

Plan- och bygglag (2008:102) för landskapet Åland, inklusive ändringar till och med 1.7.2021 (ÅFS 2021/64)

1 kap. Allmänna bestämmelser

1 §. Lagens syfte

Syftet med denna lag är att reglera markanvändningen och byggandet så att förutsättningar för en bra livsmiljö skapas och bevaras, en ekologiskt, ekonomiskt, socialt och kulturellt hållbar utveckling främjas och så att kulturhistoriska värden bevaras.

Principen om universell utformning ska beaktas vid planläggning och i bygglovsärenden.

2 §. Definitioner

I denna lag avses med

- 1) allmänt område: en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov,
- 2) byggnad: en varaktig konstruktion med tak eller tak och väggar som är placerad på mark, helt eller delvis under mark eller i vatten och konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den,
- 3) byggnadsnämnden: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt denna lag,
- 4) byggnadsverk: en byggnad eller en anläggning,
- 5) byggnadsarea: den yta en byggnad upptar på marken,
- 6) gatuområde: ett i detaljplanen anvisat område för gata inklusive ledningar, anordningar och konstruktioner på, under och ovanför markytan,
- 7) huvudritningar: plan-, skärnings- och fasadritningar som utvisar byggnadens huvudsakliga utformning samt en situationsplan som utvisar byggnadens placering och anknytning till närmiljön,
- 8) komplementbyggnad: ett uthus, ett förråd eller en annan mindre byggnad som kompletterar ett på tomten redan befintligt bostadshus,
- 9) källarvåning: en våning som helt eller delvis ligger under marknivån,
- 10) ombyggnad: ändring av en byggnad som innebär att hela eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas,
- 11) projekthandlingar: huvud-, konstruktions-, arbets- och andra ritningar med tillhörande teckenförklaringar, beskrivningar, beräkningar och andra handlingar,
- 12) tillbyggnad: en åtgärd som ökar en byggnads volym,
- 13) tomt: mark avsedd att bebyggas samt en fastighet som bildats enligt en bindande tomtindelning och införts i fastighetsregistret.
- 14) trafikområde: ett område som i detaljplanen anvisats för allmän väg, vattenväg, hamn och flygfält,
- 15) universell utformning: planering och utförande som genomförs av design framställd för universell tillgänglighet och användbarhet vilket omfattar lösningar för byggnader, infrastruktur och miljö som ska vara användbara för alla,

16) vindsvåning: en våning som i huvudsak ligger högre än nivån för fasadens och yttertakets skärningslinje och ovanför våningarna,

17) våning: ett utrymme i en byggnad som begränsas av golvplanet och ovanliggande mellan- eller vindbjälklags övre yta och som i sin helhet ligger över marknivån samt utrymme som delvis ligger över marknivån, om golvplanet i den närmast högre våningen ligger mera än 1,5 meter över omgivande marknivå och byggnadsnämnden inte med hänsyn till terrängförhållandena medger annan bedömning,

18) våningsyta: våningarnas ytor beräknade efter ytterväggarnas utsidor och källar- och vindsyta där lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål placeras eller med tanke på dessa lokalers läge, förbindelse, storlek, ljus och andra egenskaper kan placeras. Om ytterväggen är tjockare än 250 millimeter får byggnadens våningsyta överstiga den tillåtna våningsytan med den yta som följer av detta,

19) ändring av byggnad: en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde inbegripet tillbyggnad och ombyggnad,

20) nominell effekt: den maximala värmeeffekt, uttryckt i kilowatt, som tillverkaren fastställt och garanterar vid kontinuerlig drift om de av tillverkaren angivna verkningsgraderna respekteras, samt

21) stort företag: en fysisk eller juridisk person som bedriver ekonomisk verksamhet och som i sin tjänst har minst 250 anställda eller som har en årsomsättning som överstiger 50 miljoner euro och en balansomslutning som överstiger 43 miljoner euro.

3 §. Förhållandet till annan lagstiftning

Vid planläggning och i bygglovs- och andra tillståndsärenden ska bestämmelserna i landskapslagen (1998:82) om naturvård, landskapslagen (1998:83) om skogsvård, landskapslagen (2006:82) om miljökonsekvensbedömning, landskapslagen (2008:124) om miljöskydd, landskapslagen (1988:56) om skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, landskapslagen (1965:9) om fornminnen, landskapslagen (2007:19) om

skydd av det maritima kulturarvet, landskapslagen (2016:84) om tillämpning på Åland av hälsoskyddslagen samt vattenlagen (1996:61) för landskapet Åland iakttas.

I landskapslagen (2017:38) om tillämpning på Åland av rikets elsäkerhetslag finns särskilda bestämmelser om besiktning av elanläggningar före ibruktagning.

4 §. Planering av markanvändningen

Det är en kommunal angelägenhet att enligt denna lag besluta om planläggning av användningen av mark och vatten.

Varje kommun ska ha en aktuell kommunöversikt som omfattar hela kommunen. Kommunöversikten ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön samt ge vägledning för beslut om användningen av mark- och vattenområden och om hur bebyggelsen ska användas, förändras och bevaras. Kommunöversikten är inte bindande för myndigheter eller enskilda.

Regleringen av markens användning och av bebyggelsen inom kommunen sker genom general- och detaljplaner. Generalplanen anger huvuddragen för markanvändningen i hela kommunen eller en del av den. Detaljplanen anger närmare hur ett begränsat markområde i kommunen ska användas och bebyggas.

5 §. Konsekvensutredning vid planläggning

När en plan utarbetas ska, om inte en miljökonsekvensbedömning ska upprättas enligt landskapslagen om miljökonsekvensbedömning, planens påverkan på miljön och landskapsbilden, inklusive dess samhällsekonomiska, sociala och kulturella aspekter, redovisas som en del av planen.

6 §. Markanvändningsavtal

Kommunen kan ingå avtal med markägare om planläggning och genomförande av detaljplan.

Avtal som kommunen ingått om planläggningen och genomförandet av planer får inte åsidosätta de mål för planläggningen eller de krav på planläggningens innehåll som uppställs i denna lag.

Den som utarbetar en plan ska ha lämplig kompetens för uppdraget. Närmare bestämmelser om behörigheten utfärdas genom landskapsförordning.

7 §. Ålands byggbestämmelsesamling

Landskapsregeringen ska utfärda allmänna föreskrifter och allmänna råd om byggande i Ålands byggbestämmelsesamling. De allmänna föreskrifterna är bindande.

Allmänna föreskrifter ska utfärdas om de krav på byggnader som behövs, utöver bestämmelserna i denna lag och de förordningar som utfärdas med stöd av lagen, i fråga om tekniskt utförande eller andra detaljbestämmelser

- 1) till skydd för liv, personlig säkerhet eller hälsa,
- 2) för en lämplig utformning av byggnader och andra anläggningar samt tomter, områden för andra anläggningar än byggnader och allmänna platser samt
- 3) för kontroll av att föreskrifter som utfärdats efterlevs.

8 §. Byggnadsordning

Kommunen kan göra upp en byggnadsordning.

I byggnadsordningen kan bestämmelser tas in som förutsätts av de lokala förhållandena och som är nödvändiga för ett planmässigt och lämpligt byggande, att skydda natur- och kulturvärden, att markanvändningen ska medföra minsta möjliga negativa miljöpåverkan samt för att en god livsmiljö ska kunna skapas och bevaras.

Bestämmelserna i byggnadsordningen kan gälla tomters beskaffenhet, byggnaders utformning och placering, anpassning av byggnader till miljö och omgivning, byggnadssättet, planteringar, inhägnader och andra konstruktioner, vården av den bebyggda miljön, ordnandet av vatten och avlopp, minsta storlek på tomt, byggnadsrätt, avstånd till strand, antalet byggnader som får placeras på tomten samt definiering av ett område i behov av planläggning.

Om man i byggnadsordningen tar in villkor för minsta storlek på tomt, byggnadsrätt, minsta avstånd till strand eller antalet byggnader som får placeras på tomten ska detta motiveras i byggnadsordningen.

Byggnadsordningens bestämmelser kan variera för olika områden i kommunen.

Bestämmelserna i byggnadsordningen tillämpas inte om något annat bestäms om saken i en generalplan eller i en detaljplan.

Bestämmelserna i byggnadsordningen får inte vara oskäligen för markägare och andra rättsinnehavare.

Landskapsregeringen ska göra upp en modell för kommunernas byggnadsordningar.

9 §. Antagande av byggnadsordningen

Byggnadsordningen antas av kommunfullmäktige. När byggnadsordningen bereds ska i tillämpliga delar bestämmelserna i 30 § om hörande i beredningsskedet och i 31 § om utställande av planförslag iakttas varvid även landskapsregeringen skall höras.

10 §. Områden i behov av planläggning

Med ett område i behov av planläggning avses ett område där det för att tillfredsställa gemensamma behov är skäl att vidta särskilda åtgärder, till exempel att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller att ordna allmänna områden.

Bestämmelserna om områden i behov av planläggning tillämpas också på byggande som på grund av dess påverkan på miljön förutsätter en mera omfattande prövning än sedvanligt tillståndsförfarande.

Kommunen kan i en kommunöversikt eller i en byggnadsordning avsätta även ett område där det på grund av dess läge kan förväntas en samhällsutveckling som kräver planläggning, eller det på grund av särskilda miljövärden eller miljöolägenheter är nödvändigt att planera markanvändningen, som ett område i behov av planläggning.

Bygglov får inte beviljas inom ett område i behov av planläggning innan de särskilda förutsättningar för bygglov som anges i 74 § har utretts eller områdets byggnadsrätt angetts i en generalplan enligt 21 § 2 mom.

2 kap. Myndigheternas uppgifter

11 §. Beslut och rekommendationer om markanvändning för vissa samhällsfunktioner eller för visst ändamål

Landskapsregeringen kan vid behov fatta beslut om markanvändning för vissa viktiga samhällsfunktioner eller för vissa ändamål som är av stor betydelse för samhället.

Beslut om markanvändning kan fattas för följande samhällsfunktioner eller ändamål:

- 1) kommunikation, såsom trafiknät, hamnar och flygfält,
- 2) energiproduktion och energiöverföring samt
- 3) avfallshantering.

Vid planläggning eller vid beslut om användning av ett markområde ska kommunen följa de beslut som landskapsregeringen fattat.

Landskapsregeringen kan även utfärda rekommendationer avseende markanvändning för näringsliv, rekreation och fritid, naturskydd samt landskaps- och byggnadsvård.

Beredningen av ärendena ska basera sig på en växelverkan mellan olika intressegrupper och berörda kommuner. Vid beredningen ska en konsekvensutredning enligt 5 § utföras.

Landskapsregeringen ska ersätta kommunen för de kostnader som uppstår vid inlösen av mark som krävs för förverkligandet av ovanstående projekt samt för eventuell värdeminskning på angränsande mark.

12 §. Landskapsregeringens övriga uppgifter

Landskapsregeringen utövar den allmänna tillsynen över planläggningen och byggnadsväsendet i landskapet och bistår kommunerna i deras planläggning. Landskapsregeringen ska övervaka att beslut och rekommendationer enligt 11 § samt bestämmelserna om planläggning och byggnadsväsendet beaktas vid planläggning, byggande och annan markanvändning i kommunerna.

Landskapsregeringen är marknadstillsynsmyndighet enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 305/2011 om fastställande av harmoniserade villkor för saluföring av byggprodukter och om upphävande av rådets direktiv 89/106/EG, byggproduktförordningen. Landskapsregeringen ansvarar också för marknadstillsynen över andra byggprodukter som införlivas i byggnadsobjekt, om de kan påverka uppfyllandet av de väsentliga tekniska kraven.

Om det finns grundad anledning att misstänka att en byggprodukt är farlig för säkerheten, hälsan eller miljön eller byggprodukten inte stämmer överens med ett typgodkännande, kontrollintyg, tillverkningskontroll eller något annat frivilligt certifikat eller ett certifikat som grundar sig på ömsesidigt godkännande, kan landskapsregeringen ålägga importören eller tillverkaren eller ett av tillverkaren bemyndigat ombud att avhjälpa bristerna inom en skäligen tid. Om bristen inte avhjälps inom den utsatta tiden eller om bristen är allvarlig, kan landskapsregeringen förbjuda användningen av produkten och vid behov ålägga importören eller tillverkaren eller ett av tillverkaren bemyndigat ombud att vidta åtgärder för att dra tillbaka produkten från marknaden.

13 §. Kommunens uppgifter

Kommunen sköter markplaneringen samt styr och övervakar byggandet inom kommunen.

14 §. Kommunens byggnadstillsynsmyndighet

I varje kommun ska det finnas en byggnadsnämnd som ska sköta kommunens uppgifter inom byggnadsväsendet och utöva den närmare tillsynen över byggnadsverksamheten.

Byggnadsnämndens uppgifter får inte överföras på kommunstyrelsen. Flera kommuner kan utse en gemensam byggnadsnämnd.

För byggnadsrådgivning och byggnadstillsyn ska kommunen ha en byggnadsinspektör. Om det är ändamålsenligt med hänsyn till skötseln av uppgifterna kan flera kommuner ha en gemensam byggnadsinspektör. Kommunen kan också med stöd av avtal låta en annan kommuns eller ett kommunalförbunds tjänsteman sköta byggnadstillsynen. Bestämmelser om den behörighet som krävs av byggnadsinspektören utfärdas genom landskapsförordning.

Byggnadsnämnden kan överföra sin beslutanderätt till byggnadsinspektören. Byggnadsinspektören har rätt att överföra ett delegerat ärende till byggnadsnämnden för avgörande. Ärenden som gäller tvångsåtgärder och rättelseyrkande av byggnadsinspektörens beslut ska alltid avgöras av byggnadsnämnden.

3 kap. Kommunöversikt

15 §. Kommunöversiktens ändamål

Till vägledning för beslut i plan- och byggfrågor ska varje kommun utarbeta en heltäckande kommunöversikt. När kommunöversikten tas fram ska kommunen planera så att möjlighet finns till samordning med andra kommuners planläggning.

Kommunfullmäktige antar kommunöversikten och ändringar av den. Kommunöversikten ska ses över och vid behov uppdateras av fullmäktige minst vart femte år.

Landskapsregeringen sammanställer kommunöversikterna.

16 §. Kommunöversiktens innehåll

Kommunöversikten består av en textdel och en kartdel.

I kommunöversiktens kartdel ska antagna detaljplaner och generalplaner vara införda liksom områden för vilka beslut om upprättandet av plan har fattats, områden i behov av planläggning, områden för vilka landskapsregeringen har givit rekommendationer enligt 11 §, områden belagda med byggnads- eller åtgärdsbegränsning enligt denna lag eller enligt landskapslagen om naturvård, inrättade naturreservat, fredade naturminnen, områden med särskilt skyddsvärda biotoper, särskilda skydds- och bevarandeområden, fasta fornlämningar, byggnadsminnen och andra kulturhistoriskt värdefulla miljöer, fastställda vägplaner och områden för vilka särskilda bestämmelser i kommunens byggnadsordning gäller.

I kommunöversiktens kartdel bör även andra för utvecklingen väsentliga intressen anges.

I kommunöversiktens textdel bör den av kommunfullmäktige planerade utvecklingen av kommunens olika delar avseende infrastruktur, boende, sysselsättning och bevarandointressen beskrivas.

Kommunöversikten ska informera kommunens och landskapets innevånare om hur kommunfullmäktige planerar den långsiktiga utvecklingen av kommunen.

Närmare bestämmelser om kommunöversikter kan utfärdas i landskapsförordning.

4 kap. Generalplan

17 §. Generalplanens ändamål

Generalplanen anger principerna för den eftersträlvade utvecklingen i det område som planen omfattar. I generalplanen ska områden som kräver en mer detaljerad planläggning anges samt områden för byggande och annan markanvändning anvisas.

Generalplaner kan upprättas eller ändras för att reglera markanvändningen i kommunen.

Av generalplanen ska den planerade samhällsstrukturen och markanvändningen i kommunen eller en del av den framgå. En generalplan kan också upprättas för att styra markanvändningen och byggandet mera detaljerat på ett visst område.

En generalplan kan upprättas etappvis för vissa särskilda funktioner eller för ett delområde.

18 §. Antagandet av generalplan

Generalplanen eller ändringar av den antas av kommunfullmäktige. När planen vunnit laga kraft ska kommunfullmäktiges beslut sättas upp på kommunens anslagstavla för offentliga kungörelser. I och med kungörandet börjar planen gälla.

Generalplanen gäller inte på ett område med antagen detaljplan men ska följas vid ändringar av detaljplanen.

När arbetet med att upprätta en generalplan påbörjas ska landskapsregeringen informeras och vid behov ska ett samråd hållas mellan kommunen och landskapsregeringen.

19 §. Generalplanens innehåll

När en generalplan upprättas ska hänsyn tas till de rekommendationer och beslut som landskapsregeringen utfärdat eller fattat med stöd av 11 §.

Planläggningen ska värna om natur- och kulturvärden, den bebyggda miljön och landskapet samt främja en ändamålsenlig samhällsstruktur, en hållbar utveckling och en estetisk utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Goda miljöförhållanden i övrigt och en långsiktig god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror ska främjas.

Generalplanen får inte förorsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter utan kompensation.

Landskapsregeringen kan anta närmare bestämmelser om generalplaner.

20 §. Utformning av generalplanen

Generalplanen presenteras på en karta. Till planen hör också planbeteckningar och planbestämmelser.

Till generalplanen fogas en beskrivning där den information som behövs för att bedöma planens mål, olika alternativ och deras verkningar samt motiven till lösningarna presenteras på det sätt som närmare bestäms genom landskapsförordning.

Generalplanen kan innehålla bestämmelser som behövs när planområdet planeras, bebyggs eller annars används. Planbestämmelserna kan gälla särskild styrning av markanvändningen och byggandet, byggnadsrätt områdesvis och fastighetsvis, allmänna krav på vatten och avlopp samt tillfartsvägar eller liknande frågor.

Om ett område, en byggnad eller en byggnadsgrupp ska skyddas på grund av miljövärden eller kulturhistoriska värden ska det anges i generalplanen.

21 §. Generalplanens rättsverkningar

Generalplanen ska följas när detaljplaner utarbetas och ändras samt när andra åtgärder vidtas för att reglera markanvändningen.

I en generalplan kan det bestämmas att ett visst område får bebyggas i enlighet med generalplanen oberoende av bestämmelserna i 10 § om områden i behov av planläggning. I sådana fall ska områdets byggnadsrätt utredas och anges fastighetsvis.

22 §. Byggnadsinskränkningar och åtgärdsbegränsningar

I generalplanen kan bestämmas att planområdet eller en del av planområdet inte får bebyggas så att genomförandet av generalplanen försvåras. I generalplanen kan också bestämmas att en åtgärd som förändrar landskapet inte får vidtas utan tillstånd enligt 70 §.

Har ingen byggnadsinskränkning intagits i generalplanen ska tillstånd att uppföra en byggnad beviljas om ett förbud skulle orsaka sökanden betydande olägenhet och kommunen, eller något annat offentligt organ för vilket området är avsatt, inte löser in området eller betalar skälig ersättning för olägenheten. När olägenheten bedöms beaktas inte ändringar som inträffat i ägandeförhållandena efter att generalplanen antagits, om de inte har gjorts för att genomföra generalplanen.

Bestämmelser om inlösnings- och ersättningskyldighet till följd av inskränkningar och begränsningar enligt denna paragraf finns i 57 §.

23 §. Förbud när generalplan upprättas

När frågan om att upprätta eller ändra en generalplan har väckts kan kommunen utfärda byggnadsförbud och åtgärdsbegränsning för området.

Byggnadsförbud och åtgärdsbegränsning gäller i högst fem år men kan, om det finns synnerliga skäl, förlängas med två år. Landskapsregeringen kan på ansökan av kommunen av särskilda skäl därefter förlänga tiden med ytterligare högst tre år.

Byggnadsförbud gäller också på ett område där en generalplan eller generalplaneändring har antagits till dess beslutet har vunnit laga kraft.

5 kap. Detaljplan

24 §. Syftet med och behovet av detaljplan

För den detaljerade regleringen av markanvändningen, byggandet och utvecklandet av områden upprättas en detaljplan. Detaljplanens syfte är att anvisa områden för olika ändamål och styra byggande och annan

markanvändning på det sätt som de lokala förhållandena, stads- och landskapsbilden, den befintliga bebyggelsen, naturmiljön och principen om en hållbar utveckling samt andra mål för planen förutsätter.

Detaljplanen ska upprättas och hållas aktuell i takt med kommunens utveckling eller då det finns behov av att styra markanvändningen.

En detaljplan i Mariefhamn kan även benämnas stadsplan.

25 §. Antagandet av detaljplan

Detaljplanen antas och ändras av kommunfullmäktige.

Fullmäktiges beslutanderätt kan helt eller delvis överföras till kommunstyrelsen, byggnadsnämnden eller till annan nämnd eller tjänsteman som bereder planärenden.

26 §. Detaljplanens innehåll

När en detaljplan upprättas ska en antagen generalplan följas och hänsyn tas till de beslut och rekommendationer som landskapsregeringen utfärdat eller fattat med stöd av 11 §.

När en detaljplan upprättas ska kommunen dessutom se till att

- 1) marken utnyttjas på ett ekonomiskt och ekologiskt hållbart sätt,
- 2) trafiken, energiförsörjningen, vatten och avlopp, avfallshanteringen samt brand- och räddningsväsendet kan ordnas på ett säkert och ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturresurserna och ekonomin hållbart sätt,
- 3) det skapas en trivsamt, trygg och sund livsmiljö som även är tillgänglig för personer med funktionshinder,
- 4) särskilt den bebyggda miljön och landskapet värnas och används på ett ändamålsenligt sätt,
- 5) estetiska och kulturhistoriska värden inte påverkas mer än vad som är nödvändigt,

6) det finns tillräckligt med mark för lekplatser, parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation och att det i eller i nära anslutning till tomter som bebyggs med lokaler för daghem, skola eller liknande verksamhet finns tillräckligt med plats för lek och utevistelse samt

7) skälig hänsyn tas till befintlig bebyggelse, bestående äganderättsförhållanden, fastighetsgränser, servitut, hävd och andra omständigheter som kan inverka på genomförandet av planen.

Närmare bestämmelser om innehållet i detaljplanen ges i landskapsförordning.

27 §. Utformning av detaljplanen

Detaljplanen presenteras på en tillräckligt detaljerad och aktuell baskarta i skalan 1:2 000 eller större. Kartan ska utvisa

- 1) gränserna för det detaljplanerade området,
- 2) gränserna för de olika områden som ingår i detaljplanen,
- 3) de allmänna eller enskilda ändamål för vilka mark- eller vattenområden är planerade att användas,
- 4) omfattningen av byggandet på de olika områdena och tomterna samt
- 5) principer gällande byggnadernas läge och vid behov byggnadssättet.

Till detaljplanen hör även planbeteckningar och planbestämmelser.

Till detaljplanen fogas en planbeskrivning där den information som behövs för att bedöma planens mål, motiven till lösningarna samt dess verkningar presenteras på ett sätt som närmare bestäms genom landskapsförordning.

I detaljplanen kan de planbestämmelser utfärdas som behövs för att uppnå planens syfte och de krav som ställs på dess innehåll när det detaljplanerade området bebyggs eller annars används. Ska något område eller någon byggnad skyddas för att bevara stads- eller landskapsbilden, naturvärden, befintlig bebyggelse, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan bestämmelser om detta utfärdas i detaljplanen. Markägaren har rätt till kompensation om skyddsbestämmelsen vållar denne olägenhet som inte är ringa.

I detaljplanen kan även de bestämmelser som behövs för att skydda byggnader och föremål som avses i landskapslagen om skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse tas in.

28 §. Detaljplanens rättsverkningar

Vid markanvändning och byggande ska bestämmelserna i en antagen detaljplan följas.

I detaljplanen kan uppförandet av en ny byggnad förbjudas under högst tre år om det är nödvändigt för genomförandet av planen.

29 §. Förbud när detaljplan upprättas

När frågan om att upprätta eller ändra en detaljplan har väckts för ett område kan kommunen utfärda byggnadsförbud på området. På ett område med byggnadsförbud är också rivning och åtgärder som förändrar landskapet tillståndspliktiga på det sätt som bestäms i 70 §.

Byggnadsförbud gäller också på ett område där en detaljplan eller detaljplaneändring har antagits till dess beslutet har vunnit laga kraft.

6 kap. Planläggningsförfarande

30 §. Hörande i beredningsskedet

När en plan utarbetas ska landskapsregeringen samt andra kommuner, myndigheter, juridiska personer och enskilda som berörs av förslaget ges tillfälle till samråd och att yttra sig antingen skriftligen eller muntligen när det är ändamålsenligt med tanke på planens syfte och betydelse.

Syftet med hörandet är att förbättra beslutsunderlaget och ge möjligheter till insyn och påverkan. Resultatet av hörandet och förslag med anledning av de synpunkter som har framförts ska redovisas då planförslaget ställs ut.

31 §. Utställande av planförslag

Innan en plan antas ska kommunen ställa ut förslaget under minst 30 dagar. Kommunmedlemmar och de som anges i 30 § 1 mom. har rätt att under utställningstiden skriftligen framföra synpunkter på planförslaget. Ett förslag till ändring av en detaljplan som har ringa verkningar behöver dock inte vara utställd under mer än 14 dagar.

Meddelande om att planförslaget ska ställas ut ska senast sju dagar före utställningen sändas per brev till kommuner som berörs av förslaget samt till markägare och andra av kommunen kända innehavare av mark inom planområdet. Ett meddelande behöver dock inte sändas om personen ifråga har godkänt planförslaget.

Om kommunen efter utställandet ändrar planförslaget väsentligt, ska planen ställas ut på nytt. Detta är inte nödvändigt om ändringarna bara gäller ett enskilt intresse och de intressenter som berörs av ändringarna hörs särskilt.

32 §. Meddelande om antagandet av en plan

Information om antagandet av en plan ska utan dröjsmål sändas till de kommunmedlemmar och andra personer som skriftligen har begärt det och samtidigt uppgett sin adress. Har flera personer undertecknat en skrivelse som innehåller en begäran om information behöver informationen enbart sändas till den första undertecknaren.

33 §. Markägares rätt att låta upprätta detaljplan

En markägare har rätt att utarbeta ett förslag till detaljplan för sin egen mark. Innan planeringen påbörjas ska kommunen kontaktas. Kommunen ska fastställa målsättningar för planen, godkänna planläggaren och se till att planområdet utgör en tillräckligt stor och ändamålsenlig helhet.

Ett planförslag som utarbetas på markägarens försorg handläggs efter vederbörlig beredning i kommunen på samma sätt som en av kommunen utarbetad plan.

Markägaren ska svara för kostnaderna för upprättandet av planen samt för kommunens handläggingskostnader.

En detaljplan som en eller flera markägare låtit upprätta ska genomföras av de berörda markägarna i samråd med kommunen eller enligt en särskild överenskommelse som anges i planen.

34 §. Ersättning för upprättande av plan

Om en detaljplan eller ändring av en sådan tillgodoser i huvudsak ett enskilt intresse och har uppgjorts på initiativ av markägaren eller markinnehavaren, har kommunen rätt att av denne uppbära

kostnaderna för upprättandet och behandlingen av planen. Detsamma gäller en generalplan som upprättas huvudsakligen för att reglera fritidsbebyggelse.

7 kap. Tomtindelning

35 §. Tomtindelning

Ett område som ingår i ett byggnadskvarter indelas i detaljplanen i tomter, om detta är nödvändigt för att reglera markanvändningen (tomtindelning). Tomtindelningen ska om möjligt ta hänsyn till redan bestående äganderättsförhållanden. En tomtindelning kan vara bindande eller riktgivande. Tomtindelningen antas i samband med detaljplanen. En bindande tomtindelning kan även antas separat. Då ska en tomtindelningsskarta som visar fastighetsbildningen uppgöras. Tomtindelningen kan göras upp för en del av kvarteret om det inte hindrar eller försvårar en lämplig tomtindelning i kvarterets övriga delar. Tomtindelningens bindande eller riktgivande karaktär och omfattning anges i en detaljplanebestämmelse.

36 §. Ändring och antagande av tomtindelning

En tomtindelning kan ändras av kommunen på eget initiativ eller på begäran av markägare om tomtindelningen inte passar ihop med detaljplanen eller de rådande markägoförhållandena eller om den på annat sätt är olämplig eller om en ändring gynnar en lämplig reglering av kvarteret eller en del av det eller när de tomtägare som berörs av ändringen är eniga om det.

Bestämmelser om mindre justeringar ingår i fastighetsbildningslagen (FFS 554/1995).

Beslut om tomtindelning och ändring av tomtindelning fattas av kommunen. När en tomtindelning bereds ska ägare och innehavare av området för tomtindelningen och angränsande fastigheter höras, liksom också ägaren och innehavaren till en fastighet mittemot vars bebyggande eller användning på annat sätt beslutet i väsentlig mån kan påverka.

En tomtindelning ska vara utställd i minst 14 dagar innan den antas, om inte de som har rätt att överklaga beslutet om antagandet av tomtindelningen skriftligen har godkänt förslaget.

37 §. Kostnaderna för tomtindelningen

Om en tomtindelning upprättas eller ändras på markägarens ansökan och av i huvudsak enskilt intresse har kommunen rätt att ta betalt av markägaren för detta.

38 §. Tomtindelningens rättsverkningar

En byggnad får inte uppföras i strid med en bindande tomtindelning.

När beslut fattats om att en bindande tomtindelning ska göras får bygglov inte beviljas på tomten förrän den bindande tomtindelningen har antagits och tomten förts in i fastighetsregistret. I kvarter där beslut fattats om ändring av tomtindelning får bygglov inte heller beviljas.

8 kap. Gator och andra allmänna områden och anordningar

39 §. Allmänna områdets tillgänglighet

Ett hinder mot tillgänglighet eller användbarhet på ett allmänt område ska alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa.

Närmare bestämmelser om hur de praktiska och ekonomiska förutsättningarna ska bedömas kan ges i landskapsförordning.

40 §. Anläggande, underhåll och renhållning av gata

Kommunen ska anlägga, underhålla och sköta renhållningen av gatorna om inte annat följer av ingångna markanvändningsavtal eller av bestämmelserna i 33 § 4 mom. eller 45 §.

Kommunen ska efterhand som bebyggelsen färdigställs i enlighet med planen ställa i ordning gatorna så att de kan användas för avsett ändamål och upplåta dem till allmänt bruk. Gatorna ska till utseende och skick stämma överens med kommunens antagna gaturitningar.

41 §. Tomtanslutning och infartsväg

Fastighetsägaren ansvarar på egen bekostnad för byggandet av en tomtanslutning från kanten av en anlagd gatas körbana till sin fastighet.

Om fastigheten bebyggs innan den gata som betjänar den har anlagts ska fastighetsägaren på egen bekostnad ordna en körbar infartsväg till tomten.

Kommunen är skyldig att utan ersättning tillåta att ett lämpligt gatuområde som står till dess förfogande används för byggande av infartsvägen.

42 §. Flyttning av ledningar och konstruktioner

Om en ledning, en anordning eller en konstruktion på allmänt område försvårar genomförandet av detaljplanen eller anläggandet av en gata eller inte passar in i landskapet eller stadsbilden, är ägaren eller innehavaren skyldig att flytta den till en av kommunen godkänd plats.

Den i vars intresse flyttningen sker ska svara för kostnaderna för flyttningen om inte annat överenskommits.

43 §. Anläggandet av andra allmänna områden

Ett annat allmänt område än en gata som kommunen ska anlägga och som avsatts för kommunens behov ska anläggas när markanvändningen enligt detaljplanen förutsätter det. Detta gäller dock om inte kommunens ekonomiska situation motiverar att anläggandet skjuts upp för viss tid eller annat följer av ingångna markanvändningsavtal eller bestämmelserna i 33 § 4 mom. eller 45 §.

44 §. Placering av tekniska anordningar på annans mark

Ägare och innehavare av en fastighet är skyldig att tillåta att allmänna eller enskilda ledningar eller anläggningar och konstruktioner som hör till ledningarna dras över fastigheten. En förutsättning är dock att ledningarna inte kan placeras på något annat tillfredsställande sätt till skäliga kostnader och att ledningsdragningen inte försvårar planläggningen eller genomförandet av en antagen plan. Kan sakägarna inte komma överens om hur ledningarna ska dras fattas beslutet av byggnadsnämnden.

Fastighetens ägare och innehavare har rätt till ersättning för den olägenhet och skada som förorsakas av ledningarnas placering. Om överenskommelse inte nås om ersättningen avgörs saken i enlighet med bestämmelserna i landskapslagen (1979:62) om expropriation av fast egendom och särskilda rättigheter (expropriationslagen). Överenskommelsen binder också senare ägare av fastighet eller byggnad.

Byggnadsnämnden fattar beslut om ändring av placeringen eller avlägsnandet av en ledning eller anordning enligt bestämmelserna i 160 § fastighetsbildningslagen.

Fastighetsägaren är skyldig att tillåta att vägmärken, gatunamnsskyltar, belysningsanordningar samt andra anordningar för reglering av trafiken fästs på en byggnad, port eller ett plank.

Se H 12, Landskapslagen (1979:62) om expropriation av fast egendom och särskilda rättigheter.

45 §. Överförande av genomförandeansvaret på markägaren eller markinnehavaren

I en detaljplan som uppgjorts i huvudsak i enskilt intresse kan det tas in bestämmelser genom vilka ansvaret för anläggandet av vatten och avlopp, en gata eller ett annat allmänt område helt eller delvis överförs på markägaren eller markinnehavaren. Om markägaren eller markinnehavaren inte uppfyller sina förpliktelser kan kommunen på dennes bekostnad genomföra planen.

9 kap. Ersättning för anläggande av gata

46 §. Anläggningsavgift för ny gata

Kommunen har rätt att uppbära en avgift av tomtägaren för anläggandet av en ny gata. Det gatuområde som avgiften beräknas på utgör, uttryckt i fulla kvadratmeter, åtta procent av det sammanlagda antal kvadratmeter som tomtens areal och våningsyta uppgår till.

Anläggningskostnaden beräknas på den genomsnittskostnad som anläggandet av en ytbelagd gata kostar i kommunen och redovisas i en av kommunen fastställd taxa.

47 §. Betalningsskyldighet

Är en tomt bebyggd huvudsakligen enligt detaljplanen uppkommer betalningsskyldighet enligt 46 § då gatan eller gatudelen invid tomten upplåts till allmänt bruk. Är tomten inte bebyggd då gatan upplåts till allmänt bruk uppkommer betalningsskyldigheten då tomtägaren beviljats bygglov för uppförande av en ny byggnad på tomten.

10 kap. Överlåtelse och inlösen av mark

48 §. Kommunens rätt till enskilt vägområde

När en enskild väg i en generalplan har avsatts till trafikled, har kommunen rätt att utan att ersätta markägaren upprusta vägområdet, dra och flytta ledningar samt upplåta vägen för allmänt bruk. Detta gäller bara om vägen under lång tid har använts av allmänheten, utlagts vid lantmåteriförrättning, av markägaren avsatts till väg i samband med planmässigt byggande eller på annat sätt av markägaren upplåtits till allmänt bruk.

49 §. Kommunens rätt till område för allmän väg

Allmän väg som ingår i ett detaljplanerat område övergår utan ersättning i kommunens ägo när detaljplanen träder i kraft.

50 §. Överföring av gatuområde till kommunen

När en detaljplan godkänns för ett område som saknat sådan, får kommunen genom en fastighetsförrättning enligt fastighetsbildningslagen i sin ägo ett gatuområde som den inte tidigare äger.

Bestämmelser om ersättning för gatuområde finns i 60 §.

51 §. Besittningstagande av gatuområde

Kommunen får ta ett område enligt 50 § i sin besittning när byggandet av en gata inletts eller marken annars behövs för avsett ändamål och en fastighetsförrättning för avskiljande av gatuområde har anhängiggjorts eller när kommunen enligt 60 § har betalat ersättning för marken.

Finns det en byggnad eller någon annan värdefull anläggning på marken eller är marken nödvändig för användningen av en sådan anläggning, får marken inte tas i besittning förrän överenskommelse om ersättningen har ingåtts med markägaren eller en inlösningsförrättning har anhängiggjorts.

Mark som kommer att ingå i ett gatuområde när detaljplanen ändras får kommunen ta över när inlösningsförrättningen har anhängiggjorts.

52 §. Kommunens och kommunalförbunds inlösningsrätt

Mark som enligt en detaljplan ska användas för allmänt område eller för byggnad för vilken kommunen eller ett kommunalförbund är huvudman samt annan mark som ska användas för annat än enskilt byggande får kommunen eller kommunalförbundet lösa in utan särskilt tillstånd.

53 §. Rätt att inlösa en byggnad, anläggning eller en rätt som tillhör någon annan

Finns det någon byggnad eller anläggning på mark som kommunen äger eller har rätt att lösa in eller besväras marken av nyttjande-, servituts- eller annan rätt får byggnaden, anläggningen eller rättigheten också lösas in.

Utgör en byggnad eller anläggning som tillhör någon annan eller en nyttjande-, servituts- eller annan sådan rätt hinder för ägaren till en tomt att inom skälig tid bebygga tomten enligt detaljplanen, har tomtägaren rätt att lösa in byggnaden, anläggningen eller rättigheten på det sätt som sägs i fastighetsbildningslagen för inlösen av tomtedel, om inlösen kan anses vara av vikt för genomförandet av detaljplanen. Tomtägaren har inte inlösningsrätt om inlösningsrätten enligt fastighetsbildningslagen tillhör någon annan än tomtägaren eller den byggnad, anläggning eller rätt som utgör hinder för byggandet har tillkommit efter att detaljplanen antagits.

54 §. Rätt till inlösen av mark med stöd av inlösningsstillstånd

Landskapsregeringen kan ge kommunen rätt att lösa in obebyggd mark inom område med detalj eller generalplan och inom område för vilket beslut om planläggning har fattats, om det inte finns tillräckligt med byggnadsmark till förfogande i kommunen och inlösen anses nödvändigt för främjandet av allmän bostadsproduktion eller för annat byggande som bedrivs planmässigt av kommunen. Detsamma gäller bebyggd mark om byggnadernas värde är obetydligt i förhållande till markens värde. Tomter som bildats för enskild byggnadsverksamhet på inlöst mark ska inom skälig tid upplåtas för avsett ändamål.

Landskapsregeringen kan ge kommunen tillstånd att på generalplanerat område lösa in mark för trafikleder samt mark som i generalplanen anvisats för allmänna behov om marken är avsedd att användas för kommunens egna anläggningar eller för andra kommunala behov.

Landskapsregeringen kan även i andra fall, om det krävs av allmänna behov, bevilja kommunen tillstånd att genom expropriation förvärva fast egendom eller inskränka nyttjanderätten till sådan egendom när det gäller mark som ligger i kommunen.

55 §. Rätt till inlösen efter byggnadsuppmaning

Om det är väsentligt för en kommuns utveckling att en tomt bebyggs enligt detaljplanen kan kommunstyrelsen uppmana tomtägaren eller tomtinnehavaren att bebygga tomten enligt detaljplanen. Om tomten fyra år efter byggnadsuppmaningen fortfarande inte har bebyggts enligt detaljplanen kan landskapsregeringen ge kommunen rätt att lösa in tomten. En förutsättning är dock att tomten är bebyggd med mindre än hälften av dess enligt detaljplanen tillåtna byggnadsrätt eller med beaktande av de på tomten befintliga byggnadernas användning eller läge inte är bebyggd

huvudsakligen enligt detaljplanen. Anhållan om rätt att lösa in en tomt ska göras inom ett år efter utgången av här angiven tidsfrist.

Byggnadsuppmaning får inte ges medan byggnadsförbud enligt 28 § 2 mom. eller 29 § gäller. Byggnadsuppmaning får inte heller ges till ägare eller innehavare av en tomt som i detaljplanen anvisats för byggande av bostadshus för högst två familjer, om det på tomten finns bostadshus som är i bruk. Träder ett byggnadsförbud i kraft sedan byggnadsuppmaning getts förfaller verkningarna av uppmaningen.

Kommunen ska föra en offentlig förteckning över givna byggnadsuppmaningar. Har en fastighet, sedan byggnadsuppmaning för den har införts i förteckningen, övergått till en ny ägare eller innehavare gäller uppmaningen även denne. Kommunen ska för inskrivning i inteckningsregistret anmäla till inskrivningsmyndigheten då en byggnadsuppmaning ges, återkallas eller upphör samt då förpliktelsen har uppfyllts.

56 §. Saneringsinlösen

Landskapsregeringen kan ge kommunen tillstånd att lösa in ett byggnadskvarter eller ett annat område som ingår i detaljplanen om inlösningsen är motiverad av det allmänna behovet och krävs för sanering eller förnyelse av ett större område.

57 §. Inlösnings- och ersättningskyldighet

Om mark enligt en detalj- eller generalplan inte ska användas för enskilt byggnads- eller annat enskilt ändamål och därför inte har något ekonomiskt värde för markägaren, ska kommunen lösa in det berörda området, om markägaren begär det, eller ersätta den förlust begränsningen medför. Då marken i detalj- eller generalplanen har anvisats för ett kommunalförbund, landskapet eller staten är istället kommunalförbundet, land-skapet respektive staten inlösnings- och ersättningskyldiga i förhållande till markägaren. Inlösningskyldigheten gäller inte ett område som avses i 45 §, ett vägområde för allmän väg enligt 49 § eller ett gatuområde enligt 50 §.

Har markägaren begärt att endast en del av dennes sammanhängande markområde ska inlösas har kommunen, kommunalförbundet, landskapet eller staten rätt att lösa in hela området, men bara till den del det omfattas av den aktuella planen.

58 §. Begränsning av inlösnings- och ersättningskyldigheten

Kommunen, kommunalförbundet, landskapet eller staten befrias från inlösnings- eller ersättningskyldighet om området genom en ändring av detalj- eller generalplanen kan användas på ett sätt som medför skälig nytta för enskilda behov och frågan om inlösnings- eller ersättningskyldigheten ännu inte har avgjorts genom ett beslut som vunnit laga kraft.

När inlösnings- eller ersättningskyldigheten avgörs beaktas inte de ändringar i ägarförhållandena och fastighetsindelningen som har inträffat efter att detalj- eller generalplanen antagits, om inte ändringarna har gjorts för att genomföra planen.

59 §. Inlösningsförfarande och bestämmande av ersättning

Fullgör inte kommunen, kommunalförbundet eller landskapet sin inlösningskyldighet, har sakägare rätt att framställa yrkande enligt 85 § i expropriationslagen. Också i övrigt iakttas expropriationslagen när inlösen verkställs eller ersättning bestäms med stöd av denna lag.

Kan en antagen men ännu inte lagakraftvunnen ändring av en plan eller tomtindelning eller en påbörjad fastighetsförrättning inverka på expropriationsförfarandet får inlösnings- eller

ersättningsfrågan inte avgöras förrän planändringen eller tomtindelningen vunnit laga kraft eller fastighetsförrättningen avslutats.

11 kap. Ersättning för genomförande av generalplaner och detaljplaner

60 §. Gatuområde för vilket ersättning betalas

Kommunen är skyldig att betala markägaren ersättning för gatuområde som enligt 50 § övergår i kommunens ägo om det överlåtna områdets areal överstiger 20 procent av den mark ägaren innehar på det detaljplanerade området i fråga eller såvida dess yta överstiger våningsytan för tomt som får bebyggas på markägarens återstående mark inom det av detaljplanen berörda området. När ersättningsskyldigheten bestäms beaktas inte områden som i detaljplanen avsatts till jord- och skogsbruksområde eller vattenområde.

Vid beräkningen av ersättningens storlek tillämpas ersättningsgrunderna i expropriationslagen.

I andra fall än sådana som avses i 50 § är kommunen skyldig att betala markägaren ersättning enligt de i expropriationslagen stadgade ersättningsgrunderna.

Markägaren har dock inte rätt till ersättning för mark enligt 48 § på vilken det finns en enskild väg som har bestämts vid en lantmäteriförrättning eller använts under lång tid eller för mark som ägaren avsatt till väg i samband med planmässigt byggande, om marken i detaljplanen är avsatt till gatuområde.

61 §. Ersättning för genomförande av detaljplaner

Markägaren har rätt till ersättning för byggnader, träd, planteringar och anläggningar på områden som övergår till kommunen.

Om överförandet av ett område till kommunen som enligt 60 § 1 mom. inte ska ersättas vållar markägaren skada såsom förlust av tomt eller grustäkt och detta med hänsyn till omständigheterna anses vara oskäligt, ska kommunen ersätta skadan. Ersättning ska även utgå om en rätt som hänför sig till området förfaller och detta vållar innehavaren av rätten skada.

Olägenheter eller skador som genomförandet av en detaljplan orsakar markägaren är kommunen skyldig att ersätta så snart omfattningen av skadan fastställts.

62 §. Upphörande av rättigheter som hänför sig till gatuområden

När ett gatuområde enligt 50 § övergår i kommunens ägo, förfaller inteckning, panträtt, rättighet som gäller enskilda vägar, arrenderätt, sytning, skogsavverkningsrätt och rätt till marktäkt eller andra jämförbara rättigheter som hänför sig till området. I samband med att ett gatuområde bildas till fastighet kan det bestämmas att arrenderätt ska förbli i kraft, om det inte försvårar användningen av området som gata. Andra särskilda rättigheter eller servitut förblir i kraft, om de inte upphävs vid förrättningen. Ovanstående gäller också när ett område inom ett i 50 § avsett detaljplaneområde som redan tidigare är i kommunens ägo och har anvisats som gatuområde bildas till allmänt område. Ett gatuområde som bildats till allmänt område får användas för trafik trots att vägrätten upphört att gälla.

Om den registerenhet, till vilken det i 1 mom. avsedda gatuområdet hörde, svarade för en fordran och till områdets ägare betalas ersättning, har innehavaren av fordringen samma rätt till ersättningen som han eller hon hade till registerenheten. Kommunen är skyldig att ersätta skada som orsakas innehavaren av en rättighet på grund av att rättigheten som hänför sig till ett gatuområde som redan tidigare tillhört kommunen upphör att gälla.

63 §. Bestämmelser om ersättning

Kommunen och markägaren kan ingå avtal om genomförande av detaljplan samt om ersättningar. Ingås inget avtal om ersättning avgörs saken enligt bestämmelserna i expropriationslagen.

Avtal om genomförande av detaljplan samt om ersättning binder även fastighetens senare ägare.

12 kap. Allmänna förutsättningar för byggande

64 §. Allmänna krav på tomter

En tomt ska vara tekniskt och funktionellt lämplig för sitt ändamål och utanför planerat område minst 2000 kvadratmeter stor, såvida inte byggnadsnämnden av synnerliga skäl tillåter bebyggande på en mindre tomt.

Vid anordnande av tomter ska hänsyn tas till stads- eller landskapsbilden samt till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska anordnas så att betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer och att risken för olycksfall begränsas. Personer med funktionshinder ska kunna komma till bebyggelsen och på annat sätt använda tomten om det är möjligt med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt.

Bestämmelser om avståndet mellan olika slags byggnader och fastighetens eller tomtens gränser utfärdas genom landskapsförordning.

På ett detaljplanerat område avgörs tomtens lämplighet i detaljplanen.

65 §. Allmänna krav på byggnadsverk vid nybyggnad eller ändring

Ett byggnadsverk ska vara lämpligt för sitt ändamål, utformas och placeras med hänsyn tagen till stads- eller landskapsbilden och med minsta möjliga negativa miljöpåverkan samt vara tillgängligt och användbart för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Kraven på tillgänglighet och användbarhet gäller inte för uppförande av ett fritidshus och kravet på tillgänglighet gäller inte till ett en- eller tvåbostadshus, om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven.

Byggnadsverket ska uppfylla grundläggande krav på bärförmåga, stadga och beständighet i konstruktionerna, brandskydd, ventilation och fuktskydd, hygien, möjligheten att hantera avfall, miljö- och hälsoskydd, användningssäkerhet, bullerskydd, energihushållning och värmeisolering samt vara lätt att underhålla. Byggnader som använder energi för att påverka inomhusklimatet ska även förses med utrustning för laddning av elfordon enligt vad som anges i 65d §. En byggnad som innehåller bostäder eller arbetslokaler ska projekteras och utföras så att lägenheterna lätt kan anslutas till ett höghastighetsnät för elektronisk kommunikation och ett flerbostadshus ska dessutom vara utrustat med en accesspunkt i eller utanför byggnaden. Kravet på höghastighetsnät för elektronisk kommunikation gäller inte enfamiljshus om kostnaden blir oproportionellt betungande för enskilda ägare, fritidshus eller komplementbyggnader samt arbetslokaler om kravet är obefogat med hänsyn till den verksamhet som lokalen är avsedd för.

Kraven i 2 mom. ska uppfyllas på så sätt att de med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta att vara uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd.

I byggnader som innehåller lokaler dit allmänheten har tillträde ska enkelt avhjälpna hinder mot lokalernas tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga undanröjas i enlighet med bestämmelser som meddelats med stöd av denna lag.

Vid ändring av ett byggnadsverk ska kraven i

1 och 2 mom. uppfyllas för den del av byggnadsverket som påtagligt förnyas genom ombyggnaden och, om det är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart för hela byggnadsverket. Hänsyn ska tas till byggnadsverkets kvaliteter och lämplighet för den planerade användningen. Ändringar får inte leda till att säkerheten eller hälsan för dem som använder byggnadsverket äventyras.

Särskilda värden ur historisk, kulturhistorisk eller estetisk synpunkt, som grundas på fackmässiga bedömningar, ska skyddas.

65a §. (2011/113) Utrustning och system för energi från förnybara energikällor

Vid nybyggnad anses installation av utrustning och system för energi från förnybara energikällor vara ett sådant grundläggande krav på energihushållning som avses i 65 § 2 mom., om det inte medför oskäligt höga anläggnings- eller driftskostnader och om det är förenligt med bestämmelserna i landskapslagen (2008:124) om miljöskydd.

65b §. Obligatorisk ventilationskontroll

För att säkerställa ett tillfredsställande inomhusklimat ska byggnadens ägare se till att kontroll av funktionen hos byggnaders ventilationssystem görs.

Daghem, skolor, vårdlokaler och andra liknande byggnader oavsett typ av ventilationssystem ska kontrolleras vart tredje år.

Flerbostadshus, kontorsbyggnader samt personalutrymmen och kontor i industribyggnader och liknande med fläktventilation där både frånluft- och tilluftsflödena är fläktstyrda, med eller utan värmeåtervinning, ska kontrolleras vart tredje år.

Flerbostadshus, kontorsbyggnader samt personalutrymmen och kontor i industribyggnader och liknande med självdragsventilation eller med fläktventilation där frånluftsflödena är fläktstyrda, med eller utan värmeåtervinning ska kontrolleras vart sjätte år.

Vid nybyggnad av en- och tvåbostadshus med fläktventilation med värmeåtervinning installationsbesiktigas systemet innan det tas i bruk. Kontrollen ska göras av en sakkunnig funktionskontrollant som är certifierad av någon som är ackrediterad för uppgiften enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 765/2008 om krav för ackreditering och marknadskontroll i samband med saluföring av produkter och upphävande av förordning (EEG) nr 339/93 eller uppfyller motsvarande krav enligt bestämmelser i ett annat land inom Europeiska unionen eller

Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Funktionskontrollanten ska utfärda ett intyg

som visar att byggnaden genomgått funktionskontroll av ventilationssystemet med uppgift om datum för besiktningen, resultatet av kontrollen och datum för nästa besiktning. Byggnadens ägare ska sätta upp intyget på väl synlig plats i byggnaden. Byggnadens ägare ska se till att fel och brister som upptäcks vid ventilationskontrollen åtgärdas omgående.

Kommunen ansvarar för tillsynen över den obligatoriska ventilationskontrollen.

Närmare bestämmelser om vad som ska ingå i en obligatorisk ventilationskontroll kan ges i landskapsförordning.

65c § System för fastighetsautomation och fastighetsstyrning

Vid nybyggnad eller ändring av en byggnads uppvärmnings- eller luftkonditioneringsystem ska systemet, om det separat eller kombinerat med ett ventilationssystem får en nominell effekt över 70 kilowatt, förses med ett system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning.

Ett system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning ska:

- a) fortlöpande övervaka, registrera, analysera och göra det möjligt att anpassa energianvändningen,
- b) fastställa riktmärken för en byggnads energieffektivitet, upptäcka effektivitetsförluster i byggnadens installationssystem och informera den person som är ansvarig för anläggningarna eller för den tekniska fastighetsförvaltningen om möjligheter till förbättrad energieffektivitet, och
- c) möjliggöra kommunikation med anslutna installationssystem i byggnaden och med andra anordningar inuti byggnaden och vara driftskompatibelt med installationssystem i byggnaden som är baserade på olika typer av äganderättsligt skyddad teknik, som omfattar olika produkter och som kommer från olika tillverkare.

65d § Egenskapskrav avseende utrustning för laddning av elfordon

Bilparkeringar i ett bostadshus eller på tomten till ett bostadshus ska vara utrustade med ledningsinfrastruktur för laddning av elfordon till varje parkeringsplats.

I andra byggnader än bostadshus eller på tomten till andra byggnader än bostadshus med fler än tio parkeringsplatser som tillhör ett stort företag eller en sådan upphandlande myndighet som avses i 3 § landskapslagen (2017:80) om tillämpning på Åland av rikslagar om offentlig upphandling, ska minst tio procent av parkeringsplatserna ha tillgång till laddningspunkt för laddning av elfordon och minst tjugo procent av parkeringsplatserna förses

med ledningsinfrastruktur för sådan laddning.

Kraven i 1 och 2 mom. behöver inte uppfyllas vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad som omfattar byggnadens elektriska infrastruktur i fall då bilparkeringen är belägen i byggnaden och ombyggnad som sker i samband med att ändringsåtgärder vidtas på bilparkeringen i fall då bilparkeringen är belägen på tomten till byggnaden.

En laddningsstation består av en eller flera laddningspunkter där el kan överföras till ett eller flera elfordon. Laddningsstationerna ska uppfylla de tekniska specifikationer som avses i bilaga II till Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/94/EU om utbyggnad av infrastrukturen för alternativa bränslen.

13 kap. Lov och tillstånd

66 §. Bygglov

Bygglov krävs för att

- 1) uppföra byggnader,
- 2) göra tillbyggnader,
- 3) inreda eller använda byggnader eller delar av byggnader för väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaderna senast har använts eller för vilket bygglov har lämnats,
- 4) inreda ytterligare bostad eller lokal för handel, hantverk eller industri i byggnaden eller slå samman bostäder eller andra lokaler i byggnaden,
- 5) inom detaljplanerat område byta fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller göra andra ändringar så att byggnadens utseende avsevärt förändras.

6) uppföra eller bygga om eldstäder, rökkanaler eller hissar i byggnader samt byte av bränsle i värmepannor så att förbränningstemperaturen väsentligt höjs.

Byggnadsnämnden kan bevilja bygglov för en tillfällig byggnad för högst fem år. En tillfällig byggnad behöver inte uppfylla alla de krav som ställs i denna lag på en byggnad och dess konstruktioner. Byggnaden ska dock uppfylla de grundläggande kraven på hållfasthet, brandskydd och hygien.

67 §. Bygglov för anläggningar

Bygglov krävs för att

- 1) anlägga en nöjespark, djurpark, idrottsplats, golfbana, campingplats, skjutbana eller motorbana,
- 2) anlägga en småbåtshamn med plats för flera än 10 båtar samt för kajer, broar, vågbrytare, kanaler, båthus eller andra konstruktioner som ändrar eller påverkar strandlinjen väsentligt,
- 3) anlägga en fast cistern eller liknande anordning med en volym överstigande 10 kubikmeter,
- 4) uppföra en mast med en höjd över 25 meter,
- 5) uppföra ett torn avsett att vara tillgängligt för allmänheten,
- 6) anlägga ett vindkraftverk som
 - a) är högre än 20 meter över markytan,
 - b) placeras på ett avstånd från tomtgränsen som är mindre än kraftverkets totala höjd över marken,
 - c) monteras fast på en byggnad eller
 - d) har en rotordiameter som är större än tre meter,
- 7) uppföra plank eller mur med en höjd över 1,5 meter om planket eller muren placeras närmare tomtgränsen än fem meter.

Bygglov behövs inte, om åtgärden baserar sig på en gatuplan eller en godkänd vägplan.

Om miljötillstånd eller miljögranskning krävs enligt landskapslagen (2008:124) om miljöskydd får avgörandet av bygglovsärendet skjutas upp till dess miljötillstånds- eller granskningsärendet är avgjort.

67a § Anmälan

Trots bestämmelsen i 66 § krävs endast en anmälan till byggnadsnämnden innan följande åtgärder vidtas

- 1) utanför detaljplanerat område till ett en- och tvåbostadshus göra en tillbyggnad med en våningsyta på högst 15 kvadratmeter om tillbyggnaden inte placeras närmare tomtgränsen än fem meter,
- 2) ändra en byggnad, om ändringen innebär att byggnadens bärande delar berörs, byggnadens planlösning påverkas avsevärt eller brandskyddet väsentligt ändras i byggnaden,
- 3) utanför detaljplanerat område i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus uppföra en komplementbyggnad på högst 25 kvadratmeter med en taknockshöjd som inte överstiger 4,5 meter och som, tillsammans med andra komplementbyggnader som har uppförts på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov enligt denna lag eller motsvarande äldre bestämmelser, inte får en större byggnadsarea än 25 kvadratmeter och inte utan grannarnas medgivande placeras närmare tomtgränsen än fem meter.

Anmälan krävs även för att:

- 1) inom detaljplanerat område anlägga parkeringsplats utomhus för fler än fem bilar eller anlägga eller ändra placeringen av en infart som inte kräver tillstånd enligt annan lagstiftning,
- 2) inom detaljplanerat område byta färg på byggnaden så att byggnadens utseende avsevärt förändras,
- 3) bygga scen, läktare, samlingstålt eller liknande anläggningar för allmänheten avsedd att vara uppställd över en månad,
- 4) anlägga upplag för förvaring av bilar, båtar eller annat gods,
- 5) ställa upp husvagn, buss eller liknande fordon på en annan plats än en campingplats för en tid överstigande två månader om syftet är att fordonet ska användas för boende, näringsverksamhet eller liknande,
- 6) förtöja fartyg eller anläggning på vatten för en tid överstigande två månader om avsikten är att använda fartyget eller anläggningen för boende, näringsverksamhet eller liknande.

I byggnadsordningen kan kommunen införa anmälningsplikt för:

- 1) reklamskyltar, markiser och liknande anordningar som placeras på eller i anslutning till en byggnad,
- 2) uppförande av master, cisterner, vindkraftverk, solenergianläggningar, större antenner eller belysningsstolpar eller motsvarande som inte kräver bygglov,
- 3) ändring av en byggnad som är skyddad med stöd av lag där åtgärden inte kräver bygglov,
- 4) byggande av ekonomi- eller förrådsbyggnad som annars omfattas av bygglovsplikt.

Till anmälan fogas en ritning som tillräckligt väl utvisar byggnadsverkets konstruktion, placering och utseende med behövliga huvudmått samt vid behov en utredning om besittningsrätten till tomten eller fastigheten. Byggandet får påbörjas om inte byggnadsnämnden senast 15 arbetsdagar från mottagandet av anmälan meddelar att kompletterande utredning krävs eller vilka villkor som måste uppfyllas för att tillvarata grannarnas intressen eller för att uppfylla bestämmelserna i denna lag eller bestämmelser meddelade med stöd av lagen.

68 §. Undantag från lovbestämmelserna

Om inte annat angivits i en detaljplan krävs inte bygglov eller anmälan för att uppföra en eller flera friliggande komplementbyggnader, om byggnaden eller byggnadernas sammanlagda byggnadsarea inte är större än 10 kvadratmeter, taknockshöjden inte är högre än 3,0 meter och byggnaderna inte utan grannens medgivande placeras närmare tomtgränsen än 5 meter. Inte heller krävs bygglov för att anordna skärmtak med en största area av 12 kvadratmeter i anslutning till en huvudbyggnad eller för att uppföra en mur eller ett plank som inte är högre än 1,8 meter för att anordna skyddade uteplatser i anslutning till bostadshuset.

Utanför detaljplanerat område krävs inte bygglov eller anmälan för att uppföra komplementbyggnader som avses i 1 mom. med en sammanlagd byggnadsarea av högst 15 kvadratmeter under förutsättning att byggnaden tillsammans med andra komplementbyggnader som har uppförts på tomten inte får en större byggnadsarea än 25 kvadratmeter. Inte heller krävs bygglov eller anmälan för att anordna skärmtak som avses i 1 mom. med en största area av 15 kvadratmeter eller för att glasa in en uteplats under ett skärmtak.

69 §. Rivning

Senast två månader innan en byggnad som omfattas av bygglovsplikt rivs ska en rivningsanmälan lämnas till byggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden eller någon av nämnden utsedd person eller en myndighet har rätt att göra inspektioner och mätningar i byggnaden för att dokumentera den innan den rivs.

Byggnader eller byggnadsdelar som omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller har förklarats skyddade enligt landskapslagen om skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse får inte rivas.

70 §. Tillstånd för miljöåtgärder

Markarbeten och trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som försvårar områdets användning för avsett ändamål eller väsentligt förändrar landskapet får inte vidtas utan byggnadsnämndens tillstånd på ett detaljplanerat område, på ett generalplanerat område om det bestämts i generalplan eller på ett område belagt med byggnadsförbud.

Tillstånd behövs inte för arbeten som är nödvändiga för att förverkliga general- eller detaljplanen eller som överensstämmer med ett beviljat bygglov.

Tillstånd behövs inte heller om åtgärden baserar sig på en fastställd vägplan.

Tillstånd ska ges om inte åtgärden försvårar användningen av området för det ändamål som reserverats i planen eller förstör stads- eller landskapsbilden

71 §. Ansökan om lov och tillstånd

Ansökan om bygglov och tillstånd för miljöåtgärder samt rivningsanmälan görs skriftligen hos byggnadsnämnden.

Till ansökan fogas de ritningar, beskrivningar och övriga handlingar som behövs för prövningen. Är ansökningshandlingarna ofullständiga får byggnadsnämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristerna inom viss tid vid äventyr att ärendet annars kan komma att avskrivas.

Närmare bestämmelser om ansökan om och förutsättningar för tillstånd och om de handlingar som behövs för prövningen utfärdas genom landskapsförordning.

Någon 71a § har aldrig funnits.

71b §. (2014/32) Alternativa energiförsörjningssystem

Den som för egen räkning uppför eller låter uppföra en byggnad ska innan byggnadsarbetena påbörjas låta utreda alternativa energiförsörjningssystem och redovisa om sådana system är tekniskt, miljömässigt och ekonomiskt genomförbara för byggnaden. Redovisningen ska lämnas till den eller de kommunala nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggväsendet.

En utredning om alternativa energiförsörjningssystem behöver inte göras för byggnader vars totala våningsyta uppgår till högst 100 kvadratmeter. Inte heller krävs det för byggnader som inte har något system för uppvärmning eller vars energiförsörjningssystem helt eller till övervägande del baseras på energi från förnybara energikällor, fjärrvärme, fjärrkyla eller värmepumpar.

72 §. Handläggning av bygglov

Ansökan om bygglov ska beviljas om åtgärden inte strider mot antagen plan, denna lag eller med stöd av lagen utfärdade bestämmelser.

Om byggnadsnämnden har anledning att anta att en åtgärd som kräver lov fordrar tillstånd även av någon annan myndighet, ska nämnden upplysa sökanden om detta.

Om åtgärden innebär avvikelser från detalj- eller generalplanen kan ansökan om bygglov bifallas om avvikelserna är förenliga med planens syften eller det föreligger särskilda skäl att medge avvikelser. Detsamma gäller inom områden i behov av planläggning och på områden där byggnads- eller åtgärdsbegränsning gäller. Innan ett sådant ärende avgörs ska berörda grannar ges tillfälle att skriftligen inkomma med synpunkter. Grannarna underrättas av kommunen.

Finner byggnadsnämnden skäl till avslag ska dessa motiveras i beslutet.

Ett bygglov kan behandlas i flera etapper. Ansökan kan godkännas på basen av plan- och fasadritningar som utvisar byggnadens huvudsakliga utformning samt en situationsplan som utvisar byggnadens placering och anknytning till närmiljön. Övriga handlingar som behövs för att bedöma projektet ska inlämnas för godkännande innan byggnadsarbetena påbörjas.

I bygglovet kan det bestämmas att specialritningar över olika arbetsskeden ska inlämnas till byggnadsnämnden innan arbetet påbörjas.

Bygglov kan förenas med föreskrifter om arbetets utförande. I bygglov för tillbyggnad, ombyggnad eller med ombyggnad jämförbar konstruktionsändring får föreskrifter bara ges beträffande den del av byggnaden som är föremål för de byggnadsåtgärder som man avser att utföra.

Om det finns utrymmen i byggnaden som ska användas som offentliga samlingsutrymmen ska byggnadsnämnden i samband med beviljandet av bygglov bestämma det högsta antal personer som samtidigt får vistas i utrymmena.

72a §. (2010/32) Godkännande av samlingslokal

En byggnad eller del av en byggnad kan godkännas av byggnadsnämnden som samlingslokal i samband med beviljandet av bygglov. Ändring av i byggnad befintliga utrymmen till samlingslokal kräver bygglov av byggnadsnämnden. I beslutet skall byggnadsnämnden ange det antal personer som samtidigt får vistas i lokalen samt de villkor som krävs med tanke på personsäkerheten och på de sanitära förhållandena i lokalen.

73 §. Underrättande av grannar

Innan en ansökan om bygglov avgörs på ett icke detaljplanerat område eller på ett planerat område där ett beviljande av bygglovet innebär en avvikelse från planen ska byggnadsnämnden underrätta grannarna och ge dem tillfälle att yttra sig.

Grannarna ska reserveras minst sju dagar för att komma med eventuella yttranden. Om grannarna meddelar att de inte har några invändningar mot bygglovsansökan kan ansökan avgöras direkt.

Om grannarna inte är kända eller inte utan svårighet kan anträffas eller om det är fler än tio grannar som ska underrättas, kan delgivning ske offentligen enligt förvaltningslagen (2008:9) för landskapet Åland.

Grannarna behöver inte underrättas om det med beaktande av projektets ringa betydelse, dess läge eller planens innehåll är uppenbart onödigt med tanke på grannarnas intresse eller om det är uppenbart att lov inte kan ges.

74 §. Särskilda förutsättningar för bygglov inom områden i behov av planläggning

Beviljandet av bygglov på ett område i behov av planläggning förutsätter att byggandet inte förorsakar olägenhet med tanke på planläggningens målsättning eller annan reglering av markanvändningen.

Trots bestämmelserna i 1 mom. får byggande ske på en tomt som anvisats i en generalplan enligt bestämmelsen i 21 § 2 mom.

75 §. Tillståndets giltighetstid och förlängning

Har byggnadsarbetet inte påbörjats inom tre år eller slutförts inom fem år förfaller tillståndet. Ett tillstånd till annan åtgärd än bygglov upphör om åtgärden inte har slutförts inom tre år. Tidsfristerna börjar löpa när tillståndet vinner laga kraft.

Byggnadsnämnden kan förlänga tillståndets giltighetstid för påbörjandet av arbetet med högst två år i taget. För slutförande av arbetet kan tidsfristen förlängas med två år åt gången samtidigt som byggnadsnämnden kan kräva att vissa delar av byggnadsarbetet slutförs inom viss tid.

76 §. Rätt att påbörja arbeten

Byggnadsnämnden kan ge tillstånd att påbörja ett byggnadsarbete eller vidta en annan åtgärd innan tillståndet har vunnit laga kraft.

Sökanden ska ställa en godtagbar säkerhet för ersättande av de olägenheter, skador och kostnader som upphävandet av beslutet eller en ändring av tillståndet kan förorsaka. Besvärsmyndigheten kan dock förbjuda att beslutet verkställs.

Skyldigheten att ställa säkerhet gäller inte landskapet, kommuner och kommunalförbund.

77 §. Meddelande om bygglov och tillståndsbeslut

Ett bygglov eller tillståndsbeslut av byggnadsnämnden ska tillkännages genom ett meddelande på kommunens anslagstavla. Detsamma gäller ett beslut av landskapsregeringen eller Ålands förvaltningsdomstol. I ett meddelande angående byggnadsnämndens beslut ska det anges att delgivningen anses ha skett den sjunde dagen efter det att meddelandet sattes upp på myndighetens anslagstavla.

Tillståndsbeslutet ska sändas per post till sökanden och de grannar som har begärt att få beslutet och till dem som har hörts i beredningsskedet senast dagen innan beslutet anslås. Mottagaren anses ha fått del av ärendet den sjunde dagen efter det att brevet avsändes, om inte något annat visas.

14 kap. Ansvar vid byggande och rivning

78 §. Byggherrens ansvar

Den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads- eller rivningsprojekt (byggherren) ska se till att arbetena utförs enligt bestämmelserna i denna lag och enligt bestämmelser meddelade med stöd av lagen samt enligt beviljade tillstånd. Byggherren ska se till att arbetena planeras och utförs under kompetent ledning, att kontroll av arbetet sker samt att arbetena planeras och utförs med aktsamhet så att personer och egendom inte skadas.

79 §. Planering av byggnadsprojekt

Vid planeringen av byggnadsprojekt som byggnadsnämnden bedömer vara tekniskt krävande ska det finnas en projektledare som tillsammans med projektörerna ansvarar för helhetsplaneringen och dess kvalitet och som ser till att projekthandlingar och specialhandlingar utgör en helhet.

Projekthandlingarna för ett byggnadsprojekt ska utarbetas så att de uppfyller kraven i denna lag och de bestämmelser som utfärdas med stöd av den.

Den ansvariga för respektive specialhandling ska se till att specialhandlingen uppfyller gällande krav. Har en specialhandling utarbetats av flera personer ska en av personerna utses som ansvarig för specialområdet.

80 §. Tillsyn och organisering av byggnadsarbetet

Bestämmelser om utmärkning samt kontroll av byggnadens plats och höjdläge samt om vilka syner som ska göras under byggnadstiden utfärdas i bygglovet.

Byggnadsnämnden kan i bygglovet vidare föreskriva att en utredning ska inlämnas över behövliga specialhandlingar och projektörer, vem som ansvarar för respektive byggnadsskede, vilka arbetsmetoder som ska användas och hur byggnadsarbetet organiseras som helhet och kontrolleras. Kontroller kan utföras genom egenkontroll, av fristående sakkunniga eller av byggnadsnämnden. Alla kontroller ska dokumenteras skriftligen.

En byggnad får inte tas i bruk innan det godkänts vid en ibruktagningsyn.

Närmare bestämmelser om övervakning och inspektioner under byggnadstiden kan utfärdas genom landskapsförordning.

81 §. Arbetsledning vid byggande och rivning

Vid byggnadsarbete som kräver bygglov ska det finnas en ansvarig arbetsledare som ansvarar för utförandet av arbetet och dess kvalitet, leder byggnadsarbetet och ser till att det utförs i enlighet med gällande krav och det beviljade tillståndet. Byggnadsnämnden kan kräva att det också utses en särskild arbetsledare för specialområden.

Den ansvarige arbetsledaren och arbetsledaren för ett specialområde godkänns av kommunens byggnadsnämnd. Byggnadsarbetet får inte påbörjas innan en ansvarig arbetsledare har godkänts. Godkännandet ska återkallas och arbetet avbrytas till dess att en ny arbetsledare har godkänts om det är motiverat på grund av att uppgifterna försumrats eller av någon annan motsvarande orsak.

En ansvarig arbetsledare krävs också för anmälningspliktiga rivningsarbeten.

82 §. Uppgifternas svårighetsgrad och behörigheten för dem som deltar i byggprojekt

Den som utarbetar projekthandlingar och specialhandlingar samt den ansvarige arbetsledaren för byggnadsarbete och arbetsledaren för ett specialområde ska ha den utbildning och erfarenhet som byggprojektets art och uppgiftens svårighetsgrad förutsätter.

Den behörighet som planeringen kräver bedöms utifrån byggnadens avsedda ändamål. Dessutom bedöms den behörighet som ledningen av byggnadsarbetet kräver utgående från byggnadsförhållandena och de specialmetoder som används i arbetet.

Planerings- och arbetsledningsuppgifter kan indelas i svårighetsklasser för bestämmandet av den minimibehörighet som behövs. Bestämmelser om minimibehörigheten ska utfärdas genom landskapsförordning.

83 §. Byggnadsnämndens tillsyn

Kommunens byggnadsnämnd ska övervaka byggandet med hänsyn till det allmänna intresset och se till att det som bestämts i denna lag och med stöd av den följs vid byggandet.

Byggnadsnämnden ska underrätta landskapsregeringen om den upptäcker byggprodukter som inte uppfyller kraven enligt byggproduktförordningen.

När tillsynsuppgiftens omfattning och art bedöms ska byggnadsprojektets svårighetsgrad, sakkunskapen och yrkesskickligheten hos tillståndssökanden och de personer som ansvarar för planeringen och genomförandet av projektet samt övriga omständigheter som inverkar på behovet av tillsyn beaktas.

84 §. Bruks- och underhållsanvisning

Vid nybyggnad eller mer omfattande renovering av en byggnad som används för permanent boende eller som arbetsplats ska en bruks- och underhållsanvisning utarbetas.

Bruks- och underhållsanvisningen ska innehålla anvisningar som behövs för att byggnaden ska kunna användas och underhållas på rätt sätt.

Byggnadsinspektören övervakar att bruks- och underhållsanvisningen är klar vid slutsynen och överlämnas till byggnadens ägare.

Landskapsregeringen kan utfärda närmare bestämmelser om vad som ska ingå i en bruks- och underhållsanvisning.

85 §. Byggprodukters egenskaper

En byggprodukt som är avsedd att permanent ingå i en byggnad ska ha sådana egenskaper att byggnaden, om den är planerad, byggd och underhållen på rätt sätt, under sin ekonomiska livslängd uppfyller väsentliga krav på en byggnad.

En byggprodukt är lämplig för användning i byggnadsverk om den är försedd med behörig CE-märkning och installeras och används på avsett sätt.

15 kap. Servitut

86 §. Byggnadsservitut

För en tomt eller en fastighet kan en bestående rätt som belastar en annan fastighet och som ger rätt att använda en byggnad eller konstruktion eller att vidta en därmed jämförbar åtgärd stiftas (byggnadsservitut). Stiftandet av ett servitut förutsätter ett skriftligt avtal mellan parterna. Ett byggnadsservitut kan stiftas för en kommuns, ett kommunalförbunds eller en kommunal inrättnings behov eller för behov i anslutning till byggande av samhällsteknik också i sådana fall där servitutsrätten inte hänför sig till en tomt eller en fastighet som är byggplats.

Ett byggnadsservitut får stiftas om det gagnar ett funktionellt byggande eller en funktionell användning av fastigheten eller om servitutet är nödvändigt för innehavaren av servitutsrätten och det inte leder till betydande olägenhet för den belastade fastigheten.

Ett byggnadsservitut kan av särskilda skäl också stiftas för en viss bestämd tid.

Beslut om stiftande, ändring och upphävande av byggnadsservitut fattas av byggnadsnämnden. Bestämmelser om olika typer av servitut och om registrering av servitut ges i landskapsförordning.

87 §. Tvångsservitut

Om detaljplanen förutsätter ett byggnadsservitut kan servitutet stiftas trots att de som saken gäller inte kommer överens om servitutet när det gäller

- 1) att ordna utrymmen för skyddsrum, bilparkering och avfallshantering i byggnaden,
- 2) att ordna trafikförbindelse till en byggnad på en annan fastighet eller för allmän gångtrafik, om inte detaljplanen eller tomtindelningen kan genomföras på något annat skäligt sätt, samt
- 3) att stöda byggnadsdelar som är belägna på gränsen mellan fastigheterna invid grannfastigheten eller för att uppföra eller utnyttja en gemensam vägg.

Ett servitut som avses i denna paragraf kan också stiftas för en kommun, ett kommunalförbund eller en inrättning som innehas av kommunen.

Bestämmelser om andra servitut som detaljplanen förutsätter ingår i fastighetsbildningslagen.

88 §. Servitutsreglering

Ett byggnadsservitut kan ändras eller upphävas om sakägarna kommer överens om det och åtgärden inte försvårar ett funktionellt byggande, en funktionell skötsel av fastigheten eller genomförandet av detaljplanen.

Ett byggnadsservitut får ändras eller upphävas utan samtycke av innehavaren av servitutsrätten om

- 1) servitutet på grund av förändrade förhållanden har blivit onödigt eller har förlorat en stor del av sin betydelse,
- 2) den olägenhet som servitutet orsakar den belastade fastigheten har blivit oskälig och ändringen eller upphävandet av servitutet inte orsakar innehavaren av servitutsrätten betydande olägenhet eller
- 3) servitutet betydligt försvårar genomförandet av detaljplanen.

Om överenskommelse inte nås om ersättning för ett byggnadsservitut eller för ändring eller upphävandet av det, avgörs ärendet i enlighet med expropriationslagen.

Se H 12, Landskapslagen (1979:62) om expropriation av fast egendom och särskilda rättigheter.

16 kap. Vård av den bebyggda miljön

89 §. Underhåll av byggnadsverk

Ett byggnadsverk och dess omgivning ska hållas i sådant skick att det uppfyller sanitära krav, krav på säkerhet och användbarhet och inte leder till miljöolägenheter eller avsevärt förfular omgivningen.

För underhåll av byggnadsverk som är placerat i fastighetsgränsen har innehavaren rätt till tillträde på grannens fastighet. Underhållet ska utföras på sådant sätt att grannens olägenhet eller störning blir så liten som möjligt. Efter arbetet ska grannens område återställas i det skick det var före åtgärden. Kan grannarna inte komma överens ska saken avgöras av byggnadsnämnden på ansökan av en av parterna.

Vid användningen och underhållet av ett byggnadsverk som är skyddat enligt en plan eller som skyddats med stöd av landskapslagen om skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska dessutom syftet med byggnadsskyddet beaktas.

Om underhållet försummas kan byggnadsnämnden bestämma att byggnadsverket ska repareras eller dess omgivning snyggas upp. Innan reparationsuppmaning ges kan byggnadsnämnden kräva att byggnadsverkets ägare dokumenterar byggnadsverkets skick och vilka reparationer som är uppenbart nödvändiga med tanke på personers hälsa eller säkerhet. Om byggnadsverket utgör en uppenbar fara för personers säkerhet kan byggnadsnämnden fatta beslut om att byggnadsverket inte får användas innan det har reparerats eller att det ska rivas.

90 §. Oavslutat byggnadsarbete och övergivna byggnader

Om ett påbörjat byggnadsarbete eller en annan åtgärd som kräver lov inte slutförts innan tillståndet förfaller ska ägaren till fastigheten åläggas att inom viss tid slutföra arbetet eller vidta de åtgärder som är nödvändiga med hänsyn till hälsa, säkerhet eller de olägenheter som orsakas miljön.

Om en byggnad eller annan anläggning är förfallen eller skadad och inte sätts i stånd inom skälig tid får byggnadsnämnden förelägga ägaren att inom viss tid riva byggnaden eller anläggningen.

91 §. Vård av den bebyggda miljön

Den bebyggda miljön ska hållas i snyggt skick och överensstämma med bygglovet.

De områden som i en plan anvisats för planteringar, lekplatser eller andra områden som avsatts till de boendes trivsel får inte inskränkas. Trafikförbindelser som är avsedda för utrycknings- eller servicefordon ska hållas i körbart skick.

En tomt eller annat område med detaljplan får inte användas för upplagring som avsevärt stör eller förfular omgivningen.

17 kap. Tvångsmedel, straff och andra påföljder

92 §. Planläggningsförordnande

Om det finns skäl att upprätta eller ändra en byggnadsordning, detaljplan, generalplan eller kommunöversikt och kommunen inte vidtar behövliga åtgärder kan landskapsregeringen, efter samråd med kommunen, utsätta en tidsfrist inom vilken kommunen ska ha utfört åtgärden.

Om ett planläggningsförordnande inte iakttas kan landskapsregeringen vid vite förelägga kommunen att utföra planläggningen.

93 §. Tvångsmedel

Den som handlar i strid med denna lag eller bestämmelser eller beslut som har meddelats med stöd av lagen kan av byggnadsinspektören förbjudas att fortsätta med den rättsstridiga verksamheten eller uppmanas att fullgöra sina skyldigheter inom utsatt tid.

Byggnadsnämnden ska utan dröjsmål uppta ärendet till behandling. Byggnadsnämnden kan förena förbud och åläggande som meddelats med stöd av 1 mom. med vite eller hot om utförande av det försummade på den försumliges bekostnad. Tvångsåtgärder vidtas dock inte om den rättsstridiga verksamheten eller försummelsen är av ringa betydelse.

Polisen är skyldig att ge handräckning om det är nödvändigt för att avbryta en rättsstridig åtgärd som avses i denna bestämmelse.

Marknadsmyndigheten har i tillämpliga delar samma befogenheter som byggnadsinspektören och -nämnden.

94 §. Inspektionsrätt

För att sköta ett tillsynsuppdrag enligt denna lag har byggnadsnämnden och byggnadsinspektören rätt att få tillträde till byggnadsobjekt och där utföra granskningar och undersökningar.

Finns det grundad anledning att misstänka att bestämmelser eller förbud i denna lag eller i bestämmelser meddelade med stöd av den har överträtts vid byggande eller vid byggnaders underhåll, har byggnadsnämnden och byggnadsinspektören rätt att få tillträde till byggnaden och däri befintliga

lokaler. Byggnadens eller lokalernas ägare och innehavare ska underrättas om inspektionen minst tre dygn i förväg. En inspektion som berör en lokal som omfattas av hemfrid får endast verkställas mot den boendes vilja om det är nödvändigt för att skydda liv, hälsa, egendom eller miljön.

Marknadstillsynsmyndigheten har rätt att i en affär, ett lager samt i importörens och tillverkarens lokaler få inspektera en byggprodukt, handlingar som gäller tillverkningen och andra handlingar samt material som behövs för att bedöma produkten.

95 §. Byggnadsbrott

Den som utan tillstånd eller anmälan som förutsätts i denna lag börjar bygga eller vidtar någon annan åtgärd eller försummar sin skyldighet på ett sätt som strider mot denna lag eller mot bestämmelser som utfärdats med stöd av den ska för byggnadsbrott dömas till böter eller fängelse i 3 månader.

Byggnadsnämnden ska göra polisanmälan om inte gärningen eller försummelsen med hänsyn till omständigheterna ska betraktas som ringa och det allmänna intresset inte kräver att åtal väcks.

18 kap. Ändringssökande

96 §. Överklagande av ärenden gällande bygglov och andra tillstånd

Beslut som fattats av byggnadsnämnden eller av en annan kommunal myndighet i ärenden gällande bygglov eller andra tillståndsärenden med stöd av denna lag överklagas hos Ålands förvaltningsdomstol. Om Ålands förvaltningsdomstol inte ändrar beslutet eller beslutar att inte pröva ärendet får ändring sökas genom besvär endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd. Beslut som landskapsregeringen har fattat överklagas hos högsta förvaltningsdomstolen.

Besvärsrätt har

- 1) den beslutet gäller,
- 2) den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet påverkar,
- 3) ägaren och innehavaren av en invid eller mittemot belägen fastighet eller område,
- 4) ägaren och innehavaren av en sådan fastighet vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka och
- 5) kommunen.

Landskapsregeringen har besvärsrätt över beslut som berör ett område för vilket landskapsregeringen har utfärdat planläggningsförordnande enligt 92 § eller gjort upp rekommendationer till stöd för den kommunala markplaneringen enligt 11 §.

En myndighet som fattat ett beslut enligt denna lag har rätt att överklaga förvaltningsdomstolens beslut om förvaltningsdomstolen har ändrat eller upphävt myndighetens beslut. På ändringssökande tillämpas i övrigt vad som bestäms i förvaltningsprocesslagen (FFS 586/1996).

Byggnadsnämndens beslut om bygglov eller tillstånd för miljöåtgärder ska överklagas inom 30 dagar från att beslutet har delgivits räknat från dagen efter delgivningen.

97 §. Rättelseyrkande

Den som är missnöjd med ett beslut som fattats av byggnadsinspektören kan skriftligen framställa ett rättelseyrkande med begäran om att byggnadsnämnden omprövar beslutet. Ändring av byggnadsinspektörens beslut får inte sökas genom besvär.

Yrkandet ska ha inkommit till byggnadsnämnden senast 14 dagar efter att beslutet meddelades. Ett yrkande ska utan dröjsmål upptas till behandling i byggnadsnämnden.

98 §. Överklagande av beslut om antagande, ändring eller upphävande av planer och byggnadsordningar

Ändring i ett beslut som gäller antagande, ändring eller upphävande av en generalplan, en detaljplan eller en byggnadsordning söks hos Ålands förvaltningsdomstol genom besvär på det sätt som bestäms i kommunallagen. Rättelseyrkande enligt kommunallagen tillämpas dock inte på antagandet av en detaljplan ens när beslutanderätten har överförts på kommunstyrelsen eller en nämnd på det sätt som bestäms i 25 §.

Besvärsrätt har, utöver vad som sägs i 113 § kommunallagen om kommunmedlemmars besvärsrätt, landskapsregeringen och, i ärenden som hör till dess verksamhetsområde, en i landskapet registrerad sammanslutning.

19 kap. Särskilda bestämmelser

99 §. Tillstånds- och tillsynsavgift

Den som söker bygglov, annat tillstånd eller gör en anmälan gällande byggande är skyldig att betala en avgift till kommunen enligt en taxa som fastställs av kommunfullmäktige. Avgiften får tas ut i förväg och är avsedd att täcka kommunens kostnader för gransknings- och tillsynsuppgifter och för andra uppgifter som orsakas av ansökan eller anmälan. Om vissa av nämnda uppgifter inte genomförs ska kommunen återbetala motsvarande del av avgiften.

Kommunen har även rätt att av byggherren ta ut en avgift för gransknings- och utredningsuppgifter som orsakats av byggande utan tillstånd eller på grund av att en föreskriven byggnadsåtgärd har underlåtit.

100 §. Adressnummerskylt och vägnamnskylt

Ägaren eller innehavaren av en byggnad är skyldig att sätta upp en adressnummerskylt på ett från gatan eller vägen synligt ställe.

Kommunen eller väghållaren har också rätt att sätta upp vägnamnskyltar på fastigheten.

101 §. Verkställbarheten av beslut

Kommunstyrelsen kan efter besvärstidens utgång bestämma att en generalplan eller detaljplan träder i kraft för den del av planområdet som inte berörs av inlämnade besvär. Kommunen ska delge besvärsmyndigheten detta beslut.

I ett beslut om antagande av byggnadsordning, tomtindelning, byggnadsförbud eller en åtgärdsbegränsning kan det bestämmas att beslutet ska träda i kraft innan det vunnit laga kraft. Besvärsmyndigheten kan förbjuda att ovannämnda beslut verkställs.

102 §. Ändring av byggnadsplaneväg till gata

Ett byggnadsplanevägområde, som med stöd av tidigare lag har tagits i besittning av kommunen övergår till kommunen när denna lag träder i kraft. Vid dess fastighetsbildning tillämpas fastighetsbildningslagen och området antecknas i fastighetsregistret som ett allmänt område.

Ett byggnadsplanevägområde som inte tagits i besittning när denna lag träder i kraft övergår i kommunens ägo enligt 51 §.

103 §. Övergångs- och ikraftträdelsebestämmelser

Denna lag träder i kraft den 1 oktober 2008.

Genom denna lag upphävs byggnadslagen (1979:61) för landskapet Åland, landskapsförordningen (2004:59) om tillämpning av vissa byggbestämmelser som ingår i Finlands byggbestämmelsesamling samt landskapslagen (1995:23) om kommunöversikt.

Gällande byggnadsordningar, byggnadsförbud, taxor och instruktioner förblir i kraft tills vidare med undantag av de bestämmelser som inte överensstämmer med denna lag.

Hänvisning i annan lagstiftning till byggnadslagen avser efter denna lags ikraftträdande en hänvisning till denna lag.

Ärenden som har påbörjats innan denna lag träder i kraft behandlas enligt bestämmelser som gällde före denna lags ikraftträdande.

Planer som är under beredning när denna lag träder i kraft kan antas av kommunen inom två år ifrån lagens ikraftträdande som planer enligt denna lag trots att de uppgjorts enligt tidigare bestämmelser.

Av kommunfullmäktige antagen samt fastställd stadsplan och byggnadsplan gäller som detaljplan efter denna lags ikraftträdande. Hänvisning i annan lag till antagen eller fastställd stads- eller byggnadsplan avser detaljplan efter denna lags ikraftträdande. Hänvisas det i annan lag endast till stadsplan avses detaljplan inom Mariehamn.

Av kommunfullmäktige antagen generalplan som inte fastställts har endast de rättsverkningar som tidigare lag föreskriver.