

ÅLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

1979

N:o 61

Nr 61.

BYGGNADSLAG FÖR LANDSKAPET ÅLAND

Föredragen för Republikens President den 10 augusti 1979.

Utfärdad i Mariehamn den 28 augusti 1979.

I enlighet med landstingets beslut¹⁾ stadgas:

I avd.

GEMENSAMMA BESTÄMMELSER FÖR STAD OCH LANDSBYGD

1 kap.

Inledande bestämmelser.

1 §.

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

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

Närmare föreskrifter om byggande utfärdas genom kommunal byggnadsordning.

2 §.

För samordning av flera kommuners planläggning upprättas regionplan.

Grunddragen för användning av mark inom kommun angives i generalplan.

Närmare reglering av bebyggelsen sker genom stadsplan eller byggnadsplan.

3 §.

Med staden avses i denna lag Mariehamns stad.

4 §.

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

Annan än i 1 mom. avsedd bebyggelse benämnes glesbebyggelse.

5 §.

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

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

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

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

Utän hinder av vad i 1 mom. är stadgat

¹⁾ Ls framst. nr 16/1978—79.
Lu. bet. nr 34/1978—79.
Stu. bet. nr 30/1978—79.

får till befintlig bostad eller jordbrukslägenhet hörande garage- eller ekonomibyggnad uppföras.

6 §.

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

7 §.

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

8 §.

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

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

9 §.

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

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

Det närmaste inseendet över byggnadsverksamheten utövas av byggnadsnämnd.

10 §.

I varje kommun skall finnas en byggnadsnämnd, som har att öva inseende över hur kommunens område bebygges. Flera kommuner gemensamt kan dock överenskomma om tillsättande av en byggnadsnämnd.

Särskilt åligger det nämnden:

1) att med uppmärksamhet följa den allmänna utvecklingen inom kommunen och dess omgivning, ombesörja utredningar rörande planläggning, fastighetsbildning och byggnadsväsen samt i dessa ämnen upprätta de förslag och göra de framställningar som befinnes påkallade;

2) att samarbeta med övriga myndigheter, vilkas verksamhet berör nämndens arbetsområde eller vilkas bedömanden är av betydelse för nämndens verksamhet;

3) att lämna allmänheten råd och upplysningar i planlägnings-, fastighetsbildnings- och byggnadsfrågor; samt

4) att övervaka efterlevnaden av denna lag samt övriga föreskrifter angående byggnadet.

11 §.

Byggnadsnämnd består av ordförande samt minst två och högst sex ledamöter, vilka alla jämte erforderligt antal suppleanter väljes av kommunens fullmäktige för fyra år i sänder. Fullmäktige utser en av ledamöterna till viceordförande. Ifall kommuner avtalat om gemensam byggnadsnämnd tillsettes ledamöter och suppleanter såsom är överenskommet.

Ordföranden och viceordföranden i byggnadsnämnd skall äga god förtroenhet med samt övriga ledamöter i nämnden känedom om byggnadsverksamhet.

12 §.

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

För att biträda byggnadsnämnden i frågor rörande byggnadstillsyn och byggnadsrådgivning skall vid byggnadsnämnd finnas en nämnden underställd byggnadsinspektör,

vilken äger för uppgiften lämplig utbildning och praktisk erfarenhet i byggnadsfrågor. Med tillstånd av landskapsstyrelsen kan flera kommuner ha gemensam byggnadsinspektor.

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

2 kap.

Om byggnadsordning.

13 §.

I kommun skall finnas byggnadsordning.

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

14 §.

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

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

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

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

4) om byggnadssättet och minsta avståndet mellan byggnader; samt

5) om åtgärder som bör vidtagas för att undvika skador på natur-, kulturlandskaps- och befintlig bebyggelsemiljö.

15 §.

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

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

16 §.

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

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

17 §.

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

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

3 kap.

Om regionplan.

18 §.

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

19 §.

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

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

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

20 §.

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

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

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

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

När säkerställandet av markdispositionen i enlighet med förslag till regionplan det er-

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

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

II avd.

**BESTÄMMELSER
RÖRANDE MARIEHAMN**

4 kap.

Om generalplan.

21 §.

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

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

22 §.

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

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

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

Generalplan som blivit föremål för fastställelse benämnes fastställd general-

plan. Därmed avses, om planen är fastställd endast i vissa hänseenden, enbart de bestämmelser som sålunda skall gälla.

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

Generalplan gäller ej inom område för vilket stadsplan fastställts.

23 §.

Om så anses nödvändigt för främjande av disposition av mark i enlighet med generalplan, kan genom särskilda föreskrifter i planen meddelas förbud mot sådant byggande inom i planen ingående område som är ägnat att försvåra användningen av området till det ändamål för vilket det avsatts i generalplanen (byggnadsinskränkning).

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

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

Om inlösningsskyldighet på grund av byggnadsinskränkningar som sker i stöd av denna paragraf stadgas i 54 § och om ersättningskyldighet i 60 §. Här i 54 § avsett inlösningsanspråk anhängiggjorts innan med

anledning av ändring av generalplanen meddelat förbud mot i 24 § 1 mom. avsedd åtgärd trätt i kraft, inverkar ikraftträdandet av förbudet icke på avgörandet av inlösningsanspråket.

24 §.

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

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

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

25 §.

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

5 kap.

Om stadsplan och tomtindelning.

26 §.

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

27 §.

Vid uppgörande av stadsplan skall de anspråk tillgodoses som från olika synpunkter skäligen kan ställas på en väl ordnad bebyggelse. Därvid skall tillses, att marken utnyttjas på ett ekonomiskt och i övrigt lämpligt sätt, att samfärdselns och tra-

fiksäkerhetens krav tillbörligen beaktas, att erforderlig trygghet mot brandfara vinnes samt att hänsyn tas till de fordringar som bör uppställas från sundhets-, skönhets- och trevnadssynpunkt. Skälig hänsyn skall tagas till bestående äganderättsförhållanden, fastighetsgränser, servitut och andra omständigheter, som kan inverka på genomförandet av planen. Särskilt skall tillses, att kulturminnesmärken i mån av möjlighet skyddas och bevaras samt att mark för parker och andra rekreationsområden i tillräcklig omfattning avsättes i olika delar av staden.

28 §.

I stadsplan skall angivas

- 1) gränserna för de olika områden som ingår i planen och de ändamål till vilka dessa områden avses att användas; samt om så befinnes erforderligt
- 2) de ungefärliga höjdlägen som skall iakttagas vid genomförandet av stadsplanen och möjligheterna att ordna vattenförsörjningen och anläggga avlopp.

29 §.

I stadsplan kan avsättas områden

- 1) för bostäder, allmänna byggnader, industriella och andra produktionsinrättningar, upplag samt övrig byggnadsverksamhet (byggnadskvarter);
- 2) till gator och andra allmänna trafikleder (gatumark);
- 3) till torg och därmed jämförbara allmänna platser;
- 4) till parker, idrottsområden och badstränder samt för andra liknande ändamål (rekreationsområden);
- 5) för busstationer, parkeringsplatser, vattenvägar, hamnar, flygstationer samt sådana vägar som utgör direkt fortsättning på allmänna vägar och är avsedda för genomfarts- eller infartstrafik och till vilka möjlighet till tillträde ej finns från tomter eller tvärgator annat än från särskilt anordnade anslutningspunkter, ävensom andra särskilda trafikändamål (trafikområden);
- 6) för högspänningsledningar, skjutbanor, upplag av eldfarliga ämnen och andra anläggningar som kan medföra allmän fara (faramråden);

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

8) till vattenområden.

Stadsplan skall innehålla de ytterligare bestämmelser angående de i 1 mom. avsedda områdenas bebyggande eller användning i övrigt som befinnes erforderliga (stadsplanbestämmelser).

30 §.

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

31 §.

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

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

32 §.

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

33 §.

Tomtindelning får på begäran av markägare eller på stadsstyrelsens föranstaltande ändras, om fastställd ändring av stadsplan förutsätter ändring jämväl av tomtindelningen, så ock där bebyggelsen på två eller flera tomter är i behov av förnyelse, som icke lämpligen kan ske annorledes än i ett sammanhang och den bestående tomtindelningen utgör hinder för att marken inom kvarteret eller del därav utnyttjas på ett ändamålsenligt sätt. I fråga om obebyggd

mark får tomtindelning ändras på föranstaltande av stadsstyrelsen eller på markägarens begäran, såvida ändringen kan antagas vara en förutsättning för att marken eller angränsande mark i kvarteret inom skälig tid blir bebyggd på ett ändamålsenligt sätt.

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

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

34 §.

Tomtindelning så ock ändring därav antages av stadsstyrelsen.

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

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

35 §.

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

36 §.

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

Förbud mot nybyggnad gäller

- 1) i byggnadskvarter eller del därav, för vilket tomtindelning ej antagits;
- 2) på tomt som icke är införd i tomtregistret;
- 3) på område beträffande vilket beslut fattats om uppgörande av stadsplan eller ändring av stadsplan eller tomtindelning;

4) på område beträffande vilket stadsplan eller ändring därav antagits, intill dess fastställelse ägt rum; samt

5) på område beträffande vilket framställning om fastställande av stadsplan eller ändring därav lämnats utan bifall, såvida landskapsstyrelsen därvid utfärdat sådant förbud.

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

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

37 §.

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

38 §.

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

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

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

39 §.

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

40 §.

Angående ersättningsskyldighet som föranledes av i 38 § och inlösningskyldighet som föranledes av i 39 § avsedda inskränkningar i rätten att bygga, stadgas i 54 och 60 §§.

6 kap.

Om avstående av mark m.m.

41 §.

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

42 §.

Staden enligt 41 § tillkommande rätt gäller även mot senare ägare av till vägen hörande mark, så ock mot innehavare av in-teckning eller annan särskild rätt. Om vägöverlåtelse skett genom frivilligt avtal, har innehavare av rättighet, som belastar fastigheten med bättre rätt än sagda avtal, rätt att av staden erhålla ersättning för den skada han lidit. Har väg upplåtits till begagnande endast för viss tid, gäller stadens rätt att nyttja vägen under sålunda avtalad tid.

Har nyttjanderätten till vägen upplåtits mot vederlag, ansvarar staden för erläggandet av detta.

43 §.

I stadsplan ingående allmän väg övergår utan ersättning i stadens ägo när stadsplanen träder i kraft.

44 §.

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

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

45 §.

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

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

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

46 §.

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

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

7 kap.

Om inlösen av mark.

47 §.

Inom område med stadsplan får staden utan särskilt tillstånd inlösa gatumark, torg

och därmed jämförbar allmän plats, rekreationsområden samt sådana tomter för allmänna byggnader och sådana trafik-, faro- och specialområden som i stadsplanen anvisats för stadens anläggningar eller andra stadens behov.

48 §.

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

49 §.

Landskapsstyrelsen kan bevilja staden rätt att inom område med stadsplan inlösa

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

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

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

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

Byggnadsuppmaning som givits i strid med stadgandena i 3 mom. medför ej i den

na paragraf avsedda verkningar. Träder i sagda moment avsett byggnadsförbud i kraft sedan byggnadsuppmaning givits, förfaller verkningarna av uppmaningen.

Staden åligger att föra offentlig förteckning över givna byggnadsuppmaningar.

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

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

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

50 §.

Landskapsstyrelsen kan bevilja staden rätt att inom område med stadsplan inlösa

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

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

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

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

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

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

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

51 §.

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

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

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

52 §.

Innehas tomtdelar av olika ägare, är ägare av tomtdel berättigad att inlösa återstoden av tomten. Önskar flera utöva inlös-

ningsrätten äger den företrädare vars tomtdel jämte byggnader och anläggningar, med beaktande jämväl av de rättigheter som betjänar eller besvärar den, är värdefullast. Har tomtdelarna åsatts samma värde, tillkommer lösningsrätten den som först anhängiggjort inlösningsanspråk.

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

53 §.

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

54 §.

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

Vad här är stadgat gäller dock ej mark som avses i 43 och 44 §§.

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

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

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

55 §.

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

56 §.

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

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

Vid prövning av inlösningskyldigheten beaktas icke de ändringar i fastighetsindelningen som inträffat efter tidpunkten för fastställande av stadsplan eller generalplan eller antagande av tomtindelning, såvida

ändringarna icke företagits i syfte att genomföra plan eller tomtindelning.

57 §.

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

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

58 §.

Fullgör staden eller landskapet icke i 54 eller 55 § avsedd inlösningskyldighet, har sakägare rätt att framställa yrkande därom i den ordning som stadgas i 85 § landskapslagen om expropriation av fast egendom och särskilda rättigheter (expropriationslagen). Fullgör staten icke här avsedd inlösningskyldighet har sakägare rätt att framställa yrkande därom i den ordning som stadgas i 97 § lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (FFS 603/77).

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

59 §.

Av landskapsmedel erlägges till staden enligt prövning bidrag för täckande av kostna-

derna för uppgörande av stadsplan och för anskaffande av mark, när detta på grund av kostnadernas storlek och stadens ekonomiska ställning anses pakallat.

8 kap.

Om ersättning för genomförande av generalplan och stadsplan.

60 §.

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

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

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

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

61 §.

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

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

bebyggas på hans återstående mark inom det av stadsplanen berörda området.

62 §.

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

63 §.

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

64 §.

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

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

65 §.

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

66 §.

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

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

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

67 §.

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

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

9 kap.

Om anläggande av gata och annat allmänt område.

68 §.

Det ankommer på staden att anlägga gata. Såsom anläggande av gata bör även beaktas stärkande av gatas grund, förseende av grusbelagd gata med permanentbeläggning, förändring av befintlig permanentbeläggning till beläggning av avsevärt högre klass och annat härmed jämförbart förbättringsarbete.

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

69 §.

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

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

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

70 §.

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

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

71 §.

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

Utän hinder av stadgandena i 1 mom. får dock med tillstånd av byggnadsnämnden ga-

ta tillsvidare eller för viss tid upplåtas till allmänt begagnande, ehuru den ej anlagts enligt gaturitningen eller ehuru den saknar beläggning, såvida trafiksäkerheten, hygienien eller brandsäkerheten ej därigenom äventyras.

72 §.

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

73 §.

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

74 §.

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

75 §.

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

10 kap.

Om ersättning för gatuanläggningskostnad.

76 §.

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

tomtens areal och våningsyta sammanlagt uppgår till.

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

77 §.

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

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

78 §.

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

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

79 §.

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

sedan efter gatuupplåtelsen på tomten uppförts nybyggnad.

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

80 §.

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

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

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

81 §.

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

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

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

Gatubyggnadsbidrag får indrivivas hos

den betalningsskyldige i den ordning som är stadgad för indrivning av skatter och offentliga avgifter i utsökningsväg. Staden skall föra offentlig förteckning över obetalda bidrag.

82 §.

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

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

III avd.

BESTÄMMELSER RÖRANDE
LANDSKOMMUNERNA

11 kap.

Om byggnadsplan.

83 §.

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

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

84 §.

Byggnadsplan skall utmärka och till gränserna angiva de för olika ändamål avsedda områden som ingår i planen, såsom byggnadsmark samt trafikleder och andra allmänna områden. Är avsikten att genomförandet av planen i enlighet

med bestämmelserna i 103 § 2 mom. skall ankomma på vederbörande markägare, får dock endast om så är oundgängligen nödvändigt i planen utsättas allmänna områden. I den mån så erfordras skall jämväl höjdlägen, jordmånens beskaffenhet samt avlopps- och vattenförsörjningsförhållandena angivas.

Föreligger skäl därtill, får i byggnadsplan avsättas områden avsedda för huvudsakligen lantbruk och skogsbruk (lantbruksområden).

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

85 §.

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

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

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

Förutsätter genomförande av byggnadsplan i 103 § 2 mom. nämnt fall att de av planen berörda markägarna gemensamt skall inrätta eller upprätthålla viss i 104 § 1 mom. avsedd anläggning och framgår ej att överenskommelse om grund för fördelning av kostnaderna härför träffats, skall landskapsstyrelsen, om så befinnes erforderligt, i beslutet om fastställelse av byggnadsplanen, bestämma i vilket förhållande de av planen be-

rörda fastigheterna skall deltaga i sagda kostnad. Är annorstädes särskilt stadgat om fördelning av kostnader för gemensamma anläggningar av ifrågavarande art, skall dessa stadganden lända till efterrättelse.

86 §.

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

87 §.

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

88 §.

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

Förbud mot nybyggnad gäller

1) på område beträffande vilket beslut fattats om uppgörande eller ändring av byggnadsplan;

2) på område beträffande vilket byggnadsplan eller ändring därav antagits, intill dess fastställelse ägt rum; samt

3) på område beträffande vilket framställning om fastställande av byggnadsplan eller ändring därav lämnats utan bifall, såvida landskapsstyrelsen därvid utfärdat sådant förbud.

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

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

därtill erhållits av byggnadsnämnden eller om kommunen samtyckt till vidtagande av åtgärden.

89 §.

Genom särskild föreskrift kan i byggnadsplan meddelas förbud mot bebyggande av område som avsatts såsom byggnadsmark intill dess erforderliga trafikleder och avlopp anlagts samt vattenförsörjningen ordnats (byggnadsförbud). Här avsett förbud får vara i kraft högst tre år. Såvida synnerliga skäl föreligger, kan landskapsstyrelsen på framställning av vederbörande kommun förlänga förbudets giltighetstid med högst tre år i sänder.

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

90 §.

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

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

91 §.

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

92 §.

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

93 §.

På område med byggnadsplan avskiljes för byggande avsedd tomt genom styckning el-

ler annan lantmåteriförrättning till självständig fastighet enligt vad därom är särskilt stadgat.

94 §.

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

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

95 §.

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

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

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

96 §.

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

97 §.

Asamkar vederlagsfritt nyttjande av mark, som i byggnadsplan avsatts till trafikled, markägaren eller annan rättsinnehavare

skada av särskilt slag och bör det med hänsyn till omständigheterna anses oskäligt att underlåta att ersätta den skadelidande här för, skall skadan av kommunen ersättas.

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

98 §.

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

99 §.

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

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

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

100 §.

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

101 §.

Har mark, som i byggnadsplan anvisats till byggnadsmark för allmän byggnad eller till annat allmänt område än trafikled, icke tagits i bruk för avsett ändamål ehuru markägarens samtycke därtill erhållits eller har inlösen därav ej anhängiggjorts, ehuru markägaren vägrat ge sitt samtycke till ibruktagande av marken för ovan avsett ändamål och kan markägaren på grund av byggnadsinskränkning, som föranledes av

byggnadsplanen, icke använda sin mark på sätt som medför skälig nytta, är kommunen, eller såvida området bör anses ha blivit avsatt för landskapets eller statens behov, landskapet respektive staten skyldig att inlösa marken. Vad i 56 § 2 och 3 mom. samt 58 § 1 mom. är stadgat äger motsvarande tillämpning på här avsedd inlösningskyldighet.

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

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

I denna paragraf stadgad inlösningskyldighet inträder icke, förrän markägarens ansökan om undantag från byggnadsinskränkning eller ansökan om tillstånd till i 90 § avsedd åtgärd förkastats genom avgörande, som vunnit laga kraft.

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

102 §.

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

Vad i 49 § är stadgat om expropriation inom område med stadsplan gäller även i tillämpliga delar område med byggnadsplan. Vad i 51 § 1 och 2 mom. är stadgat om inlösen av mark inom område med stads-

plan och område, beträffande vilket beslut fattats om planläggning, gäller i tillämpliga delar område med byggnadsplan och område, beträffande vilket beslut fattats om byggnadsplanläggning.

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

103 §.

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

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

104 §.

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

Vid anläggande och underhåll av allmänt vatten- och avloppsverk äger landskapslagen om allmänna vatten- och avloppsverk (29/79) tillämpning.

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

105 §.

I fråga om anläggande, underhåll och renhållning av trafikleder som utsatts i byggnadsplan, vilken skall genomföras på åtgärd av berörda markägare, skall tillämpas vad om enskilda vägar är stadgat, såvida ej annat föranledes av bestämmelserna i denna lag, landskapslagen om allmänna vägar i

landskapet Åland eller landskapslagen om kommunalvägar.

106 §.

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

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

12 kap.

Om generalplan.

107 §.

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

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

13 kap.

Om glesbebyggelse.

108 §.

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

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

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

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

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

109 §.

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

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

110 §.

Vid uppförande av byggnad skall skälig hänsyn tagas till omgivande natur- och bebyggelsemiljö samt till de krav som bör ställas med avseende på hållfasthet, brandsäkerhet, utseende och hygien.

Eldstad, rökgång och annan dylik konstruktion samt därtill omedelbart ansluten del av byggnad skall utföras så, att därav ej föranledes brandfara.

111 §.

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

IV avd.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

14 kap.

Allmänt.

112 §.

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

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

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

113 §.

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

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

114 §.

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

115 §.

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

Vid fastställandet av plan eller byggnadsordning kan uppenbara felaktigheter däri rättas. Med samtycke av kommunens styrelse kan dessutom i stads- eller byggnads-

plan göras smärre ändringar av saklig natur. Innan här avsedd ändring vidtages skall de, vilkas rätt och fördel kan beröras av ändringen, om möjligt höras.

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

116 §.

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

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

117 §.

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

118 §.

Såsom nybyggnad anses, förutom helt ny byggnad, även tillbyggnad.

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

Bestämmelserna i 2 mom. tillämpas ej på ladugård och annan ekonomibygnad, för vars uppförande fordras tillstånd, om icke byggnadens användning ändras.

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

119 §.

Såsom byggnad för vars uppförande kräves tillstånd anses icke mindre skjul, scen,

dansbåna, kur, kiosk, avtråde eller annan lätt konstruktion, ej heller till prydnad eller för annat ändamål avsedd mindre anläggning, såsom minnesstod eller staty.

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

120 §.

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

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

Med byggnads våningsyta avses våningarnas yttinnehåll samt yttinnehållet av den del av vinds- eller källarvåning där bopings- eller arbetsrum eller andra utrymmen som tjänar byggnadens ändamål får inrymmas.

Med tomts våningsyta avses den våningsyta som byggnader på tomten sammanlagt högst får innehålla. Vid tillämpning av bestämmelserna i 61, 76 och 77 §§ räknas till tomtens våningsyta även den våningsyta som tillkommer i stöd av tillstånd, som meddelas enligt 121 § 1 mom.

121 §.

Landskapsstyrelsen äger rätt att i enskilda fall på ansökan medgiva undantag från bestämmelserna i denna lag och från förbud, påbud och andra inskränkningar rörande

byggande som följer av lagen eller som utfärdas i stöd därav.

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

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

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

122 §.

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

123 §.

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

tillfredsställande resultat utan oskäliga kostnader kan förläggas annorstädes.

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

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

124 §.

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

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

125 §.

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

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

126 §.

Byggare är skyldig att för granskning av byggnadsritningar och annan tillsyn över byggnadsarbetet erlægga avgifter till kommun enligt grunder som kommunens fullmäktige fastställt. Avgift får föreskrivas att

uppbåras även före verkställandet av den åtgärd till vilken avgiften hänförs. Utförs icke sagda åtgärder, skall härför erlagd avgift återbetalas.

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

127 §.

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

128 §.

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

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

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

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

Om byggandet av allmän väg föranleder anläggande eller ändring av gata eller därtill ansluten anordning inom område med

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

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

129 §.

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

130 §.

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

131 §.

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

15 kap.

Om sökande av ändring.

132 §.

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

Besvärshörsätt tillkommer den, vars rätt i 1 mom. avsett beslut omedelbart berör, även som ägare och innehavare av invid eller mitt emot berörda fastighet belägen tomt, samt ägare och innehavare av annan fastighet, såvida beslutet i väsentlig mån kan inverka på bebyggandet av fastigheten eller

dess användande i annat syfte. Anföras besvär över beslut av byggnadsnämnd, tillkommer även kommunen besvärsrätt.

133 §.

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

134 §.

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

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

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

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

135 §.

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

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

136 §.

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

16 kap.

Om tvångsmedel och straff.

137 §.

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

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

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

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

138 §.

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

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

139 §.

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

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

140 §.

Föreligger grundad anledning antaga att bestämmelser, föreskrifter eller förbud rörande byggande eller underhåll av byggnad överträtts, äger myndighet som utövar bygg-

nadstillsyn rätt att granska de byggnader eller lokaliteter där eventuell överträdelse kan konstateras. Byggnadens eller lokalitetens ägare och innehavare skall under rättas om granskningen minst tre dygn i förväg. Förvägras tillsynsmyndigheten tillträde till byggnad eller lokalitet som skall granskas, skall ärendet hänskjutas till byggnadsnämnden för avgörande.

141 §.

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

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

17 kap.

Ikraftträdelse- och övergångsbestämmelser.

142 §.

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

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

Förbud, tillstånd eller annat förordnande som är begränsat i tiden och vilket utfärdats på grund av tidigare gällande bestämmelser är i kraft under föreskriven tid. Ändring av här avsett förordnande eller undantag där-

ifrån kan dock till sakägares förmån ske, såvida i denna lag för jämförbara fall föreskrivna förutsättningar härför föreligger.

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

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

ordning och plan skall denna lag tillämpas.

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

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

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

Mariehamn den 4 maj 1979.

NILS DAHLMAN
talman

K.-G. Fagerholm
vicetalman

Olof Jansson
vicetalman

mpas.
5 mom.
are över-
lag skall
aststälts
ivida åt-
en ännu

i 70 § 2
gagnande
t lag trä-
lande be-
nämt be-

rfattning
ljest be-
bestäm-
melsen i

RÄTTELSEBLAD. ÅFS 61/79 sid. 203

I byggnadslagen för landskapet Åland (ÅFS 61/79) skall 14 § 1 mom. 5 punkten ha följande lydelse:

14 §.

5) om åtgärder som bör vidtagas för att undvika skador på natur-, kulturlandskaps- och befintlig bebyggelsemiljö.

nsson
nan

