

Enligt sändlistan

Kontaktperson  
Pernilla Granqvist, PBL-ingenjör

Ärende

## Förfrågan om utlåtande av kommunerna angående ändringar i plan- och bygglagen för landskapet Åland

Infrastrukturavdelningen har påbörjat arbetet med en lagstiftningspromemoria i plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland. Ändringarna gäller i första hand kapitlet om planläggning och markanvändning.

Vi vill gärna höra kommunernas åsikter om de föreslagna ändringarna, samt om kommunen har några specifika önskingar om kapitel de önskar ändring i, redan i början av processen för att bättre kunna ta dem i beaktande under arbetets gång.

### Ändringarna som infrastrukturavdelningen föreslår i PBL gäller följande saker:

- Ersätta kommunöversikten med en landskapsplan som omfattar hela Åland och innehåller både en strategisk utvecklingsplan och en bilaga i GIS-format med rättsverkan. Landskapsregeringen står för kostnaderna för landskapsplanen.
- Revidering av 10 §. Och 74 §. angående områden i behov av planläggning samt förutsättningarna för bygglov inom områden i behov av planläggning
- Revidering av 11 §. Beslut och rekommendationer om markanvändning för vissa samhällsfunktioner eller för visst ändamål
- Komplettera PBL med bestämmelser angående samnyttjoområden
- Miljöbyråns förslag på kompletteringar

De föreslagna ändringarna och kompletteringarna kan läsas i sin helhet i bilaga 1.

### Gällande de föreslagna ändringarna önskar landskapsregeringen att kommunen i utlåtandet svarar på följande frågor:

- Anser kommunen att de bör införas landskapsplan enligt förslaget, och vad anser kommunen generellt om den föreslagna reformen att landskapet tar över översiktsplaneringen och den vägledande strategiska planeringen av områdesanvändningen?
- Vad anser kommunen om förslaget att utvecklingsplanen är vägledande emedan bilagan med fornminnen, skyddade byggnader, biotoper m.fl. har rättsverkan?



- Vad anser kommunen om de övriga förslagen till ändringar i plan- och bygglagen?
- Finns det andra delar i plan- och bygglagens kapitel som rör områdesplanering och planläggning som kommunen anser att landskapsregeringen bör överväga att ändra eller komplettera med nya bestämmelser eller förtydliganden?
- Finns det specifikt någon del i kapitlet som rör områdesplanering och planläggning där kommunerna ser behov av förenkling eller av byråkratisering som kan gynna kommunen och samhället?

Kommunerna uppmanas skicka in utlåtandet senast 30.4.2025.

### Bakgrund

Landskapsregeringen gjorde en kartläggning av kommunöversikten i kommunerna på hösten 2024. I kartläggningen framkom brister gällande kommunöversikten, som enligt 4 § i plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland alla kommuner bör ha. Av alla åländska kommuner var det endast Jomala kommun som har en aktuell kommunöversikt.

### Motivering

I samband med revideringen av lagstiftningen gällande kommunöversikt har landskapsregeringen bestämt sig för att även revidera andra kapitel gällande områdesplanering och planläggning.

Minister



Camilla Gunell

PBL-ingenjör



Pernilla Granqvist

BILAGOR

Bilaga - Förslagen på ändringar och kompletteringar i PBL

SÄNDLISTA

Kommunförbundet

Mariehamns stad

Jomala kommun

Lumparlands kommun

Lemlands kommun

Sunds kommun

Finströms kommun



---

Saltviks kommun  
Geta kommun  
Hammarland kommun  
Eckerö kommun  
Vårdö kommun  
Kumlinge kommun  
Sottunga kommun  
Kökar kommun  
Föglö kommun  
Brändö kommun

*JH*

*LG*



Dokumentnamn  
BILAGA

Datum  
26.3.2025

Ärendenr  
ÅLR 2025/2145

Hänvisning  
Förfrågan om utlåtande av kommunerna angående  
ändringar i plan- och bygglagen för landskapet Åland

Kontaktperson  
Pernilla Granqvist, PBL-ingenjör

## Förslagen på ändringar och kompletteringar i PBL

### Revidering av kommunöversiktet

Plan- och bygglag (2008:102) för landskapet Åland bör revideras för kommunöversiktens del. De nuvarande bestämmelserna uppfylls inte och de betjänar inte kommunerna eller landskapets långsiktiga fysiska planering.

Infrastrukturavdelningen anser att kommunöversiktet bör slopas och i stället upprättas en landskapsplan. Landskapsplanen skulle gälla för hela Åland och bestå av två delar:

1. Vägledande strategisk utvecklingsplan: Hur ska Åland utvecklas?
2. Bilaga med rättsverkan där saker som fornminnen, skyddade byggnader, biotoper och liknande ingår.

Landskapsplanen ska utarbetas i samarbete med landskapets kommuner. Landskapsregeringen ska se till att landskapsplanen utarbetas och att planen hålls aktuell och utvecklas i den mån det är nödvändigt. Landskapsregeringen står även för kostnaderna som uppstår i och med landskapsplanen.

Vid planeringen av den vägledande strategiska utvecklingsplanen ska man beakta landskapets mål och de lokala målen för områdesanvändning. Endast områden som är nödvändiga med tanke på landskapets utveckling ska anges, och det ska ske med den noggrannhet som behövs med tanke på landskapets mål eller för att samordna områdesanvändningen i flera kommuner än en. Målen bör tas från landskapets strategiska dokument som t.ex. färdplanen för fysisk strukturutveckling.

När planen utarbetas ska särskild vikt fästas vid

1. att landskapets region- och samhällsstruktur blir ändamålsenlig,
2. att områdesanvändningen är ekologiskt hållbar,
3. att arrangemangen för trafik och teknisk service är hållbara med tanke på miljö och ekonomi,
4. att vatten- och marksubstanstillgångarna används på ett hållbart sätt,
5. att verksamhetsbetingelser för näringslivet i landskapet ordnas,

6. att landskapet, vattenmiljöerna, naturvärdena, kulturmiljöerna och kulturarvet värnas, samt
7. att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.

Med vattentillgångar menas tillgång till vatten för såväl hushåll, jordbruk samt industrier. När planen utarbetas bör landskapet ta i beaktan att tillgängliga vattenresurser är tillräckliga för att svara mot de långsiktiga vattenbehoven för bebyggelse och verksamheter. Med marksubstanser menar man allt jordmaterial, dvs. grus, lera, torv, mull mm. Hållbar användning av marksubstanser förutsätter att marksubstanser utnyttjas och återvinns effektivt. Kommande generationers tillgång till marksubstanser måste tryggas utan att äventyra den biologiska mångfalden eller grundvattenstatusen.

När planen utarbetas ska avseende också fästas vid en ekonomisk områdesanvändning och att markägare eller andra rättsinnehavare inte orsakas oskäligen olägenheter. Även landskapets grönstrukturer, ekologiska förbindelser/spridningskorridorer och anpassningar till klimatförändringen ska tas i beaktande då man utarbetar landskapsplanen.

När ett område är fastställt i landskapsplanen betyder det inte att området automatiskt blir sådant, utan det kräver genomförandeåtgärder. När planen utarbetas ska det därför klarläggas vem som skall genomföra det som märks in i planen och vidta de åtgärder den förutsätter. Som ett exempel är allmänna vägar landskapets ansvar och rekreationsområden är kommunernas ansvar att åtgärda.

Bilagan med rättsverkan ska innehålla

1. antagna detaljplaner och generalplaner
2. områden för vilka landskapsregeringen har givit rekommendationer enligt 11 §
3. områden belagda med byggnads- eller åtgärdsbegränsningar enligt denna lag eller enligt landskapslagen om naturvård
4. inrättade naturreservat
5. vattenskyddsområden
6. fredade naturminnen
7. områden med särskilt skyddsvärda arter och biotoper, samt frivilliga biotopskydd
8. särskilda skyddsområden
9. fasta fornlämningar
10. byggnadsminnen
11. värdefulla kulturmiljöer
12. fastställda vägplaner



Bilagan kan vara ett levande dokument och bör utgå från GIS för att göra materialet lättillgängligt. Från landskapsplanen bör det framgå när materialet är senast uppdaterat, samt att nyligen antagna planer fås från kommunerna.

**Revidering av 10 §. och 74 §. angående områden i behov av planläggning samt förutsättningarna för bygglov inom områden i behov av planläggning**

Ifall man slopar kommunöversiktet, så bör man revidera även paragrafen angående områden i behov av planläggningen. I PBL står det att kommunen kan i en kommunöversikt 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. Då kommunöversikt inte finns bör detta ändras till att man kan märka ut dessa områden i generalplanen och byggnadsordningen.

Samtidigt bör man lägga till att dessa områden som anvisas i generalplanen eller byggnadsordningen gäller högst i 10 år åt gången. Detta på grund av att begränsningen kan medföra faktiska inskränkningar för markägaren jämfört med vad som anses vara sedvanlig glesbebyggelse.

Det ska vara möjligt att bygga på områden som kräver planläggning. I PBL 74 § anges kortfattat och generellt när bygglov kan beviljas på sådana områden, men dessa parametrar bör förtydligas. Infrastrukturavdelningen föreslår att detta förtydligas och att byggandet på ett område i behov av planläggning förutsätter utöver vad som förskrivs i PBL 64 § angående allmänna krav på tomter även att:

1. Byggandet inte väsentligt försvårar utarbetandet av general- eller detaljplaner.
2. Byggandet inte leder till betydande konsekvenser eller medför betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra skadliga konsekvenser som kräver att en detaljplan utarbetas.
3. Byggandet är lämpligt med tanke på skapandet av samhällstekniska nät och trafikleder samt trafiksäkerheten och tillgängligheten till tjänster.

Trots de förutsättningar som anges i 1 mom. ska en kommun dock bevilja bygglov för

1. uppförande av en ekonomibyggning som hör till en redan befintlig bostad eller lantgård,
2. uppförande av en byggnad som behövs för bedrivande av jord- och skogsbruk eller en binäring till det och som hör till ett redan befintligt landsbygdsföretag,
3. reparationer och ändringar av en byggnad,
4. mindre utvidgning av ett bostadshus.



Kommunerna ska begära utlåtande av landskapsregeringen om en sådan ansökan om bygglov på vilken bestämmelserna om områden i behov av planläggning tillämpas, om tillståndsansökan sannolikt gäller

1. ett med tanke på miljöskyddet eller naturvården betydande område,
2. ett med tanke på skyddet av kulturarvet eller rekreationsbehoven betydande objekt eller område, eller
3. statens transportnät.

#### **Revidering av 11 §. Beslut och rekommendationer om markanvändning för vissa samhällsfunktioner eller för visst ändamål**

Det har framkommit behov av att även nämna fastställda accelerationsområden för förnybar energi som sådana områden som ska tillämpas i 11 § i PBL. På grund av detta föreslår infrastrukturavdelningen att man nämner dem i 11 § mom. 2 enligt nedan:

Beslut om markanvändning kan fattas för följande samhällsfunktioner eller ändamål:

1. kommunikation, såsom trafiknät, hamnar och flygfält,
2. energiproduktion och energiöverföring
3. accelerationsområden för förnybar energi beslutade enligt 5 § landskapslagen om kontaktpunkt, tillstandsprocesser för förnybar energi och områden för främjande av förnybar energi, samt
4. avfallshantering.

#### **Komplettera PBL med bestämmelser angående samnyttjoområden**

Samnyttjoområden fattas från den åländska lagstiftningen. På grund av detta föreslår infrastrukturavdelningen att det läggs in följande revideringar i PBL.

Lägga till en paragraf om samnyttjoområden under 8 kap:

##### **§ Samnyttjoområden**

I en detaljplan vid en strand kan områden anvisas för planområdets interna behov (samnyttjoområde). Uppgiften att anlägga och underhålla samnyttjoområden ska skötas av de fastigheter för vilka samnyttjoområdena har anvisats i planen. Vid anläggandet av ett samnyttjoområde för en vägförbindelse iakttas vad som i fastighetsbildningslagen (554/1995) och landskapslagen (2008:59) om enskilda vägar i landskapet Åland föreskrivs om anordnande av vägförbindelse. Rätten att använda andra samnyttjoområden än områden för vägförbindelse stiftas vid en fastighetsförrättning som ett servitut enligt 154 a § i fastighetsbildningslagen.

Med anläggande och underhåll av andra samnyttjoområden än sådana som anvisats för vägförbindelse avses uppförande, underhåll och användning av för nyttjande av

områdena behövliga byggnader, konstruktioner och anordningar samt täckande av kostnaderna för dessa. På skyldigheten för ägarna till de fastigheter som fått rätt till samnyttjoområdet att delta i anläggandet och underhållet av samnyttjoområdet tillämpas vad som i landskapslagen om enskilda vägar i landskapet Åland bestäms om väghållningsskyldighet

Vid en fastighetsförrättning kan det bestämmas att för anläggande och underhåll av samnyttjoområdet bildas ett strandlag, om någon av ägarna till de fastigheter som erhållit rätt till samnyttjoområdet så kräver eller om det annars är behövt. På strandlaget, dess delägare och de avgifter som områdeslaget påför, åtgärder som anläggandet av samnyttjoområdet förutsätter, på verksamheten och på avgörandet av tvister tillämpas vad som i landskapslag om enskilda vägar i landskapet Åland eller med stöd av den föreskrivs om vägdelägare, väglag och vägavgifter. Om något förordande om bildande av strandlag inte getts, tillämpas på ägarna till de fastigheter som erhållit rätt till samnyttjoområdet vad som i 8 kap. i landskapslagen om enskilda vägar i landskapet Åland föreskrivs om sådana vägdelägare som inte bildar ett väglag.

Lägga till följande moment i 45 §. Överförande av genomförandeansvaret på markägaren eller markinnehavaren:

Ansvaret för att genomföra en detaljplan kan, genom en bestämmelse som tas in i planen, i fråga om ett annat allmänt område än en gata även i andra fall än de som avses i 1 mom. överföras på markägarna eller markinnehavarna gemensamt, när området är avsett att betjäna endast planområdets interna behov. I fråga om ett sådant område iaktas vad som i xx § bestäms om samnyttjoområden. I detaljplanen kan ett samnyttjoområde av särskilda skäl anvisas även för något annat gemensamt behov inom planområdet.

Revidera 1 mom. i 57 §. Inlösnings- och ersättningskyldighet:

Lägga till samnyttjoområden i områden inlösningskyldigheten inte gäller.

### **Miljöbyråns förslag på kompletteringar**

Miljöbyrån har lämnat in en promemoria till infrastrukturavdelningen angående önskemål till kompletteringar i Ålands plan- och bygglag. De föreslår att definitioner av grönstruktur, ekologiska förbindelser/ spridningskorridorer bör införas i nuvarande § 2. Definitionerna är följande:

*Grönstruktur.* Nätverk av obebyggda områden, samt områden med vegetation och förbindelser mellan dessa områden. Grönstrukturen omfattar skydds- och rekreationsområden, samt områden med särskild betydelse avseende kopplingen mellan

---



områden, ekologiska förbindelser, naturens mångfald, rekreation samt för att minska effekterna av klimatförändringen. Grönstruktur ska också omfatta växtlighet inom den bebyggda miljön, genom förbindelser mellan gator, allmänna områden, gårdar, parker, gröna fasader och tak.

*Ekologisk förbindelse/spridningskorridor.* Definitionen avser skogszoner av varierande bredd och andra obebyggda mark- och vattenområden via vilka olika organismer kan förflytta sig från ett område till ett annat, eller via vilka det kan säkerställas att gynnsamma utbredningsområden kan nås via mer ogynnsamma områden. Bland annat skulle ett regelverk vad gäller byggande nära stranden behövas, strandlinjerna utgör viktiga ekologiska förbindelser, byggande inom strandområden alltför nära stranden (närmare än 50-100 m från medelvattenståndet) är negativt för djur och växter.

Miljöbyrån anser även att stärkta texter i lagstiftningen som kopplar till vattendirektivets och havsmiljödirektivets genomförande behövs. Vattenmiljöers status får inte försämrats, och detta ska beaktas vid planläggningen genom att nämna om saken i 19 § och 26 §, vilka handlar om generalplanens samt detaljplanens innehåll.

