

LANDSKAPSSTYRELSENS FRAMSTÄLLNING
till Landstinget med förslag till
landskapslag angående ändring av
byggnadslagen för landskapet Åland.

Allmän motivering.

Den gällande byggnadslagen (61/79) trädde i kraft den 1 januari 1980. Lagen bygger i stor utsträckning på tidigare gällande lagstiftning, varför de tillämpande organen inte i nämnvärd omfattning ställts inför några nya problem. Å andra sidan har därigenom vissa av de tillämpningssvårigheter som varit förknippade med den tidigare gällande lagen kommit att kvarstå även efter ikraftträdandet av den nya lagen. Avsikten med den lagändring som nu föreslås är främst att undanröja de mest uppenbara tillämpningsproblemen. Bl.a. föreslås en viss utvidgning av rätten till reglering av byggnadsverksamheten genom byggnadsordning, vissa förenklingar vad gäller regler av formell natur, närmast beträffande förfarandet vid olika slag av förrättningar, samt ändringar som leder till större överensstämmelse än f.n. mellan stadsplane- och byggnadsplaneinstitutet.

De föreslagna ändringarna bygger delvis på ändringar som företagits i rikets byggnadslagstiftning (FFS 499/81).

Detaljmotivering.

14 §. Att paragrafen föreslås kompletterad med en bestämmelse som innebär möjlighet att i byggnadsordning inta föreskrifter om avlopp föranleds av att de gällande lagreglerna endast i obetydlig utsträckning är tillämpliga i fråga om område som saknar stads- eller byggnadsplan och att det i praktiken visat sig finnas ett behov av utförligare reglering även vad gäller dylika områden.

I fråga om område med detaljplan (stads- eller byggnadsplan) gäller i dag relativt stränga regler när fråga är om t.ex. anslutningsskyldighet till allmänt avlopp. Förutom de regler om anslutningsskyldighet som kan finnas i form av planebestämmelser så gäller enligt 58 och 67 §§ landskapslagen om hälsovården (36/67) i stort sett obligatorisk anslutningsskyldighet när det allmänna avloppet är beläget högst 15 meter från den tomt som är i fråga. Dessutom har hälsönämnden rätt att,

i fall då avloppet är beläget på längre avstånd, förordna om anslutning, såvida sanitära skäl föranleder det.

I fråga om område utan detaljplan finns i dag enligt landskapsstyrelsens uppfattning inga lagregler som föreskriver obligatorisk anslutningsskyldighet till allmänt avlopp eller som ger möjlighet att införa föreskrifter härom i normbeslut av underordnad karaktär (t.ex. byggnadsordning). De regler som finns har med ett för landskapets del ytterst sällan aktuellt undantag (förordningen om förhandsåtgärder för skydd av vatten, FFS 283/62, antagen genom landskapslagen om tillämpning av vattenlagen i landskapet Åland, 36/63) endast s.a.s. repressiv karaktär, d.v.s. ingripanden kan i regel ske först när enskilt avlopp redan orsakat menliga följder. Sålunda föreskrivs i 66 § landskapslagen om hälsovården bl.a. att hälsonämnden har rätt att förbjuda användningen av avlopp som orsakar sanitär olägenhet. Och i 10 kap. 20 § vattenlagen föreskrivs att vatten- nämnden har rätt att ålägga ägare av avlopp skyldighet att vidta lämpliga åtgärder, om avloppet åstadkommer "avsevärd olägenhet".

Genom den föreslagna lagändringen skulle kommunerna få möjlighet att i byggnadsordning införa obligatorisk skyldighet att ansluta enskilda avlopp till allmänt avlopp som anlagts av kommunen eller kommunalt bolag och anslutningsskyldigheten skulle inte vara beroende av om området i fråga hör till allmänt avloppsverks verksamhetsområde eller inte (jfr 3 § landskapslagen om allmänna vatten- och avloppsverk, 29/79). Härigenom skulle man undvika den risken att dyrbara avlopps- och reningsanläggningar som kommunerna låtit bygga utnyttjas i alltför ringa grad bara därför att de råkar ligga utanför område som saknar detaljplan. Det kan nämligen inte anses ändamålsenligt att tvinga kommunerna att planlägga de områden som kommer i fråga enbart därför att man önskar en högre anslutningsgrad till det kommunala avloppet. Det är ju inte alls sagt att något egentligt behov av planläggning föreligger.

Avsikten är att anslutningsskyldighet med stöd av byggnadsordning skulle gälla inom områden som ligger relativt nära det eller de allmänna avlopp som är i fråga och att främst nybyggen skulle beröras. Emellertid måste man även kunna ålägga anslutningsskyldighet även för sådana avlopp som redan är i bruk då byggnadsordningen träder i kraft, om begagnandet av dem i ett eller annat avseende medför sanitär olägenhet. Redan enligt den gällande lagstiftningen kan, som ovan framgått, den som begagnar sådant avlopp åläggas långtgående skyldigheter. En garanti mot att oskäligen regler införs i

byggnadsordning innebär dessutom det förhållandet att byggnadsordningen skall fastställas av landskapsstyrelsen innan den får tillämpas.

I förevarande sammanhang kan påpekas att bestämmelserna i landskapslagen om hälsovården och vattenlagen i vissa avseenden är motstridiga vad avser å ena sidan hälosnämndens och å andra sidan vattennämndens befogenheter i angelägenheter som rör avlopp. Förhållandet har lett till att osäkerhet uppstått inom de berörda organen beträffande gränserna för den egna kompetensen. Landskapsstyrelsen har för avsikt att senare förslå lagändringar så att reglerna blir entydiga.

104a §. Den föreslagna bestämmelsen innebär ett visst förenhetligande av reglerna beträffande trafikleder inom områden med stadsplan och områden med byggnadsplan. Bestämmelsen anknyter således till framställningens allmänna syfte.

113 §. Bestämmelsen innebär en förenkling av förfarandet vid antagande av tomtindelning.

123 §. De föreslagna ändringarna innebär i huvudsak att skyldigheten för fastighetsägare att tåla vissa ledningsdragningar utvidgas och att de allmänna domstolarnas befattning med ersättningsfrågor som föranleds härav upphör, varvid ersättningsfrågorna i stället skulle avgöras i enlighet med de regler som gäller enligt landskapslagen om expropriation av fast egendom och särskilda rättigheter (62/79).

Utvidgningen av fastighetsägarnas skyldigheter att tåla ledningsdragningar över sina fastigheter föreslås bli dels territoriell, såtillvida att tillämpningsområdet skulle utsträckas till landskapet i dess helhet och dels saklig, såtillvida att även mindre anläggningar som hör samman med dylika ledningar skulle få uppföras. Motivet för utsträckning av bestämmelsens tillämpningsområde är dels strävandena till enhetlig reglering och dels den omständigheten att förfarandet vid erhållande av rätt till dragning av ledningar av ifrågavarande slag är relativt krångligt.

Sålunda finns det i dag ingen på lag grundad rätt till ledningsdragning vad gäller område inom vilket förevarande lagregler inte f.n. är tillämpliga. Sådan rätt kan erhållas, förutom genom avtal, endast i de avseenden och på det sätt som föreskrivs i bl.a. landskapslagen om expropriation av fast egendom och särskilda rättigheter, vattenlagen och lagen om skifte.

Vad gäller bestämmelsen att mindre anläggningar skulle få uppföras i anslutning till ledningarna i fråga kan konstateras att redan de gällande reglerna i rättspraxis ansetts medge rätt till uppförande av dylika anläggningar. Fråga är här således närmast om en kodifiering av en redan gällande rättsprincip.

Förslaget att ersättningsfrågorna skulle handläggas i den ordning som föreskrivs i landskapslagen om expropriation av fast egendom och särskilda rättigheter föranleds av att den handläggningsordningen numera är den allmänna vad gäller ersättningar p.g.a. byggnadslagens bestämmelser. Det bör observeras att den föreslagna bestämmelsen skiljer sig från de f.n. gällande reglerna däri att förfarandet för bestämmande av ersättnings belopp skulle inledas på tjänstens vägnar så snart det konstaterats att de rättsliga förutsättningarna för utfående av ersättning är för handen (jfr 12 § landskapslagen om expropriation av fast egendom och särskilda rättigheter). Frågan om någon tvist om ersättningen är för handen eller inte, vilken enligt de gällande reglerna är av avgörande betydelse vad gäller myndigheternas medverkan, skulle således, liksom vad gäller expropriation i allmänhet, sakna relevans. Myndigheternas medverkan hindrar dock inte att rättsligt bindande avtal om ersättningen ingås mellan sakägarna (jfr 31 § landskapslagen om expropriation av fast egendom och särskilda rättigheter).

Bestämmelsen i 3 mom. beträffande byggnadsnämndens skyldighet att avgöra tvist om placeringen av ledningar som avses i förevarande paragraf överensstämmer i sak med de regler som f.n. gäller enligt 143 § byggnadsförordningen för landskapet Åland (40/63).

Ändringarna i 2 mom. är endast av lagteknisk karaktär.

123a §. De föreslagna bestämmelserna anknyter till de regler som ingår i 123 §. F.n. finns i byggnadslagen inga bestämmelser om rätt att anbringa vägmärken, namnskyltar och därmed jämförbara anordningar för reglering av trafiken. Motiv för att inta ifrågasvarande bestämmelser i lagen utgör den omständigheten att väghållaren behöver ha en sådan rätt för att trafiken skall kunna

organiseras på ett ändamålsenligt sätt samt att det är tvivelaktigt om en sådan rätt kan skapas genom bestämmelser som intas i ordningsstadga eller byggnadsordning.

135 §. I fråga om beslut som fattas med stöd av byggnadslagstiftningen gäller beträffande verkställbarheten de principer som anges i lagen om ändringssökande i förvaltningsärenden (FFS 154/50), d.v.s. besluten kan normalt verkställas först sedan de har vunnit lagar kraft. Förevarande paragraf innehåller vissa undantag från denna huvudregel. Motivet för förslaget att antalet ärenden där verkställighet kan ske innan beslut vunnit laga kraft skall utökas är det förhållandet att det allmänna intresset är så betydande i de fall som är i fråga att det inte i normala fall kan anses rimligt att verkställigheten hindras av ändringssökande.

Vad gäller särskilt bestämmelserna i 94 § 2 mom. kan observeras att de meningsskiljaktigheter som kan komma i fråga på grund av bestämmelserna i paragrafens 1 mom. består av tvister mellan vederbörande kommun och ägare till den mark som skall tas i anspråk för trafikled eller innehavare av s.k. begränsad sakrättighet till marken. Tvisten kan gälla antingen frågan om marken behövs för trafiken inom område eller frågan om marken skall betraktas som bebyggd eller oundgänglig för nyttjandet av byggnad. Att oenighet skulle uppstå i frågan om marken enligt byggnadsplanen är avsatt till trafikled eller inte kan däremot knappast förutsättas.

Av det sagda framgår att den meningsskiljaktighet som länsstyrelsen har att ta ställning till inte kan gälla den ersättning som eventuellt skall betalas för vägrätten. Eventuella tvister härvidlag avgörs på det sätt som särskilt är föreskrivet (jfr 95 § 2 mom. och 129 § byggnadslagen).

Med hänvisning till det anförda föreläggs Landstinget till antagande

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

om ändring av byggnadslagen för landskapet Åland.

I enlighet med landstingets beslut

ändras 14 och 123 §§ samt 135 § 1 mom. byggnadslagen den 28 augusti 1979 för landskapet Åland (61/79) samt

fogas till 113 § ett nytt 3 mom. och till lagen nya 104a och 123a §§, som följer:

14 §.

I byggnadsordning meddelas för område som inte ingår i stads- eller byggnadsplan av de lokala förhållandena påkallade, bestämmelserna i lag och förordning kompletterande bestämmelser, som kan anses behövliga 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 anläggande och underhåll av avlopp samt om rättigheter och skyldigheter vad gäller anslutning till allmänt avlopp;

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

5) om byggnadssättet och minsta avståndet mellan byggnader; samt

6) om åtgärder som bör vidtas för att undvika skador på natur-, kultur-, landskaps- och befintlig bebyggelsemiljö.

104a §.

Bestämmelserna i 68 § 2 mom., 70-72 §§ och 75 § om gata äger motsvarande tillämpning i fråga om trafikled inom område med byggnadsplan, om inte annat föranleds av bestämmelserna i detta kapitel.

113 §.

Bestämmelserna i 1 mom. om anslående av förslag till tomtindelning tillämpas inte, om de som enligt 132 § 2 mom. har besvär rätt vad gäller beslut om antagande av tomtindelning skriftligen godkänt förslaget.

123 §.

Ägare eller innehavare av fastighet är skyldig att tillåta att allmänna och enskilda avlopps-, vatten-, telefon-, kraft-, värme- och belysningsledningar samt andra dylika ledningar dras över hans fastighet, om inte ledningarna med tillfredsställande resultat och utan oskäligen kostnader kan läggas på annan plats. Det som här sägs gäller även mindre anordningar, konstruktioner och anläggningar som hör samman med dylika ledningar.

Inom stadens område och inom område med byggnadsplan är den som äger fastighet eller byggnad skyldig tillåta att i vägg, tak eller port eller på plank anbringas fästen eller stöd för telefon-, kraft- och belysningsledningar eller andra dylika anordningar, som tjäna allmänna behov.

Tvist om placeringen av de i 1 mom. nämnda ledningarna eller de i 2 mom. nämnda fästena och stöden avgörs av byggnadsnämnden.

För olägenhet eller skada som orsakas av åtgärder som vidtas med stöd av denna paragraf skall betalas ersättning. Vid fastställandet av ersättningen tillämpas bestämmelserna i landskapslagen om expropriation av fast egendom och särskilda rättigheter (62/79).

Bestämmelserna i vattenlagen (FFS 264/61) och landskapslagen om tillämpning av vattenlagen i landskapet Åland (36/63) tillämpas inte i fråga om avlopps- och vattenledningar som avses i 1 mom. till de delar de strider mot bestämmelserna i denna paragraf.

123a §.

Den som äger fastighet eller byggnad är skyldig tillåta att på byggnad, port eller plank anbringas vägmärken och andra anordningar för reglering av trafiken. I fråga om dessa anordningar äger bestämmelserna i 123 § 3 och 4 mom. motsvarande tillämpning.

135 §.

I beslut om fastställande av byggnadsordning eller plan, antagande av tomtindelning, byggnadsförbud, byggnadsinskränkning och åtgärdsförbud samt byggnadslov ävensom i beslut i ärende som avses i 94 § 2 mom., 123 och 123a §§ kan föreskrivas att beslutet skall följas redan innan det vunnit laga kraft. Besvärsmyndighet kan dock förbjuda verkställighet av beslutet.

- - - - -

Denna lag träder i kraft den
Mariehamn den 22 oktober 1982.

L a n t r å d

Folke Woivalin

Lagberedningschef

Christer Jansson.