

JÄMFÖRELSE MELLAN LAGSTIFTNINGAR		FIN MBL & MBF, ÅPBL & ÅPBF,	ÅBL & ÅBF
			Stadsarkitektkansliet okt 2014
§	§	§	
FIN-MBL 2000 MARKANVÄNDNINGSGLAG 5.2.1999/132		ÅPBL 2008 PLAN- OCH BYGGLAG FÖR LANDSKAPET ÅLAND 2008/102	ÅBL till 2008 BYGGNADSLAG (1979:61) FÖR LANDSKAPET ÅLAND
ALLMÄNNA BESTÄMMELSER		ALLMÄNNA BESTÄMMELSER	
9	<b>Utredning av konsekvenserna när planer utarbetas.</b> En plan skall basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. När en plan utarbetas skall miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenserna, av planen och av undersökta alternativ utredas i nödvändig omfattning. Utredningarna skall omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser.	5 <b>Konsekvensutredning vid planläggning.</b> 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, reovisas som en del av planen.	
GENERALPLAN		GENERALPLAN	GENERALPLAN
35	<b>Generalplanens syfte.</b> Syftet med generalplanen är att i allmänna drag styra samhällsstrukturen och markanvändningen i kommunen eller del av den samt att samordna funktionerna. En generalplan kan också utarbetas för att styra markanvändningen och byggandet på ett visst område. I generalplanen anges principerna för den eftersträlvade utvecklingen och anvisas nödvändiga områden till grund för den detaljerade planläggningen och annan placering samt byggande och annan markanvändning. En generalplan kan också utarbetas etappvis eller delområdesvis.	17 <b>Generalplanens ändamål.</b> 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. Generalplanen 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 för vissa särskilda funktioner eller för ett delområde.	21 Generalplan skall genom stadens försorg upprättas i den mån så erfordras till ledning för närmare planläggning beträlvande kommunens ordnande och bebyggande. Planen skall ange grunddragen för markens användning till olika ändamål, såsom till tätbebyggelse, friluftsliv, viktigare trafikleder och för andra allmänna behov. Erfodras särskilda bestämmelser angående markens bebyggande eller användning i övrigt inom område med generalplan, skall generalplanen innehålla sådana bestämmelser (generalplanebestämmelser).
37	<b>Godkännande av generalplan.</b> Generalplanen godkänns av kommunfullmäktige.	18 <b>Antagandet av generalplan.</b> Generalplanen eller ändring 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.	22 Generalplan liksom även ändring därav antages av stadsfullmäktige. Planen får antas etappvis. Anses det erforderligt att generalplanen erhåller i denna lag stadgade rättsverkningar skall den underställas (landskapsstyrelsen) för fastställelse. Framställning om fastställelse av generalplan kan avse endast vissa delar därav. Generalplan som blivit föremål för fastställelse benämnes fastställd generalplan. Därmed avses, om planen är fastställd endast i vissa hänseenden, enbart de bestämmelser som sålunda skall gälla. Oavsett att generalplanen icke blivit föremål för fastställelse, äger den sådana rättsverkningar som avses i 51 § 1 mom. Generalplan gäller ej inom område för vilket stadsplan fastställts.
39	<b>Krav på generalplanens innehåll.</b> När en generalplan utarbetas skall landskapsplanen beaktas på det sätt som bestäms ovan. När en generalplan utarbetas skall beaktas 1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar, 2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas, 3) att behov i anslutning nttill boendet och tillgången till service beaktas, 4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt, 5) att det ges möjlighet till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö, 6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv, 7) att miljöolägenheterna minskas, 8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärden värnas, samt 9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation. De omständigheter som avses i 2 mom. skall utredas och beaktas i den omfattning som styrmålet för generalplanen och generalplanens noggrannhet förutsätter. Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter.	19 <b>Generalplanens innehåll.</b> 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.	22 Generalplan skall uppgöras och utvecklas så attt däri för olika ändamål reserveras tillräckligt stora områden som är nödvändiga för den framtida utvecklingen. Vid uppgörandet av planen ska av förhållandena inom området betingade särskilda behov beaktas och avseende fästas vid att området utnyttjas ekonomiskt och att planens genomförande inte medför oskälig olägenhet för ägarna.
40	<b>Utformningen av generalplanen.</b> Generalplanen presenteras på en karta. Till planen hör också planbeteckningar och planbestämmelser. Till generalplanen hör en beskrivning där den information som behövs för att bedöma planens mål, olika alternativ och deras konsekvenser samt grunderna för lösningarna presenteras på det sätt som närmare bestäms genom förordning.	20 <b>Utformning av generalplanen.</b> 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 p.g.a. miljövärden eller kulturhistoriska värden ska det anges i generalplanen.	
41	<b>Generalplanebestämmelser.</b> I generalplanen kan utfärdas bestämmelser som med beaktande av syftet med planen och de krav som ställs på dess innehåll behövs när generalplaneområdet planeras eller bebyggs eller annars används (generalplanebestämmelser). Generalplanebestämmelser kan bl.a. gälla särskild styrning av markanvändningen och byggandet på ett visst område samt förhindrande eller begränsning av skadliga miljökonsekvenser. Om något område eller någon byggnad skall skyddas p.g.a. landskapet, naturvärden, den byggda miljön, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan nödvändiga bestämmelser om detta utfärdas i generalplanen (skyddsbestämmelser).		

42	Generalplanens rättsverkningar för annan planering och för myndigheternas verksamhet. Generalplanen skall tjäna till ledning när detaljplanen utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen. När myndigheterna planerar åtgärder som gäller områdesanvändningen och beslutar att vidta sådana åtfärder, skall de se till att åtgärden inte försvårar genomförandet av generalplanen.	21	<b>Generalplanens rättsverkningar.</b> Generalplanen ska följas när detaljplaner utarbetas och ändras samt när andra åtgärder vidtas för att reglera markanvändningen. I generalplanen 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.		
44	<b>Användning av generalplanen som grund för bygglov.</b> Bestämmelser om användning av generalplanen som grund för bygglov på strandområde ingår i 72§. Bestämmelser om användning av generalplanen som grund för bygglov på ett område i behov av planering ingår i 137 §.				
45	<b>Generalplan utan rättsverkningar.</b> En generalplan kan också utarbetas och godkännas så att den på hela eller en del av det område som generalplanen omfattar inte har sådana rättsverkningar som avses i denna lag. För en sådan generalplan gäller dock vad som i 99 § 3 mom. bestäms om inlösning.				
		22	<b>Byggnadsinskränkningar och åtgärdsbegränsningar.</b> 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 avsett, inte löser in området eller betalar skälig ersättning för olägenheten. När olägenheten bedöms beaktas inte ändringen som inträffats i ägandeförhållanden efter att generalplanen antagits, om det 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	Om så anses nödvändigt för främjande av disposition av mark i enlighet med generalplan, kan genom särskilda föreskrifter i planen meddelas förbud mot sådant byggande inom i planen ingående område som är ägnat att försvåra användningen av området till det ändamål för vilket det avsatts i generalplanen (byggnadsinskränkning). Genom särskilda föreskrifter kan i generalplanen meddelas förbud mot grävning, sprängning, schaktning, fyllning, tråsfällning eller annan därmed jämförlig åtgärd såvitt åtgärden är av beskaffenhet att kunna väsentligt försvåra det berörda områdets användning för avsett ändamål. xx
<b>PLANLÄGGNINGSFÖRFARANDE O VÄXELVERKAN</b>		<b>PLANLÄGGNINGSFÖRFARANDE</b>			
62	Växelverkan när planer bereds				
63	Program för deltagande och bedömning	30	Hörande i beredningsskedet		
64	Samråd om programmet för deltagande och bedömning				
65	Offentligt framläggande av planförslag				
		<b>ÖVERGÅNGS- O IKRAFTTRÄDELSEBESTÄMMELSER</b>			
		103	<b>Övergångs- och ikraftträdelsebestämmelser.</b> Denna lag träder i kraft den 1 oktober 2008. Genom denna lag upphävs byggnadslagen (1979:61) för landskapet Åland, landskapsförordningen (2004:59) om tillämpningar 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 för 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 från 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 kommunen antagen generalplan som inte fastställts har endast de rättsverkningar som tidigare lag föreskriver.		

FIN-MBF 2000 MARKANVÄNDNING- OCH BYGGFÖRORDNING 895/1999	Å PBF PLAN- OCH BYGGFÖRORDNING FÖR LANDSKAPET ÅLAND 2008/107	Å BF BYGGNADSFÖRORDNING (1963:40) FÖR LANDSKAPET ÅLAND
<p>ALLMÄNNA BESTÄMMELSER</p> <p>1 <b>Utredning av konsekvenserna när planen utarbetas.</b> Vid utredning av konsekvenserna av planer som avses i 9 § MBL beaktas den aktuella planens uppgift och syfte, tidigare gjorda utredningar samt andra omständigheter som inverkar på behovet av utredningar. Utredningarna skall innehålla tillräckliga uppgifter för att det skall vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser som genomförandet av planen har för 1) människors levnadsförhållanden och livsmiljö, 2) jord- och berggrunden, vatten, luften och klimatet, 3) växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna, 4) region- och samhällstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken, 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön. Om sådana väsentliga konsekvenser av generalplan eller detaljplan som avses i 9 § MBL utsträcker sig till en annan kommuns område, skall kontakt med denna kommun hållas i tillräcklig utsträckning vid utredningen av konsekvenserna av planen. Om de väsentliga konsekvenserna av planen utsträcker sig till området för ett annat förbund på landskapsnivå, skall kontakt på motsvarande sätt upprättshållas med detta förbund.</p>		
GENERALPLAN	GENERALPLAN OCH DETALJPLAN	GENERALPLAN
<p>16 <b>Utformningen av generalplanen.</b> Generalplanen presenteras på en karta eller kartor i en sådan skala att principerna för områdesanvändningen, nödvändiga områden och planens övriga innehåll framgår på ett ändamålsenligt sätt med beaktande av behovet av styrning av områdesanvändningen och byggande och generalplanens syfte. Om generalplanen har utarbetats som en sådan generalplan utan rättsverkningar som avses i 45 § MBL, skall detta framgå av generalplanen.</p>	<p>6 <b>Utformningen av generalplanen.</b> Generalplanen presenteras på en karta i skalan 1:5000 - 1:20000 så att principerna för områdesanvändningen, områden för byggande, vägar och trafik, rekreation, natur- och miljöskydd samt jord- och skogsbruk samt fiske och planens övriga innehåll framgår tillräckligt klart. Om planen ska styra byggnadet enligt 21 § PBL ska byggnadsområdet klart framgå av planen. De planbeteckningar som ska tillämpas utfärdas av landskapsregeringen.</p>	<p>24 Generalplan skall, med beaktande av de lokala förhållandena, stadens framtida utveckling och planeringen av grannområdena, ange huvuddragen av stadsområdets utnyttjande för olika ändamål, såsom: 1) de viktigaste trafiklederna; 2) för bebyggelse avsedda områden, såsom olika bostadsområden, industri- och upplagsområden samt områden för allmänna byggnader; 3) områden för lant- och skogsbruk; samt 4) områden för andra allmänna behov, såsom för rekreation-, trafik-, faro- och specialområden.</p>
<p>17 <b>Planbeskrivning.</b> I beskrivningen av generalplanen skall ingå 1) en utredning om förhållandena i området, dess miljöegenskaper och förändringar i dem samt andra sådana uppgifter om det område som planläggs vilka är centrala när konsekvenserna av planen utreds och bedöms, 2) utgångspunkterna, målen och de aktuella alternativen för planeringen, 3) ett sammandrag av utredningar som gjorts för att bedöma konsekvenserna av planen, 4) planens konsekvenser för samhällsstrukturen, den byggda miljön, naturen, landskapet, arrangemangen för trafik, i synnerhet kollektivtrafik, och teknisk service, ekonomin, hälsan, de sociala förhållandena och kulturen samt andra betydande konsekvenser av planen, 5) en utredning om planens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen, landskapsplanen, gällande generalplan och annan planering i kommunen, 6) planeringens olika skeden samt förfarandena för deltagande och växelverkan samt ett sammandrag av åsikter som framförs i olika skeden av planläggningen, 7) det centrala innehållet i och grunderna för den planlösning som valts samt en utredning om hur resultaten av konsekvensutredningarna och olika åsikter har beaktats, 8) tidsplaneringen och uppföljningen av genomförandet av planen, 9) enligt behov planer som styr genomförandet av planen. De faktorer som avses i 1 mom. skall i planbeskrivningen presenteras på det sätt och i den omfattning som planens syfte förutsätter och så att förutsättningarna för växelverkan vid beredningen av planen skapas.</p>	<p>5 <b>Planbeskrivning.</b> En planbeskrivning ska innehålla uppgifter om 1) planområdets natur- och miljöförhållanden, bebyggelse, marköförhållanden, hamnar, vägar och annan infrastruktur, 2) de begränsningar för markanvändningen som direkt berör området eller kan påverka områdets användning såsom naturskydd, skyddsvärda byggnader och miljöer, friluftsområden, servitut och andra nyttjanderätter, 3) planens utgångspunkter och mål, 4) det centrala innehållet i grunderna för den planlösning som valts och hur resultaten av konsekvensutredningarna och olika framförda utlåtanden och anmärkningar har beaktats, 5) planeringens olika skeden samt 6) hur genomförandet och uppföljningen av planen ordnas och vem som bär ansvaret för det. Planbeskrivningens omfattning och detaljeringsgrad ska stå i relation till planens betydelse, omfattning eller de miljö- och andra konsekvenser som planen kan ha. I planbeskrivning för detaljplan ska redovisas hur förslaget beaktar gällande generalplan. Om en generalplan har antagits för det område som detaljplaneras kan planbeskrivningens omfattning och innehåll vara enklare än det som anges i 1 mom. De planbeteckningar som ska tillämpas utfärdas av landskapsregeringen.</p>	<p>25 Förslag till generalplan, innefattande på undersökning grundad beskrivning och karta samt, om det befinnes nödigt, generalplanebestämmelser, skall uppgöras av sakkunnig. På karta skola gränserna för generalplanområdet och för de olika ändamålen avsatta områdena angivas. Kartan skall uppgöras i sådan skala, att de för olika ändamål avsatta områdena tydligt framgår. Beskrivning över generalplan skall innefatta motivering samt utredning om stadens utveckling, om behovet av tomt-, rekreations- och andra områden, om grundförhållandena i nödig utsträckning, om vattenförsörjnings- och avloppsmöjligheterna samt om möjligheterna att avlägsna den olägenhet avloppsvatten kan förorsaka ävensom utredning om andra omständigheter, som kan anses vara av nöden för bedömande av planen.</p>
		<p>26 Vid uppgörande av förslag till generalplan bör stadens myndigheter efter behov rådgöra med de myndigheter, vilkas förvaltningsområden generalplanen berör.</p>