

Nr 82

LANDSKAPSLAG

om ändring av plan- och bygglagen för landskapet Åland

Föredragen för Republikens President den 11 augusti 2017

Utfärdad i Mariehamn den 31 augusti 2017

I enlighet med lagtingets beslut¹
ändras 2 §, inledningsatsen till 27 § 1 mom., 30 § 1 mom., 39 §, 65 §, 66 § 1 mom. 4 och 5 punkterna, 67 §, 68 §, 71b § 2 mom., 73 §, 89 §, 96 § 1, 4 och 5 mom. plan och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland, av dessa lagrum 71b § 2 mom. sådant det lyder i landskapslagen 2014/32 samt

fogas till lagens 1 § ett nytt 2 mom., till 12 § nya 2 och 3 mom., till 31 § ett nytt 3 mom., till lagen en ny 65b § och en ny 67a §, till 70 § ett nytt 4 mom. och till 83 § ett nytt 2 mom., varvid 2 mom. blir 3 mom., som följer²:

1 §

Lagens syfte

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,

¹ LF nr 20/2016-2017

FNU bet. nr 16/2016-2017

² Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/61/EU, EGT nr L 155, 23.5.2014, s. 1

14) *trafikområde*: ett område som i detaljplanen anvisats för allmän väg, vattenväg, hamn och flygfält,

15) *universell utformning*: planering och utförande som genomsyras 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 samt

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

12 §

Landskapsregeringens övriga uppgifter

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 avhjälpas 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.

27 §

Utformning av detaljplanen

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

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.

31 §

Utställande av planförslag

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.

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.

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 samt vara lätt att underhålla. 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.

65b §

Obligatorisk ventilationskontroll

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

Daghem, skolor, vårdlokaler och andra liknande byggnader oavsett typ av ventilationsystem 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 marknads kontroll 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.

66 §

Bygglov

Bygglov krävs för att

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.

67 §

Bygglov för anläggningar

Bygglov krävs för att

1) anlägga en nöjespark, djurpark, idrotts-

plats, 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 pareringsplats 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 medgi-

vande 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.

70 §

Tillstånd för miljöåtgärder

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

71b §

Alternativa energiförsörjningssystem

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.

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 delgiv-

ning ske offentligen enligt förvaltningslagen (2008:9) för landskapet Åland.

Grannarna behöver inte underrättas om det är uppenbart att lov inte kan ges.

83 §

Byggnadsnämndens tillsyn

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

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 rivras.

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 förvaltnings-

domstol 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.

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.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2018.

Mariehamn den 31 augusti 2017

KATRIN SJÖGREN
lantråd

Nina Fellman
föredragande minister