de lokala förhållandena påkallade och andra bestämmelser, vilka, utöver vad i lag eller förordning är stadgat, prövas nödiga för byggnadsverksamheten, tillsynen över byggandet, byggnadssättet, inhägnande och reglering av tomt och byggnadsplats, gator och andra trafikleder samt avlopp och andra ledningar samt till dem hörande anläggningar.

13 §.

I byggnadsordning må för område, för vilket stadsplan eller byggnadsplan icke är fastställd, utfärdas av de lokala förhållandena påkallade och andra, stadgandena i lag och förordning kompletterande bestämmelser, vilka kunna anses erforderliga för främjande av en lämplig och nyttig byggnadsverksamhet samt för underlättande av en framtida planering, såsom

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

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

3) om storleken av byggnadsplats, byggnads placering och om den del av byggnadsplatsen, som skall lämnas obebyggd; samt

4) om byggnadssättet och minsta avståndet mellan byggnader.

14 §.

Till dess gatuunderhållningen samt renhållningen av gata i staden regleras genom landskapslag, må bestämmelser därom införas i byggnadsordningen. Markägare må dock icke åvälvas större skyldigheter än vartill han kan förpliktas jämlikt de bestämmelser, som vid denna lags ikraftträdande länt till efterrättelse i staden.

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

15 §.

Om anläggande, underhåll och renhållning av trafikleder och avlopp inom byggnadsplaneområde, må, därest därom icke är särskilt stadgat i

landskapslag, bestämmelser meddelas i byggnadsordning. Beträffande de skyldigheter, som skola åvälvas ägare eller innehavare av byggnadsplats, lände principerna i 14 § och 10 kap. i tillämpliga delar till efterrättelse.

16 §.

Byggnadsordning för staden antages av stadsfullmäktige. Beslutet skall underställas landskapsstyrelsen för fastställelse.

17 §.

Byggnadsordning för landskommuns område utfärdas av landskapsstyrelsen.

Framställning om uppgörande av byggnadsordning för område, som avses i 11 § 2 mom., må hos landskapsstyrelsen göras av markägare, kommun och grannkommun eller av förvaltningsmyndighet på orten. Landskapsstyrelsen må även utan att framställning gjorts vidtaga åtgärder för uppgörande av byggnadsordning.

.... 3 kap. ...

Om regionplan.

18 §.

Erfordras för två eller flere kommuner gemensam plan, innehållande allmänna föreskrifter angående områdets användning för bostadsändamål, trafikleder, lant- och skogshushållning, industri och annan näringsverksamhet eller för andra allmänna behov än trafikleder, skall för dessa kommuners områden regionplan uppgöras i den utsträckning, som befinnes nödig.

Regionplan skall utarbetas med behörigt beaktande av reserverande av tillräckligt med utrymme för olika ändamål, kostnaderna för regionplanens genomförande, kommunernas ekonomiska möjligheter och markägarnas berättigade intressen.

19 §.

Beträffande uppgörande av regionplan må kommun eller annan förvaltningsmyndighet ingå med framställning till landskapsstyrelsen. Landskapsstyrelsen må även utan att framställning gjorts vidtaga åtgärder för uppgörande eller ändring av regionplan.

Där anhängiggjord fråga om uppgörande av regionplan det påkallar, skall utredning i saken verkställas och utlåtande av vederbörande kommuner inhämtas. Anses regionplan erforderlig, skall landskapsstyrelsen förordna om dess uppgörande. I beslutet skall bestämmas, för vilket område regionplan skall uppgöras, och skola däri även angivas de särskilda syftemål, som genom planen eftersträvas.

-8-

20 §.

Då landskapsstyrelsen förordnat, att regionplan skall uppgöras, äga de kommuner, vilkas områden komma att beröras av planen, grunda ett regionplansförbund för uppgörande av regionplan och handläggning av andra därav föranledda ärenden. Om regionplansförbund gäller med i denna lag stadgade undantag vad om kommunalförbund är stadgat.

Landskapsstyrelsen åligger att tillse, att ombud för de kommuner, som bliva medlemmar av regionplansförbundet, ofördröjligen kallas till sammanträde.

Genom landskapsförordning stadgas, under vilka förutsättningar annan juridisk person må utföra i denna lag för regionplansförbund föreskrivna uppgifter.

21 §.

De grunder, enligt vilka medlemskommunerna äro pliktiga att tillskjuta medel för regionplansförbundets verksamhet, skola i förbundets grundstadga bestämmas så, att kommunernas avgifter stå i skäligt förhållande till deras ekonomiska möjligheter och till den nytta planen medför för dem.

22 §.

Då regionplansförbund grundas, skall förbundet tillse, att regionplan utan dröjsmål utarbetas och att densamma efter behov vidare utvecklas.

Regionplansförbund skall i mån av möjlighet samarbeta med företrädare för näringslivet.

23 §.

Regionplan antages av regionplansförbundets förbundsfullmäktige, och skall beslutet underställas landskapsstyrelsen för fastställelse. Landskapsstyrelsen må vägra fastställelse av regionplan i dess helhet eller till någon del.

24 §.

Regionplan skall tjäna som ledning vid uppgörande av generalplan, stadsplan och byggnadsplan, så ock då åtgärder vidtagas för ordnande av bosättningen eller trafikleder eller områdes nyttjande i övrigt.

25 §.

Myndighet, som meddelar tillstånd till uppförande av nybyggnad på sådan del av regionplansområde, där annan plan icke gäller, bör tillse, att områdets nyttjande för det i regionplanen avsedda ändamålet icke därigenom försvåras. Tillstånd må icke förvägras, om sökanden därigenom tillskyndas betydande olägenhet utan att han därför utfår skälig er-

sättning. Vid prövning av olägenhet skola efter regionplanens fastställande inträffade förändringar i fastighetsindelningen icke beaktas, såframt de icke tillkommit för genomförande av regionplanen.

Statsrådet eller landskapsstyrelsen må bevilja tillstånd till expropriation av område, som intagits i regionplan, eller till inskränkning av nyttjanderätten därtill, där detta är nödigt för regionplanens genomförande till den del den är av väsentlig betydelse för tillgodo-seende av statens, landskapets, kommuns eller ortens befolknings allmänna behov.

26 §.

Hälften av de kostnader, som regionplansförbund fått vidkännas för uppgörande av regionplan och som närmare skola fastställas genom landskapsförordning, skola ersättas av landskapsmedel.

.....II Avd.

Stadganden rörande stad.

.....4.kap..

Om generalplan.

Till ledning för en detaljerad planering av stadens framtida reglering och bebyggande skall, där det befinnes nödigt, uppgöras generalplan, som angiver huvuddragen av markens nyttjande för olika ändamål, såsom för bebyggelse samt de viktigaste trafiklederna och andra allmänna behov.

I generalplan må intagas förbud att under en tid av högst fem år använda för byggnadsverksamhet avsett område för annat byggande än för lantbrukets och andra därmed jämförliga näringars behov (byggnadsinskränkning). På synnerliga skäl må landskapsstyrelsen förlänga giltighetstiden för byggnadsinskränkning med högst fem år åt gången. Angående ersättning för inskränkning stadgas i 69 §.

Närmare bestämmelser angående generalplaneområdets användning intagas i generalplanen (generalplansbestämmelser).

28 §.

Generalplan antages av stadsfullmäktige, och beslutet därom skall underställas landskapsstyrelsen för fastställelse. Landskapsstyrelsen må vägra fastställelse av generalplan i dess helhet eller till någon del.

29 §.

På generalplaneområde må ej byggas på sådant sätt, att områdets nyttjande för ändamål, vartill det avsatts i generalplanen, därigenom märkbart försvåras (byggnadsinskränkning).

Grävning, sprängning, planering, fyllning, trädfällning eller annan därmed jämförlig åtgärd må ej på generalplaneområde vidtagas utan magistratens tillstånd, om åtgärden uppenbart är ägnad att försvåra områdets nyttjande för ändamål, vartill det i generalplanen avsatts. Tillstånd må icke förvägras, om staden förordar dess beviljande.

Om inlösningsskyldighet med anledning av de i 1 och 2 mom. stadgade inskränkningarna stadgas i 55 § och om ersättning i 69 §.

30 §.

Generalplan gäller icke på stadsplaneområde.

31 §.

Då fråga om uppgörande eller ändring av generalplan anhängiggjorts eller då landskapsstyrelsen lämnat sådan plan utan fastställelse, må landskapsstyrelsen utfärda byggnadsförbud för området i fråga och förbud mot ovan i 29 § 2 mom. avsedd åtgärd för viss tid, högst fem år åt gången.

..... 5. kap.

Om stadsplan och tomtindelning.

32 §.

För ingående reglering och bebyggande av staden skall efter hand som utvecklingen det kräver stadsplan uppgöras.

33 §.

Stadsplan bör inpassas efter terrängen, jordmånens beskaffenhet och andra ortsförhållanden på sådant sätt, att området blir på ändamålsenligt sätt utnyttjat och ett enhetligt och gott byggnadssätt främjas. Den bör tillgodose sundhetens, brandsäkerhetens och samfärdselns fordringar samt kravet på trevnad och skönhet. Nödiga områden böra däri avsättas för de olika ändamål stadens utveckling förutsätter. Vid stadsplanens gestaltning böra kulturminnesmärken samt tilltalande landskapsbilder och andra skönhetsvärden i mån av möjlighet skyddas och bevaras. Därjämte böra vid planens uppgörande såvitt möjligt bestående äganderättsförhållanden till marken beaktas och tillbörlig hänsyn tagas till att kostnaderna för planens genomförande icke bliva alltför betungande samt att enskild markägare icke påläggas oskäligen inskränkningar, vilka kunna undvikas, utan att de fordringar, som böra ställas på stadsplanen, väsentligen åsidosättas.

Särskilt skall tillses, att parker och andra rekreationsområden i tillräcklig omfattning anordnas i olika delar av staden och att för sådana ändamål tidigare avsatt utrymme ej utan synnerliga skäl inskränkas.

34 §.

I stadsplan skall angivas:

1) gränserna för stadsplaneområdet samt för de olika områden, som äro upptagna i stadsplanen, och de ändamål, till vilka dessa områden äro avsedda att användas; och

2) de ungefärliga höjdlägen, som skola iakttagas vid stadsplanens genomförande, där det befinnes nödigt.

I stadsplan skola möjligheter att erhålla vatten och att anlägga avlopp anvisas.

35 §.

I stadsplan må avsättas områden:

1) för bostäder, allmänna byggnader, industriella och andra produktionsinrättningar, upplag samt för annan byggnadsverksamhet (byggnadskvarter);

2) till gator och andra allmänna trafikleder (gatumark);

3) till torg och öppna platser;

4) till parker, områden för idrotts- och friluftsliv, badstränder samt andra sådana ändamål (rekreationsområden);

5) för busstationer, parkeringsplatser, vattenvägar, hamnar, flygstationer och sådana vägar, som utgöra direkta fortsättningar på allmänna vägar och äro avsedda för genomfarts- eller infartstrafik och till vilka tillträde ej finnes från tomter eller tvärgator, förutom i särskilt anordnade anslutningspunkter, samt för andra särskilda trafikändamål (trafikområden);

6) för högspänningsledning, skjutbanor, upplag av eldfarliga ämnen och andra anläggningar, som medföra allmän fara (faroområden);

7) till begravningsplatser, koloniträdgårdar, trädgårdar, natur- skydds- och fornminnesområden samt för befolkningsskydd och andra särskilda behov (specialområden); samt

8) till vattenområden.

I stadsplan må även meddelas andra föreskrifter, vilka befinnas erforderliga för bebyggande av stadsplaneområdet eller dess nyttjande på annat sätt (stadsplanebestämmelser).

36 §.

Till byggnadskvarter hörande område skall indelas i tomter, då markägare därom anhåller eller stadsfullmäktige så finna nödigt (tomtindelning).

Tomtindelning skall utmärkas på tomtindelningskarta, utvisande det indelade området samt huru indelningen verkställts.

Tomtindelning skall vara ändamålsenlig och i mån av möjlighet verkställas med beaktande av rådande markägförhållanden.

37 §.

Stadsplan antages av stadsfullmäktige. Tomtindelning godkännes av stadsfullmäktige eller i stöd av bemyndigande i reglemente av stadsstyrelsen. Beslut härom skall underställas landskapsstyrelsen för fastställelse. Landskapsstyrelsen må vägra att fastställa beslutet i dess helhet eller till någon del. Angående underställande av stadsstyrelsens beslut gäller, vad om underställande av stadsfullmäktiges beslut är stadgat.

Är tomtindelningens utförande angiven i stadsplan och har landskapsstyrelsen vid fastställandet av stadsplanen berättigat stadsmyndighet att utan underställande fastställa tomtindelning, må stadsfullmäktige eller, i stöd av bemyndigande i reglemente, stadsstyrelsen fastställa tomtindelningen i enlighet med vad i stadsplanen angivits. Angående dylikt beslut skall landskapsstyrelsen underrättas.

38 §.

Tomtindelning bör verkställas i ett sammanhang för helt byggnadskvarter. Dock må, då skäl därtill äro, tomtindelning företagas för del av kvarter, där lämplig tomtindelning för kvarteret i övrigt icke därigenom hindras eller försvåras. Tomtindelning må även verkställas sålunda, att av kvarteret bildas blott en enda tomt.

39 §.

Befinnes ändring av gällande tomtindelning befrämja en ändamålsenlig reglering av kvarter eller del därav, må sådan företagas, därest:

1) tomtindelningen icke låter sig förena med stadsplanen eller med bestående äganderättsförhållanden/^{eller} om den eljest är olämplig;

2) i kvarteret belägna byggnader i sin helhet eller till betydande del nedbrunnit eller annorledes förstörts; eller

3) ägarna av de tomter, som beröras av ändringen, äro därom eniga.

Ägare av tomt eller del därav är berättigad att hos stadsfullmäktige göra framställning om ändring av tomtindelningen.

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

40 §.

Påkallas ändring av stadsplan eller tomtindelning huvudsakligen av ett enskilt intresse och har markägare därom anhållit, äger staden rätt att påföra denne skäligt arvode för uppgörande av nödiga kartor ävensom kostnaderna för införande av kungörelse i tidning.

41 §.

Nybyggnad må icke uppföras i strid med stadsplan eller tomtindelning

(byggnadsinskränkning).

Byggnadsförbud gäller:

- 1) i byggnadskvarter eller del därav, för vilket tomtindelning icke är fastställd;
- 2) på tomt, som icke är införd i tomtregistret;
- 3) på område, för vilket stadsplan enligt stadsfullmäktiges beslut skall uppgöras eller ändring av stadsplan eller tomtindelning företagas;
- 4) på område, för vilket stadsplan antagits eller ändring av stadsplan eller tomtindelning godkänts, till dess landskapsstyrelsen avgjort ärendet; samt
- 5) på område, för vilket landskapsstyrelsen, då den lämnat stadsplan eller tomtindelning eller ändring av dem utan fastställelse, utfärdat byggnadsförbud.

Ovan i 3) och 5) punkterna avsett byggnadsförbud är i kraft högst två år. Landskapsstyrelsen äger likväl befogenhet att på synnerliga skäl förlänga tiden för sådant förbuds giltighet med högst två år åt gången.

42 §.

I stadsplan må bestämmas, att till byggnadskvarter hörande mark, så länge invidliggande gata icke är anlagd, under en tid av högst tre år icke må bebyggas med andra byggnader än sådana, som tjäna lantbruket och därmed jämförliga näringar (byggnadsinskränkning). På synnerliga skäl må landskapsstyrelsen förlänga förbudets giltighetstid med högst tre år åt gången.

Grävning, sprängning, planering, fyllning, trädfällning eller annan med dem jämförlig åtgärd må icke vidtagas på stadsplaneområde utan magistratens tillstånd, om åtgärden uppenbart är av den art, att den ansenligt kan försvåra områdets användning för det i stadsplanen avsedda ändamålet eller förstöra stadsbilden.

Angående ersättande av sådan inskränkning, som ovan i 1 och 2 mom. avses, stadgas i 69 §.

....6.kap.....

Om avstående av mark.

43 §.

Är inom generalplan belägen enskild väg, som utlagts vid lantmäteriförrättning eller av ålder begagnats, eller vägmark, som av markägaren, då han använder området för planmässigt bebyggande, avsatts till väg, belägen på sådan mark, som enligt generalplanen är avsedd till trafikled, äger staden rätt att utan ersättning iståndsätta vägmarken

-14-

med därtill hörande diken och däri nedsätta ledningar samt upplåta den för allmän samfärdsel.

Lag samma vare, där i trafikled, som avses i 1 mom., ingår vägmark, vilken upplåtits till begagnande såsom sådan i annan ordning än i 1 mom. sägs, såvida upplåtelsen var bindande för ägaren av vägmarken, då generalplanen antogs av stadsfullmäktige.

44 §.

Staden enligt 43 § tillkommande rätt gäller även mot senare ägare av vägmarken, så ock mot innehavare av inteckning eller därmed jämförlig rätt. Grundar sig vägöverlåtelse på frivilligt avtal, må innehavare av rättighet, som belastar fastigheten med bättre rätt, av staden yrka ersättning för den skada han lidit. Har väg upplåtits till begagnande endast för viss tid, gäller stadens rätt att nyttja vägmarken samma tid. Har nyttjanderätten till vägen upplåtits mot vederlag, ansvarar staden därför.

45 §.

Område för allmän väg, vilket ingår i stadsplaneområde, övergår, då stadsplanen träder i kraft, utan ersättning i stadens ägo.

I tomt ingående område, som vid storskifte, storskiftesreglering eller nyskifte eller annan till skifteslagstiftningens område hörande lantmåteriförrättning avskiljts till samfällt vägområde, övergår, där est återstoden av tomten har samma ägare, i dennes ägo, så snart tomtmätning rörande tomten vunnit laga kraft. Delägare i samfälld väg äger rätt att yrka ersättning av tomtägare.

46 §.

Fastställes stadsplan för område, som saknat sådan, får staden i sin ägo sådan gatumark, som den icke tidigare äger, genom att låta avskilja den åt sig, enligt vad därom är särskilt stadgat.

Angående ersättning för gatumark stadgas i 70, 71, 73 och 76 §§.

47 §.

Staden må tillträda i 46 § avsedd mark, då bebyggandet därav påbörjas eller marken eljest behöves för sitt ändamål och utbrytningsförrättningen inletts eller då staden enligt 70 § erlagt ersättning för området.

Finnes på marken byggnad eller brunn eller annan värdefull anläggning eller är marken nödvändig för deras nyttjande, må staden dock ej tillträda marken, innan byggnaden eller anläggningen blivit inlöst.

Mark, som vid ändring av stadsplanen kommer att ingå i gatumark, må av staden tillträdas, så snart inlösningsförfarandet inletts.

-15-

Ovan i 45 § 2 mom. avsett vägområde må ej av tomtägare tillträdas, innan motsvarande vägförbindelse anordnats i stället för vägen eller rättigheten att nyttja vägen upphört.

48 §.

Finnes på vägmark, som avses i 43 §, ledning, som hindrar eller kännbart försvårar vägmarkens nyttjande, äger staden rätt att flytta den.

Lag samma vare, om ledning befinner sig på sådan enskild väg eller vägmark inom ett i stadsplanen till gatumark bestämt område, som av ägaren avsatts till väg, då han använder området för reglerad byggnadsverksamhet.

....7 kap.

Om inlösen av mark.

49 §.

Staden må inom stadsplaneområdet utan särskilt tillstånd inlösa gatumark, torg, öppen plats, rekreationsområde samt sådan tomt för allmän byggnad och sådant trafik-, färo- och specialområde, som i stadsplanen anvisats för någon stadens anläggning eller annat stadens behov.

50 §.

Inom generalplaneområde må landskapsstyrelsen bevilja staden tillstånd att till trafikled inlösa nödig mark samt sådant för allmänna behov avsatt område, som i generalplanen anvisats för någon stadens anläggning eller annat stadens behov.

51 §.

Inom stadsplaneområdet må landskapsstyrelsen bevilja staden tillstånd att inlösa:

1) byggnadstomt, som icke huvudsakligen är bebyggd i enlighet med stadsplanen, såframt tomtens ägare icke inom sju år efter uppmaning bebyggt tomten; tillstånd må icke beviljas, om icke anhållan gjorts inom ett år från utgången av nämnda tid;

2) för reglering av sådant område i byggnadskvarter, som ligger inom trångt eller eljest olämpligt bebyggt område eller i kvarter, vars byggnader i sin helhet eller till betydande del nedbrunnit eller annorledes förstörts;

3) till gatumark gränsande mark, om på denna till följd av anläggande av gata eller väsentlig ändring av dess höjdläge större ändringsarbeten eller andra omfattande regleringar måste utföras; samt

4) gatumark omgivande mark, vars värde ansevärt ökas med anled-

ning av att i bebyggd del av staden ny gata öppnas eller gammal utvidgas eller annat för allmän trafik avsett område ordnas, försåvitt inlösningsen är nödig till täckande av kostnaderna för ifrågavarande åtgärd. Tillstånd må icke beviljas, därest ägarna av de tomter, som omgiva gaturmarken, förbinda sig att inom fastställd tid överlåta mark, som erfordras för gatumark eller för här avsedd annan reglering, och till staden erlägga de kostnader, som förorsakas av gatans anläggande eller utvidgande eller områdets planering.

52 §.

På stadsplane- och generalplaneområde samt område, som enligt stadsfullmäktiges beslut skall planläggas, må landskapsstyrelsen bevilja staden tillstånd att inlösa obebyggt område, om i staden icke finnes tillräckligt med byggnadsmark till förfogande på skäliga villkor eller om inlösen av annan orsak bör anses nödig till främjande av allmän bostadsproduktion eller annan planmässig bebyggelse av staden. Av sålunda inlöst mark för enskild byggnadsverksamhet bildade tomter skola upplåtas för det i stadsplanen avsedda ändamålet inom skälig tid.

Landskapsstyrelsen må även i andra fall, då ett allmänt behov det kräver, bevilja staden tillstånd att begagna sig av expropriation för anskaffande av fast egendom inom dess område eller för inskränkning av nyttjanderätten till sådan.

53 §.

Innehavas tomtdelar av olika ägare, är ägare av tomt del berättigad att inlösa återstoden av tomt en. Önska flera utöva lösningsrätt, äger den företräde, vars tomt del jämte byggnader och anläggningar vid lösningsförfarandet åsättes det största värdet. Hava tomt delarna åsatts lika värde, tillkommer lösningsrätt den, som först anhängiggjort talan om inlösen.

Brister den, som berättigats att inlösa tomt del, i erläggande av löseskillingen, är ägare av annan tomt del berättigad att inlösa övriga tomt delar enligt av domstol uppskattat värde, om han inom nittio dagar efter det lösen hade bort erläggas gör anmälan därom hos rätten eller dess ordförande och företer bevis över att han hos överexekutor nedsett den del av löseskillingen, som belöper sig på tomtens övriga delar. Vilja flera utöva lösningsrätt, bestämmes företrädet dem emellan enligt ovan i 1 mom. anförda grunder. Önska ägarna av tomt del icke utöva sin lösningsrätt, äger staden samma rätt inom nittio dagar från utgången av sagda termin.

-17-

54 §.

Har ägare av tomtedel ej inom ett år efter det tomtindelning fastställtts anhängiggjort talan om inlösen av återstoden av tomten eller har sådan talan ej lett till att tomtens olika delar kommit i en och samma ägares hand, äger staden rätt att väcka talan om inlösen av till tomten hörande delar. Har ägare av tomtedel likväl anhängiggjort talan före staden eller inom sextio dagar från det stadens inlösningsanspråk delgavs honom, skall stadens anspråk godkännas endast om hans eller annan ägares av tomtedel yrkande icke leder till att tomten kommer i en enda ägares hand.

Stadens i 53 § stadgade lösningsrätt inverkar icke på den i 1 mom. stadgade lösningsrätten.

55 §.

Skall mark enligt generalplan eller stadsplan nyttjas för annat ändamål än för enskild byggnadsverksamhet och kan markägaren på grund härav icke använda sin mark på sätt, som medför skälig nytta, vare staden eller, därest området i planen anvisats för statens eller landskapets behov, staten eller landskapet skyldig att inlösa marken. Vad här är stadgat, gäller icke i generalplan till trafikled avsatt, ej heller i 45 eller 46 §§ avsedd mark.

Har i stöd av 1 mom. yrkats inlösen av endast en del av ägaren tillhörigt enhetligt område, som intagits i generalplan eller stadsplan, äger staden, staten eller landskapet rätt att inlösa hela området.

Angående ersättning för sådan inskränkning i rättigheten att nyttja mark, som förorsakas av generalplan eller stadsplan, stadgas i 69 §.

56 §.

Kan ägare till del av tomt med anledning av att tomtindelningen icke låter sig förena med bestående äganderättsförhållanden icke använda sin mark på sätt, som medför skälig nytta, är staden skyldig att inlösa sådan tomtedel efter ett år från det tomtindelningen fastställdes, om icke ägare av annan tomtedel utövat sin i 53 § avsedda lösningsrätt.

57 §.

Staden, staten eller landskapet enligt 55 och 56 §§ åvilande inlösningsskyldighet träder icke i kraft, innan markägarens ansökan om undantag från byggnadsförbud eller byggnadsinskränkning blivit förkastad.

Staden, staten och landskapet befrias från sin inlösningskyldighet, därest området genom ändring av generalplan eller stadsplan kan användas för enskild byggnadsverksamhet eller om tomtindelningen ändrats i enlighet med rådande äganderättsförhållanden, innan frågan om stadens,

statens eller landskapets inlösningssskyldighet blivit avgjord medelst laga kraft vunnet utslag.

Vid prövning av inlösningssskyldigheten skola icke beaktas de ändringar i fastighetsindelningen, som inträffat efter det generalplan, stadsplan eller tomtindelning fastställts, såframt de icke företagits i syfte att genomföra plan eller tomtindelning.

58 §.

Annan tillhörig byggnad och anläggning på stadens mark samt nyttjande-, servituts- och annan sådan rätt, som belastar marken, må staden inlösa under samma förutsättningar och i samma ordning som den äger rätt att inlösa dem i samband med inlösen av annan tillhörig mark.

Utgör annan tillhörig byggnad eller anläggning eller nyttjande-, servituts- eller annan sådan rätt hinder för tomtägare att inom skälig tid i huvudsak enligt stadsplanen bebygga tomt, som icke är på sådant sätt bebyggd, äger tomtägaren rätt att inlösa den i den ordning, som för inlösen av tomtedel är stadgad, därest inlösningsrätten bör anses vara av vikt för stadsplanens genomförande. Tomtagare äger likväl icke lösningsrätt, om den byggnad eller anläggning eller den rätt, som utgör hinder för bebyggandet, tillkommit efter det stadsplanen fastställts eller lösningsrätten, enligt vad därom är särskilt stadgat, tillhör annan än tomtägaren.

59 §.

För egendom, som i staden inlöses i stöd av denna lag, skall åt ägaren erläggas ersättning enligt gängse pris.

Vid fastställandet av ersättning skall sådan förändring av egendomens värde icke beaktas, som härrör av växling i prissförhållandena till följd av begränsning av utbud eller annan tillfällig orsak.

Vid fastställandet av ersättning må ej stadgandet i 14 § landskapslagen den 2 juli 1953 angående expropriation för allmänt behov av fast egendom i landskapet Åland (15/53, expropriationslagen) tillämpas.

I övrigt skall i tillämpliga delar, med iakttagande dock av de i 1 och 2 mom. stadgade ersättningsgrunderna, lända till efterrättelse, vad i 2 kap. expropriationslagen stadgas.

60 §.

Vid inlösningsförrättning i stöd av stadgandena i detta kapitel handhavas de åligganden, som ankomma på den i 23 § expropriationslagen omförmälda nämnden, av en inlösningskommission, som bör tillsättas i staden.

I inlösningskommissionen förordnar landskapsstyrelsen för tre kalenderår i sänder ordförande och två ledamöter samt ersättare för dem alla. Ordföranden bör vara lagfaren och ledamöterna förtrogna med värdering av byggnader och mark. Överlåtare och mottagare må dessutom i inlösningskommissionen invälja var sin ledamot. Till medlem av inlösningskommissionen må icke förordnas eller invälgas person under 25 år, ej heller ordförande eller ledamot i underrätten på orten.

Inlösningskommissionens medlemmar tillkommande avlöning och övriga kostnader för kommissionen erläggas av staden.

61 §.

Om jäv för medlem gäller, vad om domarjäv är stadgat.

Medlem, som icke avlagt domar- eller tjänsteed, bör, innan han tillträder sitt uppdrag, inför stadens rådstuvurätt avlägga tjänsteed.

62 §.

Vid uppskattning av ersättning, som i 59 § avses, skola områden, byggnader, anläggningar eller rättigheter av olika slag eller värde var för sig i kommissionens utlåtande beskrivas och värderas samt värderingsgrunderna angivas.

Vid behandling av ersättningsfråga må länsstyrelsen eller domstol av inlösningskommissionen fordra kompletterande utlåtande.

63 §.

Uppfyller staden, staten eller landskapet icke sin i 55 § avsedda inlösningssskyldighet, må ägaren väcka talan om dess fullgörande. I samma rättegång skall yrkande i stöd av 55 § 2 mom. framställas. Godkännes talan av domstolen, må ägaren söka verkställighet av inlösningsen.

Uppstår tvist om skyldigheten för staden att i enlighet med 56 § inlösa tomtedel eller om ersättning därför, avgöres saken av domstol, sedan denna, där den finner det nödigt, inhämtat inlösningskommissionens utlåtande.

Kan ändring av plan eller tomtindelning, som av stadsfullmäktige godkänts före sakens anhänggörande, eller anhängig tomtmätning eller annan sådan förrättning eller lantmåteriförrättning inverka på inlösningssskyldigheten, må i 1 mom. omförmäld talan icke avgöras, innan ändringen blivit slutbehandlad eller förrättningen avslutad.

64 §.

Har i 53 eller 54 §§ avsedd talan om inlösen av tomtedel anhängiggjorts, är ägare av annan tomtedel, som önskar utöva lösningsrätt, berättigad att utan stämning föra talan om inlösen i samma rättegång.

Vad i 63 § 3 mom. är stadgat, äge motsvarande tillämpning vid inlösen i stöd av 1 mom.

-20-

65 §.

Kommer överenskommelse om ersättning icke till stånd vid inlösen av tomtedel, skall domstolen uppdraga åt inlösningskommissionen att enligt i denna lag stadgade grunder värdera alla de tomtdelar jämte byggnader och andra anläggningar, som tillhöra olika ägare, samt till dem hörande rättigheter och beräkna hela den ersättning, som belöper sig på sådan tomtedel, ävensom avgiva utlåtande rörande servitut och andra med inlösningsen sammanhängande frågor.

Vid ärendets avgörande äger domstolen besluta, vem som har rätt att utöva lösningsrätt, bestämma envar rättsinnehavare tillkommande ersättning och för ovan i 53 § 2 mom. avsedd inlösen även fastställa värdet av inlösarens tomtedel. Belastas tomt av nyttjande-, servituts- eller annan sådan rätt, skall domstolen i sitt utslag även förordna om dess bestånd eller om inlösen därav eller ock om annan reglering och därav föranledd ersättning.

66 §.

Om erläggande eller nedsättande av ersättning, som utdömts vid inlösen av tomtedel, gäller i tillämpliga delar, vad i 44-47 §§ expropriationslagen är stadgat. Likväl skola de uppgifter, som enligt sagda paragrafer ankomma på länsstyrelsen och landskapsstyrelsen, utföras av överexekutor, och ersättning skall erläggas eller nedsättas inom stadgad tid från det utslaget i ärendet vunnit laga kraft.

67 §.

Där annat ovan ej är stadgat, skola vid inlösen av egendom i stöd av stadgandena i detta kapitel expropriationslagens bestämmelser i tillämpliga delar lända till efterrättelse.

Inlöst område må dock ej av ägaren återinlösas.

Tillstånd att tillträda område och att påbörja arbete, förrän expropriation slutförts, må beviljas, även om företaget kännbart försvårar användningen av bebyggd tomt eller markägarens näringsutövning eller hans utkomst.

68 §.

Av landskapsmedel erlägges åt staden enligt prövning bidrag för täckande av kostnaderna för inlösen av områden, som skola användas för allmänna ändamål, där sådant på grund av kostnadernas storlek och stadens ekonomiska ställning anses erforderligt.

..... 8. kap.

Om ersättning för genomförande av generalplan och stadsplan.

69 §.

Kan markägare med anledning av sådan inskränkning, som i 27 § 2

-21-

mom, 29 § 2 mom. eller 42 § eller i fråga om område, vilket i generalplan avsatts till trafikled, i 29 § 1 mom. avses, icke använda sin mark på sätt, som medför skälig nytta, är han berättigad att av staden erhålla ersättning för den skada han sålunda vidkännes. Samma rätt tillkommer i motsvarande mån även den, som, förrän generalplan eller stadsplan antagits ägde nyttjanderätt, servituts- eller annan sådan rätt till område.

Ersättningen bör efter sakens beskaffenhet bestämmas att utgå antingen i ett för allt eller medelst annuiteter. Beloppet av annuitet må på framställning av någondera sakägaren vid förändrade förhållanden omprövas.

Vid prövning av ersättningsskyldigheten skola efter general- eller stadsplans fastställande verkställda ändringar i fastighetsindelningen icke beaktas, såvida de icke företagits för planens genomförande.

70 §.

För område för sådan enskild väg, som utlagts vid lantmäteriför rättning eller av ålder använts, eller för vägmark, som ägaren varaktigt upplåtit till väg eller, då han använder området för reglerad byggnadsverksamhet, till sådan avsatt, är ägaren icke berättigad att utfå ersättning, därest området i stadsplanen är avsatt till gatumark.

För annat område, som enligt 46 § övergår i stadens ägo, är ägaren berättigad till ersättning, därest området utgör mer än en femtedel av den mark han äger på ifrågavarande stadsplaneområde eller överstiger arealen av den våningsyta för tomten, som får bebyggas på hans återstående mark inom detta stadsplaneområde.

I våningsytan för tomt inräknas även den del av vinds- och källarvåning, som enligt föreskrifter om byggande må användas till bonings- eller arbetsrum.

71 §.

För område, som enligt 46 § övergår i stadens ägo, skall, där av 70 § ej annat följer, på anfordran av ägaren ersättning erläggas, vilken bestämmes med tillämpning av ovan i 59 § stadgade grunder, dock icke dess 3 mom.

72 §.

Då område enligt 45 eller 46 § övergår i stadens ägo, förfalla för detsamma gällande rättigheter. Därest den fastighet, vartill området hört, vid den tidpunkt, då det övergick i stadens ägo, häftade

-22-

för fordran och ersättning erlägges åt ägaren, har fordringsinnehavaren samma rätt till ersättning, som han hade till fastigheten.

73 §.

Byggnader, träd, planteringar och anläggningar på område, som övergår till staden, skola av staden ersättas.

Därest ägare av område genom dettas övergång till staden utan ersättning tillskyndas skada av särskilt slag, såsom förlust av byggnadsplats eller grustäkt på området, och kan detta med hänsyn till omständigheterna anses oskäligt, skall skadan av staden ersättas. Lag samma vare, därest innehavare av viss rätt till område tillskyndas skada genom att rätten förfaller.

74 §.

Behöver markägare icke enligt 46 och 70 §§ avstå mark utan ersättning eller nödgas han på så sätt avstå ett betydligt mindre område än han enligt 70 § 2 mom. högst hade varit skyldig att avstå utan ersättning och bör detta med hänsyn till omständigheterna anses uppenbart oskäligt, är ägaren pliktig att åt staden erlägga skälig ersättning, då staden tillträtt gatumarken invid hans mark.

75 §.

Medför anläggande av gata till fastställt höjdläge olägenhet genom att nödvändig trafikförbindelse för byggnad vid gatan avbrytes eller ansenligt försvåras eller uppstå olägenheter i användningen av mark eller byggnad invid gatu-mark genom att dennas höjdläge ändras eller tillskyndas ägare eller innehavare av mark eller byggnad kostnader för åtgärder för olägenhetens avhjälpande, är staden pliktig att ersätta den sålunda uppkomna skadan, försåvitt den icke bör anses 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 byggd eller obebyggd tomt där invid eller att försvåra tillträdet till tomten eller att eljest uppenbart åstadkomma skada, är staden likaså pliktig att ersätta härav uppkommen skada, försåvitt den icke bör anses ringa.

Samma rätt till ersättning äger i motsvarande mån den, som har nyttjande-, servituts- eller annan sådan rätt till mark eller därpå uppförd byggnad.

76 §.

Träffas överenskommelse om ovan i 69, 71, 73, 74 och 75 §§ avsedd ersättning, är den bindande för senare ägare av fastigheten.

Kommer överenskommelse om ersättning icke till stånd, avgöres saken av domstolen på den ort, där fastigheten är belägen, sedan, därest sådant finnes nödigt, inlösningskommissionens utlåtande inhämtats.

Medför i 69 eller 75 §§ avsedd åtgärd, på grund varav ersättning skall erläggas, även uppenbar nytta för ersättningstagaren, skall ersättningen därefter jämkas, dock utan inskränkning av ägarens rätt till full ersättning.

Ersättning utgår enligt prisnivån vid den tidpunkt, då fastställelse därav sker i underrätt, och på ersättningsbeloppet erlägges 6 procents ränta om året, räknat från den dag området tillträdde. Oavsett ändringssökande må på utslag grundad ersättning lyftas mot säkerhet.

Vad i 3 mom. är stadgat, gäller icke ovan i 74 § avsedd ersättning.

..... 9. kap.

Om anläggning av gata och annat allmänt område samt avloppsverk.

77 §.

Anläggande av gata samt byggande och underhåll av allmänt avloppsverk ankomma på staden.

Såsom anläggande av gata böra även betraktas stärkande av gatas grund, permanentbeläggning av grusbelagd gata, förändring av permanentbeläggning till sådan av avsevärt högre klass och annat härmed jämförligt förbättringsarbete.

Angående de för genomfarts- eller infartstrafik avsedda vägar, som åsyftas i 35 § 1 mom. 5 p., är gällande, vad om allmänna vägar är stadgat.

Till allmänt avloppsverk höra för avledande av avfallsvatten, regnvatten och grundtorrläggningssvatten erforderliga rör-, tunnel- och öppna avlopp, inspektions- och regnvattensbrunnar och andra med dem jämförligt anläggningar samt pump- och reningstationer.

Avfallsvatten från industri må ledas till allmänt avloppsverk endast med särskilt tillstånd av staden. Vid fattandet av beslut om dylikt tillstånd böra arten av avfallsvattnet från industri och det allmänna avloppsverkets kapacitet beaktas. Angående avfallsvatten från industri, vilket icke ledes till allmänt avloppsverk, är särskilt stadgat.

78 §.

Ny gata skall anläggas efter hand som byggandet invid densamma i enlighet med stadsplanen fortskrider, och den skall stå i trafikförbindelse med redan existerande gata eller väg i allmänt bruk. Varje gatudel, som begränsas av två på varandra följande tvärgators utdragna

mittlinjer eller som är med sådan gatudel jämförlig, skall anläggas, då av tomterna vid densamma en så stor del efter stadsplanens fastställande i enlighet därmed blivit bebyggd, att den sammanlagda längden av deras sidor mot gatan motsvarar minst en tredjedel av längden av alla de vid gatudelen liggande tomternas sidor mot gatan.

Likaså skall gata anläggas till nödig del, om vid densamma finnas före stadsplanens fastställande uppförda byggnader i minst ovan i 1 mom. avsedd omfattning och det oundgängliga trafikbehovet icke tillgodoses av vägar eller andra gator på området.

Har gata genom ändring av stadsplanen breddats, skall den nya gatudelen anläggas efter hand som tomterna vid densamma enligt stadsplanen bebyggas eller, därest tomter icke finnas vid gatan, efter vad trafiken kräver.

79 §.

Då gata eller i 78 § 1 mom. avsedd gatudel blivit anlagd, skall den upplåtas till allmänt begagnande.

Gata eller del därav anses upplåten till allmänt begagnande, då den vid syn av magistraten godkänts för sitt ändamål.

Till allmänt begagnande upplåten anses även gata, som den 16 oktober 1956 varit upplåten till allmänt begagnande i ett trafikbehovet i staden tillgodoseende skick.

80 §.

Då gata eller gatudel upplåtes till allmänt begagnande, bör den vara anlagd enligt fastställd gaturitning och försedd med beläggning samt nödiga anläggningar för regnvattens avledande. Gatans terassering och genomskärning böra motsvara trafikens behov.

Med tillstånd av magistraten må gata tillsvidare eller för viss tid upplåtas till allmänt begagnande med avvikelser från fastställd gaturitning eller utan att vara belagd med visst ämne, för såvitt trafikens, hygienens och brandsäkerhetens krav behörligen kunna tillgodoses.

81 §.

På stadsfullmäktige ankommer att i enlighet med trafikens behov, med beaktande jämväl av bruket på orten, bestämma, med vilket ämne gata vid dess anläggande skall beläggas.

82 §.

Skall till trafik-, faro- eller specialområde eller genom det samma enligt stadsplanen anläggas trafikled, för vilken erfordras bro, tunnel eller annan särskild konstruktion, men äro staden och innehavaren av området av olika mening beträffande åtgärderna härför eller kostnadernas erläggande, skall saken avgöras av landskapssty-

-25-

relsen, såframt ej annat är stadgat.

83 §.

Anläggandet av torg, park och annat med dem jämförligt allmänt område ankommer på staden, då staden finner det erforderligt.

84 §.

Bebygges tomt, innan invidliggande gata eller allmänt avlopp för tomtens anlagts, skola farbar infartsväg och vid behov avlopp på tomtens anordnas av tomtägaren. I den mån staden förfogar över erforderlig o-bebyggd mark, som enligt stadsplanen är avsedd till gata eller allmän plats, vare staden pliktig att utan ersättning låta marken nyttjas för ändamålet.

.....10 kap.

Om ersättning för anläggning av gata och avloppsverk.

85 §.

För anläggande av gata har staden rätt att av tomtägare utfå ersättning på grundvalen av tomtens storlek och dess våningsyta. Det gatuområde, som skall ersättas, utgör, uttryckt i fulla kvadratmeter, 8 procent av det sammanlagda antalet kvadratmeter av tomtens areal och dess våningsyta.

Ersättningen beräknas enligt det belopp, som anläggande av grusbelagd gata i medeltal bör anses komma att i staden kosta per kvadratmeter. Permanentbelägges till tomtens gränsande gata omedelbart eller senare, bör tomtägaren därutöver i ersättning erlægga hälften av den genomsnittliga skillnaden mellan de beräknade anläggningskostnaderna för grusbelagd och för permanentbelagd gata per kvadratmeter av den gatuareal, som skall ersättas.

86 §.

För anläggande av allmän avloppsledning har staden rätt att av tomtägare utfå ersättning på grundvalen av tomtens storlek och dess våningsyta. Ersättningen beräknas enligt det belopp, som ett röravlopp med 225 mm genomskärning jämte inspektionsbrunnar och den därför erforderliga kanalen i medeltal böra anses komma att i staden kosta per meter. Av avlopp bör 10 mm ersättas för varje full kvadratmeter av tomtens areal och därutöver 6 mm för varje full kvadratmeter av tomtens våningsyta.

Drages vattenledning i gatan beräknas i 1 mom. avsedda anläggningskostnader för avlopp med beaktande såsom avdrag av ett belopp, som motsvarar i samma kanal byggd vattenlednings andel i de gemensamma jordarbetskostnaderna.

Överstiger annan än bostads- eller affärstomts areal 5.000 kvadratmeter, må, då ersättningen beräknas på grundvalen av tomtens areal, av den areal, som överstiger 5.000 kvadratmeter, endast hälften beaktas, dock högst 2.500 kvadratmeter.

87 §.

Bör för tomts vidkommande enligt 85 eller 86 § fastställd ersättning av särskild orsak uppenbarligen anses oskäligt stor, skall ersättningen fastställas med beaktande jämväl av den nytta gatan eller avloppet medför för tomtten.

Ökas eller minskas tomtens areal eller dess våningsyta efter det den ersättning tomtägaren skall erlägga fastställts, skall ersättningen ökas eller minskas i enlighet med 85 eller 86 §. Tilläggsersättningskyldigheten uppkommer i den ordning, som i 89 § är stadgat. Det ersättningsbelopp, som skall återbäras, skall erläggas vid anfordran.

88 §.

Stadsfullmäktige fastställa på framställning av stadsstyrelsen de i 85 § 2 mom. avsedda grus- och permanentbelagda gatornas genomsnittliga anläggningskostnader per kvadratmeter.

Likaså fastställa stadsfullmäktige på framställning av stadsstyrelsen de i 86 § avsedda genomsnittliga anläggningskostnaderna per meter för avlopp med 225 mm genomskärning.

Utredning och förslag, som genom stadsstyrelsens försorg utarbetats för i 1 och 2 mom. avsett beslut av stadsfullmäktige, böra för framställande av anmärkningar hållas till påseende för allmänheten under minst trettio dagar efter kungörelsens publicerande. Rätt att framställa anmärkningar tillkommer även föreningar, vilka företräda tomtägarna.

89 §.

Tomtägares skyldighet att erlägga i 85 § avsedd ersättning uppkommer, då invid tomtten liggande gata eller del därav upplåtits till allmänt begagnande och på tomtten uppförts nybyggnad efter det stadsplanen blivit fastställd eller tomtten dessförinnan varit bebyggd huvudsakligen i enlighet med stadsplanen.

Ovan i 86 § åsyftad ersättningsskyldighet uppkommer, då tillåtelse gives att taga i bruk för tomtten avsett, högst femton meter från densamma beläget avlopp och tomtten blivit bebyggd på sätt i 1 mom. nämnes.

Även om tomt icke är bebyggd såsom i 1 mom. är stadgat, äger staden rätt att utfå ersättning för anläggning av gata och avlopp, i den

-27-

mån det med beaktande av den nytta tomten har av gatan eller avloppet anses skäligt.

90 §.

Stadsstyrelsen fastställer den ersättning, som tomtägare är skyldig att erlägga för anläggning av gata eller avlopp. Beslutet skall delgivas på sätt om delgivning av fullmäktiges beslut som angår enskild person är stadgat.

Ersättningarna må erläggas i tio annuiteter, likväl så, att den minsta annuiteten är 10.000 mark. Försummas betalning av annuitet, skall på densamma från början av följande år erläggas av stadsfullmäktige fastställd årlig ränta, dock högst tio procent.

Äro de i enlighet med 88 § fastställda anläggningskostnaderna under det år, då annuitet erlägges, större eller mindre än under det år, då ersättningen med stöd av 1 mom. fastställts till betalning, skall, såvida förändringen uppgått till minst tio procent av de för sistnämnda år fastställda anläggningskostnaderna, annuiteten höjas eller sänkas i proportion till den förändring anläggningskostnaderna undergått.

91 §.

Staden må, utan hinder av vad ovan är stadgat om ersättandet av anläggningskostnaderna för gata eller avloppsverk, sänka i enlighet med detta kapitel fastställd ersättning eller helt avstå från densamma, medgiva lättnad i betalningsskyldigheten och träffa överenskommelse med ersättningsskyldig.

Staden tillkommer ej rätt att för tomt, som den överlåtits, uppbära ersättning för anläggning eller ytbehandling av gata eller för anläggande av avlopp, med mindre rätt därtill förbehållits i överlåtelsebrevet.

Vid skifte av ägare ansvarar städse även den nya ägaren för obetalade annuiteter och räntor på dem, försåvitt de icke varit obetalade längre tid än fem år från förfallodagen. Överenskommelse om ersättning binder ny ägare av fastigheten.

Ersättning för anläggning av gata eller avlopp indrives hos ersättningsskyldig i den ordning, som om utmätning av offentlig fordran är stadgad. Staden skall föra offentlig förteckning över icke erlagda ersättningar.

92 §.

Staden äger rätt att i ersättning för kostnaderna för anläggning av körbanan på gator, som äro av vikt för fjärr- eller genomfartstrafiken,

av landskapet per kvadratmeter uppbära hälften av det belopp, var- till omläggning av grusbelagd landsväg, som tillgodoser motsvarande trafikbehov, till permanentbelagd landsväg i medeltal anses belöpa sig i staden.

På landskapsstyrelsen ankommer att på anhållan av staden avgöra, huruvida gata skall anses vara av vikt för fjärr- eller genomfartstra- fiken. Staden bör ansöka om i 1 mom. stadgad ersättning hos landskaps- styrelsen senast inom året efter det, då arbetet fullbordades vid även- tyr att rätten till ersättning är förverkad, såvida det ej påvisas, att ansökningen försenats på giltigbefunnet skäl.

Ansluter sig till gata, som är av vikt för motorfordonstrafiken, kostsam bro eller tunnel, må för dess byggande landskapsbidrag enligt prövning beviljas eller bygget i särskilt fall helt utföras med land- skapsmedel. Lag samma vare beträffande kostsam skärning och bank.

93 §.

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

Med tomt avses i detta kapitel sådan tomt, vars alla delar till- höra en och samma ägare. Har ägare av tomtedel erhållit tillstånd att bebygga denna, gäller beträffande sådan tomtedel och dess ägare, vad om tomt och tomtägare är stadgat.

..... III. avd.
Stadganden rörande landskommuner.

..... 11. kap.
Om byggnadsplan.

94 §.

Byggnadsplan må uppgöras för tätbebyggelse i landskommun och på område, där styckning, försäljning eller utarrendering av byggnads- mark begynt företagas i sådan utsträckning, att tätbebyggelse håller på att uppkomma, eller där en betydande byggnadsverksamhet av annan orsak kan väntas uppstå.

Vid uppgörandet av byggnadsplan skall särskilt beaktas, att pla- nen på ett tillfredsställande sätt fyller de fordringar, som rimligt- vis kunna ställas på en reglerad byggnadsverksamhet, och att planen blir så enkel och ändamålsenlig, som förhållandena medgiva, samt att onödiga kostnader undvikas och tillräcklig uppmärksamhet ägnas bestå- ende äganderättsförhållanden.

-29-

95 §.

Byggnadsplan skall utvisa för särskilda ändamål avsedda områden, såsom byggnadsmarks, för allmän samfärdsel använda trafikleders och andra allmänna områdens, läge och gränser. Försåvitt det befinnes av behovet påkallat, må i planen angivas även höjdlägena i terrängen, jordmånens beskaffenhet samt avlopps- och vattenförsörjningsförhållandena.

.... Erfordras särskilda föreskrifter för nyttjandet av byggnadsplaneområde, skola sådana föreskrifter intagas i planen (byggnadsplansbestämmelser).

96 §.

Framställning om uppgörande av byggnadsplan må hos landskapsstyrelsen göras av markägare, kommun, grannkommun eller förvaltningsmyndighet på orten. Landskapsstyrelsen må även utan framställning vidtaga åtgärder för uppgörande av plan.

Landskapsstyrelsen må uppdraga mätning och kartläggning av område samt utarbetande av förslag till byggnadsplan åt kommun eller enskild person, försåvitt det befinnes ändamålsenligt. Till framställning fogat förslag till plan må även godtagas antingen oförändrat eller med ändringar.

97 §.

Byggnadsplan fastställles av landskapsstyrelsen.

I byggnadsplan fastställda kvarter, trafikleder och andra områden skola utmärkas i terrängen efter hand som behovet det kräver.

98 §.

Kostnaderna för mätning och kartläggning av byggnadsplaneområdet samt för utarbetande av byggnadsplan och utmärkande av planen i terrängen utbetalas i förskott av landskapsmedel, såframt icke kommun eller markägare erlagt eller förbundit sig att erlägga dem.

Har överenskommelse om den slutliga fördelningen av kostnaderna icke träffats, ankommer det på landskapsstyrelsen att bestämma, i vilket förhållande kommun eller markägare, som drager fördel av planen, eller landskapet skäligen äger deltaga i kostnaderna därför.

99 §.

Har fråga om uppgörande, ändring eller utvidgning av byggnadsplan anhängiggjorts, må landskapsstyrelsen för området eller del därav utfärda byggnadsförbud för högst tre år. På synnerliga skäl må landskapsstyrelsen förlänga tiden för förbudet med högst två år åt gången.

-30-

100 §.

Nybyggnad må icke uppföras i strid med byggnadsplanen (byggnadsinskränkning).

Befinnes det nödigt, må landskapsstyrelsen bestämma att på byggnadsplaneområde icke utan landskapsstyrelsens tillstånd må uppföras nybyggnad, innan nödiga trafikleder och avlopp blivit anlagda samt vattenförsörjningen tryggats (byggnadsförbud).

101 §.

På byggnadsplaneområde avskiljes byggnadsplats, medelst styckning eller annan lantmäteriförrättning till självständig fastighet, enligt vad därom är särskilt stadgat.

102 §.

Därest mark, som hör till i byggnadsplan avsatt trafikled och som icke är bebyggd eller oundgänglig för nyttjande av byggnad, erfordras för byggnadsplaneområdets ändamål, må den istandsättas och förses med ledningar samt upplåtas för byggnadsplaneområdets trafik.

Uppstår meningsskiljaktighet om i bruk tagande av mark enligt 1 mom., avgöres ärendet av länsstyrelsen.

103 §.

För område för sådan enskild väg, som hör till i byggnadsplan avsatt trafikled och som utlagts vid lantmäteriförrättning eller av ålder begagnats, tillkommer ägaren och annan rättsinnehavare ingen ersättning, ej heller för vägmark, som ägaren utan ersättning eller emot redan erlagd ersättning varaktigt upplåtit till väg eller, då han använder området för reglerad byggnadsverksamhet, till väg avsatt.

För annan i byggnadsplanen till trafikled avsatt mark tillkommer ägaren ersättning till den del den trafikled han nödgas avstå utgör mera än en tiondedel av den mark han äger inom ifrågavarande byggnadsplaneområde eller om trafikleden icke är nödig för nyttjande av honom tillhörig byggnadsmark.

Träd, planteringar och anläggningar på området må av ägaren bortskaffas, såframt de icke inlösas.

104 §.

Är markägare eller annan rättsinnehavare enligt 103 § icke pliktig att tillåta i byggnadsplanen till trafikled avsatt marks nyttjande utan ersättning, äger han rätt att för områdets användning till trafikled av kommunen uppbära ersättning, som bestämmes med tillämpning av ovan i 59 § stadgade grunder.

-31-

105 §.

I händelse vederlagsfritt nyttjande av mark, som i byggnadsplan anvisats till trafikled, åsamkar ägaren eller innehavaren av rätt till marken särskild skada, som med hänsyn till omständigheterna bör anses uppenbart oskäligen, skall kommunen ersätta honom skadan.

Vad ovan i 74 § är stadgat om skyldighet att erlagga ersättning i stället för upplåtelse av gatumark, äger motsvarande tillämpning med avseende å överlåtelse av ovan i 102 § och 103 § 2 mom. avsedd nyttjanderätt.

106 §.

Vad i 103, 104 och 105 §§ är stadgat, skall ej tillämpas på i landskapslagen om allmänna vägar i landskapet Åland (23/57) avsedda vägar.

107 §.

Ovan i 104 och 105 §§ avsedd ersättning skall, beroende på sakens beskaffenhet, bestämmas att utgå antingen i ett för allt eller i annuiteter. Annuitetens storlek må vid förändrade förhållanden upptagas till förnyad omprövning.

Träffas överenskommelse om ersättning, är den bindande för senare ägare av fastighet. Kommer överenskommelse om ersättning icke till stånd, avgöres saken av domstolen på den ort, där fastigheten är belägen.

Ersättning bestämmes enligt prisnivån vid den tidpunkt, då fastställelsen äger rum, och på ersättningsbeloppet skall erläggas 6 procents ränta om året, räknat från den dag området tillträdde. Oavsett ändringssökande må på utslag grundad ersättning lyftas mot säkerhet.

Vad i 3 mom. är stadgat, gäller icke ovan i 105 § 2 mom. avsedd ersättning.

108 §.

Sådan del av i byggnadsplan anvisad trafikled, som är försedd med byggnad eller är nödvändig för nyttjande av byggnad, må icke utan ägarens samtycke tagas i bruk, förrän därpå uppförd byggnad blivit exproprierad.

109 §.

Har icke område, som i byggnadsplanen anvisats till byggnadsmark för allmän byggnad eller till annat allmänt område än trafikled, inom fem år från det byggnadsplanen blivit fastställd med markägarens samtycke tagits i bruk för sitt ändamål eller expropriation därav anhängiggjorts, skall landskapsstyrelsen, därest markägaren det yrkar, skrida till åtgärd för ändring av byggnadsplanen, om markägaren på grund

-32-

av byggnadsinskränkning, föranledd av byggnadsplanen, icke kan använda sin mark på sätt, som medför skälig nytta.

Kan byggnadsplanen icke ändamålsenligt ändras, må landskapsstyrelsen besluta, att byggnadsplanen icke skall ändras. Kommunen är härvid under förutsättning, som angives i 1 mom., pliktig att inlösa allmänt område. Fullgör kommunen icke sin inlösningsplikt, är ägaren berättigad att väcka talan därom. Godkänner domstolen talan, må ägaren söka verkställighet av inlösningen.

110 §.

Vid expropriation av egendom i stöd av stadgandena i detta kapitel skola stadgandena i expropriationslagen lända till efterrättelse, dock sålunda, att ersättning bestämmes enligt ovan i 59 § stadgade grunder.

111 §.

Genomförandet av byggnadsplan ankommer på kommunen.

112 §.

Genomförandet av byggnadsplan omfattar anläggning och underhåll av nödiga trafikleder och av avloppsnät inom byggnadsplaneområdet samt, i den mån kommunens tillgångar det medgiva, vidtagande av nödiga åtgärder för ordnande av vattenförsörjningen och utomhusbelysningen samt för inrättande av parker och andra allmänna områden, likväl med beaktande av stadgandena i 15 §.

113 §.

Av landskapsmedel erlägges bidrag åt landskommun för täckande av kostnaderna för inlösning av områden för allmänna ändamål, då detta på grund av kostnadernas storlek och kommunens svåra ekonomiska läge befinnes erforderligt.

. . . 12. kap. . .

Om generalplan.

114 §.

Befinnes generalplan nödvändig i landskommun, skola stadgandena i 4 kap. i tillämpliga delar lända till efterrättelse. Generalplan för landskommun har samma rättsverkningar som generalplan för stad.

. . . 13. kap.

Om glesbebyggelse.

115 §.

På sådant område inom landskommun, för vilket byggnadsplan icke fastställts, skola byggnaderna förläggas på lämpligt avstånd från varandra och från byggnadsplatsens gränser.

-33-

Byggnad må icke uppföras på mindre än fem meters avstånd från mark, som äges eller besittes av annan, därest icke ägaren och den, som besitter marken, därtill samtycka, och icke på mindre än tio meters avstånd från byggnad på mark, som äges eller besittes av annan. Över tio meter hög byggnad bör, om annan överenskommelse icke träffas mellan grannarna, 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 så långt som den högre byggnadens höjd. Genom förordning må här nämnda avstånd förlängas ifråga om byggnader, vilka medföra betydande brandfara för grannen.

Om avtal grannar emellan angående avståndet mellan byggnader gäller, vad i lagen om vissa grannelagsförhållanden (FFS 26/20) är stadgat.

116 §.

Byggnadsplats bör hava en areal av minst 2.000 kvadratmeter samt även i övrigt med hänsyn till byggnadens beskaffenhet och storlek vara tillräckligt stor och för ändamålet lämplig.

Byggnadsnämnden må likväl på synnerliga skäl tillåta bebyggande jämväl av mindre byggnadsplats, därest denna omfattar minst 1.000 kvadratmeter.

117 §.

Byggnad skall uppföras så, att den med hänsyn till hållfasthet, brandsäkerhet och skönhet samt i hygieniskt avseende fyller skäliga krav.

Eldstäder, rökgång och andra dylika konstruktioner samt till dem omedelbart anslutna delar av byggnad skola uppföras så, att de icke medföra brandfara.

118 §.

Den, som från sin lägenhet säljer byggnadsparcell, är pliktig att anmäla härom till byggnadsnämnden och vid behov förete parcelleringsplan.

. . . . IV. Avd.

Särskilda stadganden.

14. kap.

Allmänt.

119 §.

Byggnad skall jämte omgivning hållas i sådant skick, att den fyller hygienens, hållfasthetens och brandsäkerhetens krav och icke förorsakar osnyghet eller förfular omgivningen.

-34-

Är byggnad ur brandsäkerhets- eller hygienisk synpunkt eller med hänsyn till hållfastheten farlig, må i staden magistraten och för landskommuns vidkommande landskapsstyrelsen förordna, att byggnaden skall istandsättas eller rivas.

120 §.

Innan byggnadsordning, plan eller tomtindelning godkännes, skall förslag därom anslås som om kommunala kungörelser är stadgat, och skola de, vilkas rätt och fördel kunna beröras därav, beredas tillfälle att framställa anmärkningar mot förslaget.

Angående sakägares hörande, då plan eller tomtindelning uppgöres, stadgas särskilt.

Byggnadsordning, plan, tomtindelning och byggnadsförbud träda i kraft, då de bragts till allmän kännedom på sätt om kommunala kungörelser är stadgat.

121 §.

I denna lag avsedda planer och parcelleringsprojekt böra grunda sig på behörig karta.

122 §.

Vad om uppgörande av byggnadsordning, plan eller tomtindelning är stadgat, äger motsvarande tillämpning, då de ändras eller upphävas.

Landskapsstyrelsen må, då regionplan, generalplan eller stadsplan eller tomtindelning fastställs, i dem företaga justerande rättelser.

123 §.

Då område, för vilket byggnadsplan gäller, införlivas med staden, skall planen lända till efterrättelse till dess för området stadsplan fastställts eller byggnadsplanen upphävts.

Beträffande ovan i 1 mom. stadgat upphävande av byggnadsplan är gällande, vad om stadsplan är stadgat.

124 §.

Utan hinder av byggnadsförbud må byggnadsarbete utföras, vartill tillstånd utverkats förrän förbudet trädde i kraft, såframt icke tillståndet med anledning av ändringssökande upphäves. Lag samma vare, om byggnadsarbete, vartill tillstånd icke erfordras, påbörjats förrän byggnadsförbudet trädde i kraft.

125 §.

Såsom nybyggnad anses, förutom helt ny byggnad, även tillbyggnad. Stadgandena om nybyggnad skola tillämpas även på ombyggnad samt på väsentlig omändring av byggnads inre konstruktion och på andra sådana ändringar av konstruktionen, vilka kunna jämföras med ombyggnad. Såsom

-35-

nybyggnad anses dock/^{icke}ändring, som i förhållande till byggnadens värde är ringa och icke medför ändring av dess användning.

126 §.

Såsom byggnad anses icke mindre skjul, lave, kur, kiosk och avtråde eller annan lätt konstruktion, ej heller till prydnad eller för annat ändamål avsedd mindre anläggning, såsom minnesstod och staty.

Sådan lätt konstruktion och mindre anläggning må uppföras även på område, där byggnadsförbud eller byggnadsinskränkning är gällande, såframt icke byggnadsordning eller plan det uttryckligen förbjuder. Magistrat och byggnadsnämnd äga likväl befogenhet att förbjuda uppförande av konstruktion eller anläggning eller förordna om dess bortskaffande, därest den icke med hänsyn till hållfasthet, brandsäkerhet eller skönhet eller i hygieniskt avseende fyller skäligen krav eller om den är till men för samfärdseln eller icke passar in i omgivningen.

127 §.

Landskapsstyrelsen äger såväl för stadens som för landskommuns vidkommande befogenhet att för uppförande av nybyggnad medgiva undantag från stadganden, påbud, förbud och andra begränsningar rörande byggande, där det icke befinnes medföra betydande olägenhet för genomförande av planering eller annan reglering av bosättningen. Från ovan i 41 § 1 mom. stadgad byggnadsinskränkning må undantag likväl icke beviljas i fråga om byggnads höjd eller antalet våningar.

Magistrat och byggnadsnämnd äga befogenhet att under förutsättning, som nämnes i 1 mom. bevilja byggnadslov, då fråga är om en mindre avvikelse från stadganden, påbud, förbud eller andra begränsningar rörande uppförande av nybyggnad eller om uppförande av tillfällig nybyggnad för en tid av högst fem år eller om ovan i 41 § 2 mom. 3 p. nämnda fall.

128 §.

Ägare och innehavare av fastigheter i staden samt inom byggnadsplaneområde äro pliktiga att tillåta, att allmänna och enskilda avlopp, vattenledningar, telegraf-, telefon-, kraft-, värme- och belysningsledningar samt andra dylika ledningar förläggas till deras tomter eller andra områden, såframt saken icke med skäligen kostnader anordnas på ett tillfredsställande sätt kan ordnas.

På ovan i 1 mom. nämnt område är ägare av tomt, mark eller byggnad pliktig att tillåta, att i vägg, tak eller port eller på plank anbringas fästen eller stöd för telegraf-, telefon-, kraft- och belysningsledningar eller andra sådana anordningar, som tjäna ett allmänt behov.

-36-

För olägenhet eller skada skall erläggas skälig ersättning, som, därest överenskommelse därom icke träffas, fastställas av domstolen på den ort, där fastigheten är belägen.

129 §.

Ägare och innehavare av tomt eller annan fastighet är pliktig att tillåta, att av planläggning eller tomtindelning påkallade arbeten utföras på hans område. Vid förrättning utlagt märke må icke utan tillstånd avlägsnas, flyttas eller skadas.

Äro märken icke anbragta endast för kortare tid, skola de placeras på byggnad eller plank eller i jorden i mån av möjlighet på sådant sätt, att de icke medföra olägenhet vid egendomens sedvanliga nyttjande, ej heller förfula platsen, om detta med skäliga kostnader kan undvikas.

130 §.

Bör något område på grund av sitt läge, sin naturskönhet eller sina säregna naturförhållanden eller med hänsyn till historiskt eller konstnärligt värdefulla minnesmärken, föremål eller byggnader eller av annat därmed jämförligt skäl på särskilt sätt skyddas, må i planen nödiga bestämmelser härom meddelas.

Kan bestämmelse icke utfärdas, emedan den är för markägaren oskälig, må landskapsstyrelsen giva kommun tillstånd att exproprieras området.

131 §.

De avgifter, som av byggare skola erläggas för tillsynen över byggnadsarbetet, godkännas av kommunens fullmäktige, vilkas beslut skall underställas landskapsstyrelsen för fastställelse.

132 §.

Landskommun beviljas landskapsbidrag för bestridande av kostnaderna för rådgivning vid och tillsyn över byggandet.

15 kap.

Om ändringssökande.

133 §.

Över beslut, som utfärdats på grund av denna lag eller i stöd av densamma utfärdade stadganden eller bestämmelser, må besvär anföras hos länsstyrelsen, över beslut av magistraten inom fjorton dagar samt över beslut av byggnadsnämnd inom trettio dagar från delfåendet av beslutet.

Besvärsrätt tillkommer den, vars rätt beslutet omedelbart berör, så ock innehavare av invid eller mittemot liggande tomt eller byggnadsplats ävensom kommun.

-37-

134 §.

Över beslut av länsstyrelsen eller landskapsstyrelsen må besvär anföras hos Högsta förvaltningsdomstolen inom trettio dagar från delfåendet av beslutet.

135 §.

Magistratens och byggnadsnämnds beslut i ärende, som rör byggnadslov, samt länsstyrelsens eller landskapsstyrelsens beslut i ärende, som rör byggnadslov, fastställande av byggnadsordning eller byggnadsplan eller byggnadsförbud eller tillstånd, som avses i 5 och 127 §§, ävensom landskapsstyrelsens beslut, som grundar sig på denna lag eller i stöd av densamma utfärdade föreskrifter, skall utfärdas efter anslag, och beslutet anses hava blivit delgivet sakägare, då det utfärdades.

136 §.

I beslut angående fastställande av byggnadsordning, plan och tomtindelning samt byggnadsförbud och byggnadslov må bestämmas, att det skall lända till efterrättelse redan innan det vunnit laga kraft. Besvärsmyndigheten må likväl förbjuda verkställighet av beslutet.

Lag samma vare i fråga om ovan i 119 § 2 mom. avsett beslut samt i 139 § nämnt beslut, som avser förhindrande av ur brandsäkerhets-, hållbarhets- eller hygienisk synpunkt farlig tredska.

137 §.

I länsstyrelsen och i Högsta förvaltningsdomstolen må i ärende rörande tillämpningen av denna lag muntligt förhör förrättas samt vittne 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.

138 §.

Finnes uppgörande av byggnadsordning, stadsplan eller tomtindelning eller ändring av dem eller av generalplan påkallad, må landskapsstyrelsen förelägga staden viss tid, inom vilken beslut därom skall underställas landskapsstyrelsen för fastställelse. Ställer sig staden icke sådant förordnande till efterrättelse, må landskapsstyrelsen vidtaga åtgärder för stadens förpliktande därtill genom föreläggande av vite.

Lag samma vare, om region-plansförbund icke vidtager åtfärder för uppgörande eller ändring av region-plan.

Underlåter staden att behörigen fullgöra sin skyldighet att anlägga gata eller upplåter den icke anlagd gata till allmänt begagnande, äger

-38-

landskapsstyrelsen befogenhet att förplikta den därtill genom föreläggande av vite. Nödgas staden i enlighet med 78 § anlägga gator i en omfattning, som blir oskäligt betungande för stadens ekonomi, må landskapsstyrelsen medgiva anstånd med anläggningen av de gator, vilkas anläggande med minsta olägenhet kan uppskjutas.

139 §.

Uppför någon nybyggnad eller vidtager annan åtgärd, som strider mot stadgandena i denna lag eller i stöd av densamma utfärdade förbud eller föreskrifter, eller tredskas han på annat sätt vid fullgörandet av honom enligt dem åvilande skyldigheter, skall i staden magistraten samt för landskommuns vidkommande landskapsstyrelsen tvinga den tredskande att iakttaga bestämmelserna, att avlägsna eller ändra utfört arbete och att fullgöra sina skyldigheter genom föreläggande av vite eller vid äventyr av att det försummade utföres på den försumliges bekostnad. På synnerliga skäl må dock, då felet är ringa, vidtagandet av nämnda åtgärder underlåtas.

Kostnaderna för arbete, som utförts vid ovan i 1 mom. nämnt äventyr, betalas i förskott av kommunens medel och indrivs hos den tredskande i den ordning, som om utmätning av offentlig fordran är stadgat.

140 §.

Påbörjas byggnadsarbete utan tillstånd eller i strid med beviljat tillstånd eller utan att stadgandena i denna lag eller i stöd av densamma utfärdade förbud eller föreskrifter iakttagas äga magistraten och byggnadsnämnd och av dem förordnad övervakare av byggnadsarbetet befogenhet att genom att stänga eller försegla arbetsplatsen, utlägga hinder, anordna vakthållning, avskära ledningar eller genom annan lämplig åtgärd avbryta arbetet. Om åtgärden böra byggnadsnämnden och av nämnden förordnad övervakare ofördröjligen underrätta landskapsstyrelsen samt av magistraten förordnad övervakare magistraten, och skall åtgärden ofördröjligen återkallas, såframt landskapsstyrelsen eller magistraten så förordnar.

Polismyndighet är pliktig att i de i 1 mom. nämnda fallen giva handräckning.

141 §.

Den, som uppför nybyggnad eller vidtager annan åtgärd, som strider mot stadgandena i denna lag eller i stöd av densamma utfärdade föreskrifter, straffes med böter eller fängelse i högst sex månader. Utsättes genom åtgärden annans liv, hälsa eller egendom för allvarlig fara eller äro omständigheterna eljest synnerligen försvårande, vare straffet minst 50 dagsböter eller fängelse i högst ett år.

-39-

Straff i stöd av denna paragraf ådömes av allmän domstol.

17 kap.

Övergångsstadganden.

142 §.

Utan hinder av stadgandena i denna lag må byggnadsarbete utföras i stöd av byggnadslov, som beviljats före denna lags ikraftträdande, därest byggnadslovet icke genom ändringssökande upphäves.

143 §.

På mark, som vid denna lags ikraftträdande enligt stadsplan är gatumark och som enligt denna lag bör anses såsom gatumark, skola tillämpas stadgandena i denna lag om avstående, inlösen och ersättande av gatumark, såframt marken ej äges av staden eller inlösningsförfarande ännu icke anhängiggjorts. Bör tomtägare ej anses hava fullgjort i stadsplanlagen avsedd ersättningsskyldighet rörande gatumark, anses vid denna lags ikraftträdande förefintlig stadsplan vara sådan, varom ovan i 46 § 1 mom. stadgas. Tomtägares skyldighet att erlagga ersättning för gatumark, som tillfallit eller tillfaller staden enligt tidigare lag, skall avgöras enligt före denna lags ikraftträdande gällande stadganden.

Tomtägares skyldighet att ersätta kostnaderna för anläggning av gata eller avlopp skall avgöras enligt tidigare stadganden, därest landskapsstyrelsen genom beslut, som fattats före denna lags ikraftträdande och som vinner laga kraft, fastställt beslut om tomtägarrens ersättningsskyldighet och de i landskapsstyrelsens beslut avsedda gatorna före denna lags ikraftträdande upplåtits för allmänt begagnande eller de i landskapsstyrelsens beslut avsedda avloppen anlagts. Beträffande ersättningen gälla dock härvid stadgandena i denna lags 89 § 1 och 2 mom., 90 § 1 och 2 mom. samt 91 § 3 och 4 mom.

Då gata, som före denna lags ikraftträdande upplåtits för allmänt begagnande, är grusbelagd och permanent-belägges eller permanentbeläggning av gata ändras till sådan av avsevärt högre klass, skall tomtägarren erlagga ersättning för gatans permanentbeläggning jämlikt 85 § 2 mom. och även i övrigt enligt denna lag.

Har överenskommelse angående ersättningsskyldigheten träffats före denna lags ikraftträdande, lände överenskommelsen till efterrättelse.

Skyldighet att erlagga ersättning för anläggande av gata eller avlopp har tomtägare icke, med undantag för i 3 mom. avsedd permanentbeläggning, för sådan tomts vidkommande, som staden före denna lags ikraftträdande överlätit, ej heller för sådan tomts vidkommande, vid vilken liggande gata före den 16 oktober 1956 försatts i ett skick, som tillgodoser ortens trafikbehov, ej heller för sådan tomts vidkommande, med

-40-

hänsyn till vilken stadens rätt att erhålla ersättning enligt stadsgandena i stadsplanelagen förfallit.

144 §.

Vid expropriationsförfarande eller rättegång angående inlösen av tomtedel eller ersättande av gatumarks värde, som är anhängig vid denna lags ikraftträdande, skola tidigare gällande lagstiftningsbestämmelser angående ersättningsgrunder och förfarande fortfarande äga tillämpning.

Är ärende angående stadsplan, byggnadsplan eller tomtindelning anhängigt i landskapsstyrelsen, skall landskapsstyrelsen i ettbart fall bestämma, huruvida och i vilket hänseende denna lag skall lända till efterrättelse vid ärendets behandling.

145 §.

Sedan denna lag trätt i kraft, gäller tidigare byggnadsplan såsom byggnadsplan enligt denna lag. Utomplansbestämmelser äro i kraft högst fem år efter denna lags ikraftträdande. Före lagens ikraftträdande meddelat byggnadsförbud skall fortfarande lända till efterrättelse under den i beslutet föreskrivna tiden.

146 §.

Närmare föreskrifter om byggande, byggnadslov och tillstånd till annan byggnadsåtgärd och om tillsynen över byggnadsverksamheten ävensom om denna lags verkställighet och tillämpning i övrigt utfärdas genom landskapsförordning.

Genom landskapsförordning stadgas även om tomtägars skyldighet att vid uppförande av nybyggnad anordna förvarings- eller parkeringsplatser för bilar till ett antal, motsvarande dispositionsändamålet för tomten och byggnaderna därpå.

Beträffande semesterområde må särskilda bestämmelser utfärdas. Med semesterområde avses i region-plan, generalplan, stadsplan, byggnadsplan eller i byggnadsordning, som avses i 13 §, till semesterområde bestämt område.

147 §.

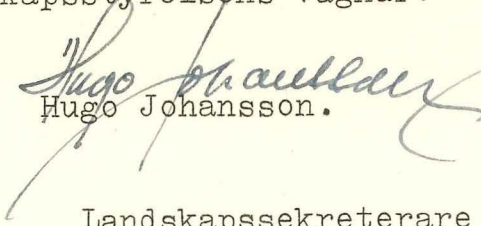
Denna lag träder i kraft den 1 januari 1960, och genom densamma upphävas landskapslagen den 18 juli 1956 om stadsplan för Mariehamns stad (22/56) med undantag för dess 46-56 §§, landskapslagen den 18 mars 1953 angående byggnadsplaneområden på landsbygden i landskapet Åland (6/53) samt landskapslagen den 18 mars 1953 angående byggnadsstadga för byggnadsplaneområden på landsbygden i landskapet Åland (7/53).

Mariehamn den 23 februari 1959.

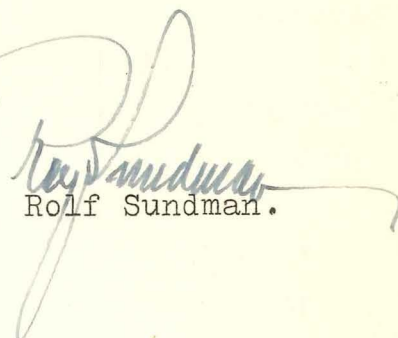
På

landskapsstyrelsens vägnar:

Lantråd


Hugo Johansson.

Landskapssekreterare


Rolf Sundman.