

Organ

BYGGNADSNÄMNDEN

Sammanträdesdatum

13.02.2014

Nr

2/14

Sammanträdestid	Torsdagen den 13 februari 2014, kl. 17:00 – 19:15 Kommungården i Godby	
Föredragande	x Dick Lindström, ordförande x Inger Rosenberg-Mattsson, v.ordf Björn Donobauer x Per-Ole Granberg x Carola Boman x Alfons Henriksson x Gun-Marie Österlund	
Övriga närvarande	Frederik Pastoor Pia Grüssner Jan Alm Margareta Mattsson Maj-Gun Lignell Kim Björling Gun-Britt Lyngander	
Paragrafer	x Kaj Granholm, byggnadsinspektör.	
Underskrifter	Torbjörn Björkman, Finströms kommunstyrelse representant Kjell Berndtsson, Getas kommunstyrelse representant Niklas Oriander, kommundir. Finström Mathias Styrström, kommundirektör Geta x Ursula Koponen, områdesarkitekt §§14-17	
Protokolljustering	§§ 14-18	
Intygar	Ordförande	Sekreterare
Utdragets riktighet bestyrkes	Dick Lindström	Kaj Granholm
Underskrift	Godby den 17 februari 2014	
Protokollet framlagt till påseende	Per-Ole Granberg	Inger Rosenberg-Mattsson
Intygar	Godby den 18 februari 2014 vid byggnadskontoret	
Underskrift	Kaj Granholm Sekreterare	

Organ

BYGGNADSNÄMNDEN

Utfärdat den
Kallelse per post 06.02.2014

Sida
2

Sammanträdestid	Torsdagen den 13 februari kl. 17:00 – 19:15
Sammanträdesplats	Kommungården i Godby

Bn § 14 Konstatera mötets laglighet och beslutförhet

Bn § 15 Utse två protokolljusterare.

Bn § 16 Uppta till behandling föredragningslistan.

Bn § 17 Uppta till behandling ansökan om miljötillstånd från Jancor Ab Åland, Finström.

Bn § 18 Nästa möte.

KONSTATERA LAGLIGHET OCH BESLUTFÖRHET

Bn § 14

Konstatera mötets laglighet och beslutförhet.

Beslut: Mötet konstaterades lagligt sammankallat och beslutfört.**PROTOKOLLJUSTERARE**

Bn § 15

Utse två protokolljusterare.

Beslut: Per-Ole Granberg och Inger Rosenberg-Mattsson utsågs till protokolljusterare.**FÖREDRAGNINGSLISTAN**

Bn § 16

Uppta till behandling föredragningslistan.

Beslut: Föredragningslistan godkändes utan tillägg.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommun- styrelse	Kommun- fullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 18 februari 2014	

BYGGNADSNÄMNDEN

Bn § 6/ 4.2.2014

Uppta till behandling avbrytande av rättsstridig verksamhet, sprängning utan bygglov eller miljötillstånd på lägenheten Vestergård 1:33 på Bastö, Finström.

Bakgrund:

Jancor Åland Ab beviljades bygglov för en uthyrningsstuga 9.4.2013. I samband med beviljande av bygglov meddelade byggnads- och miljönämnden i beslutet att ytterligare exploatering av området kräver en ändring av detaljplanen.

Vid konstruktionssyn 11.9.2013 noterade byggnadsinspektören att det utförts sprängningsarbeten för vatten- och avloppsanslutning till stugan. Ansvariga arbetsledaren sade att han motsatt sig sprängningsarbeten intill husgrunden eftersom det kunde skada den. Trots det hade byggherren låtit en entreprenör spränga dike för ledningar.

Byggnadsinspektören meddelade då att dylika arbeten kräver tillstånd och anmälan till polisen enligt lag. Eftersom det rörde sig om relativt små ingrepp i naturen och det aktuella bygglovet förutsatte vatten- och avloppsanslutning ansågs det inte vara skäligen att vidta åtgärder.

Ålands polismyndighet har meddelat 9.1.2014 att de mottagit sprängningsanmälan från Bastö stugby. Byggnadsinspektören trodde att det rörde sig om vidare arbeten på nybyggnadens anslutning eftersom den inte färdigställdes.

28.1.2014 fick byggnadsinspektören besök av en kommuninvånare som frågade vad som pågår vid Bastö stugby vilket föranledde ett besök.

29.1.2014 besökte byggnadsinspektören stugbyn för att göra en egen bedömning av läget. Vid ankomst konstaterades det att området ej var avspärrat och det fanns inga varningsmarkeringar för att hålla allmänheten borta. Efter en kort rundvandring kunde det konstateras att det skett mycket omfattande sprängningsarbeten. Byggnadsinspektören diskuterade med en person som sade sig vara underentreprenör. Det framfördes tydligt att arbeten måste avbrytas omedelbart eftersom det saknas tillstånd för verksamheten. Därpå ringde byggnadsinspektören till huvudentreprenören och meddelade att arbeten måste avbrytas och varför.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommunstyrelse	Kommunfullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 18 februari 2014	

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsinspektören har därmed agerat enligt 93 § 1 mom. i plan- och bygglagen genom att förbjuda den rättsstridiga verksamheten att fortsätta. Det av byggnadsinspektören framförda förbudet nonchalerades. Senare samma dag framkom det att arbeten fortsatt och även följande dag 30.1.2014. Polisen gav omedelbart handräckning för avbrytande av arbeten med stöd 93 § 3 mom. i plan- och bygglagen.

Enligt 70 § i plan- och bygglagen krävs det tillstånd för markarbeten eller någon annan jämförbar åtgärd som försvårar områdets användning för avsett ändamål eller väsentligt förändrar landskapet. På detaljplanerat område krävs tillstånd från byggnadsnämnden enligt samma paragraf. Däremot krävs inget tillstånd ifall arbeten är nödvändiga för förverkligandet av detaljplanen, överensstämmer med ett beviljat bygglov eller ifall åtgärden baserar sig på en fastställd vägplan, 70 § 2-3 mom.

Konstateras att det inte finns något beviljat miljötillstånd för de sprängningsarbeten som utförts. Det finns ej ett bygglov som skulle ha motiverat dylika arbeten och det kan ej heller anses vara nödvändigt för förverkligandet av detaljplanen.

I den fastställda detaljplanen är området betecknat BFT, kvartersområde för turistanläggning. Ur planebestämmelser framkommer det att byggnaderna bör placeras så att de smälter in i landskapet. Planläggaren och kommunen har därmed tagit fasta vid landskapsbilden och på så vis framfört att den har ett värde.

Enligt 28 § i plan- och bygglagen ska bestämmelserna i en antagen detaljplan följas vid markanvändning och byggande. De utförda arbeten strider mot den av kommunen fastställda planen.

Enligt plan- och bygglagen 24 § 2 mom. ska en detaljplan hållas aktuell då det finns behov av att styra markanvändningen, vilket meddelades i samband med beviljande av tidigare nämnda bygglovet 9.4.2013/ § 38. För att kunna se till markägarens och omgivande grannars intressen samt styra markanvändningen, finns det skäl att förnya detaljplanen. Byggnads- och miljönämnden har uppmärksammat byggherren om detta i syfte att visa vilja till att möjliggöra en utveckling av området.

Avslutningsvis kan det konstateras att det begåtts ett brott mot plan- och bygglagen samt det att står i strid med gällande detaljplan, varför ärendet utan dröjsmål ska upptas till behandling i byggnadsnämnden enligt 92 § 2 mom.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommun- styrelse	Kommun- fullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 18 februari 2014	

Bilagor E § 6 BN/ 14:

- *Kopia av detaljplaner fastställda 1978 och 1988.*
- *Fotografier från området*
- *Protokollsutdrag för beviljat bygglov 9.4.2013/ § 38.*

Förslag till beslut: Byggnadsnämnden gör polisanmälan med stöd av 95 § 2 mom.

Beslut: Byggnadsnämnden beslöt att göra polisanmälan.

MILJÖTILLSTÅND

Bn § 17

Uppta till behandling ansökan från Jancor Åland Ab för markarbeten på lägenheten Vestergård 1:33 på Bastö, Finström.

Enligt inkomna handlingar anhåller bolaget om följande:

1. Att byggnadsnämnden håller ett extra möte där beslut fattas om nödvändiga tillstånd för miljöåtgärder.
2. Att byggnadsnämnden beviljar tillstånd för miljöåtgärder i den utsträckning nämnden finner det nödvändigt.
3. Att arbeten i så stor utsträckning som möjligt skall få inledas innan byggnadsnämndens beslut vunnit laga kraft. Denna anhållan gäller i synnerhet möjligheten att:
 - a. Färdigställa det som redan sprängts.
 - b. Arbeten med vatten och avlopp som ej förutsätter sprängningsarbeten.
 - c. Arbeten med vatten och avlopp som kräver sprängningsarbeten.

De ritningar som inkommit över området visar vägar, parkeringar och dragning av vatten- och avloppsrör samt fiberkabel.

I gällande detaljplan finns det ej körfält, det som visas i ritningarna strider mot detaljplanen. Enligt 28 § i plan- och bygglagen ska en antagen detaljplan följas vid markanvändning och byggande. Samtidigt har byggnadsnämnden enligt 72 § 3 mom. möjlighet att bevilja avvikelser från detaljplanen om det är förenligt med planens syfte eller om det föreligger särskilda skäl.

Sökande har även lämnat in en preciserad anhållan. Enligt den anhåller bolaget endast om att få utföra mark- och sprängningsarbeten för att kunna genomföra arbeten som berör vatten- och avloppsledning samt fiber. Rörgravarna fylls igen och mindre stigar anläggs, körfält anläggs ej. Enligt inkommen specifikation kommer det

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommunstyrelse	Kommunfullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 18 februari 2014	

BYGGNADSNÄMNDEN

att brytas 1950 m³ berg och totala längden av diken uppgår till ca 830 meter.

Med stöd av § 70 i plan- och bygglagen anser byggnadsinspektören att dessa åtgärder är tillståndspliktiga.

Detaljplaneområdet består i huvudsak av tre områden:

BFT – område för turistanläggning.

LU – lantbruksområde utan byggnadsrätt till fritidsbebyggelse.

Område som inte får bebyggas med annat än bastu, båthus, sjöbod eller motsvarande servicebyggnader.

Rörgravar och gångstigar utförs till största delen på BFT-område. På områdets sydvästra del kommer en del arbeten att utföras på område utan byggrätt samt norr om hotellet. Inga arbeten utförs på LU-område enligt ritningarna.

De vatten- och avloppsledningar som funnits har varit synliga ovanför markytan. Ifall tillstånd beviljas kommer dragningarna att vara dolda och skyddade från yttre åverkan och kyla.

Då bygglov beviljades konstaterades det att detaljplanerna från 1978 och 1988 är föråldrade. Beviljande av tillstånd för markarbeten i fråga är även en avvikelse från de antagna planerna. Ifall bolaget framöver har för avsikt att utveckla eller förnya området kommer det eventuellt att avvika från detaljplanerna pga. att de är föråldrade i många avseenden och tydlighet. Enligt 24 § 2 mom. ska detaljplanen hållas aktuell i takt med kommunens utveckling eller då det finns behov av att styra markanvändningen.

Byggnadsnämnden kan ge tillstånd till att påbörja byggnadsarbete eller vidta annan åtgärd innan tillståndet vunnit laga kraft enligt 76 §.

Bilagor: A § 17 BN/ 14, B § 17 BN/ 14 och C § 17 BN/.

Förslag till beslut: Förslag till beslut utgående från sökandes punkter:

1. Konstateras att nämnden hållit extra möte enligt anhållan, sökande står för möteskostnaderna enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.
2. Byggnadsinspektören föreslår att nämnden beviljar miljötillstånd för återfyllande av terrängen som förstörts och att bolaget får göra rördragningar där. Ytterligare sprängningsarbeten får ej ske.
3. Byggnadsinspektören föreslår att arbeten för återställande får inledas innan beslutet vunnit laga kraft.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommun- styrelse	Kommun- fullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 18 februari 2014	

BYGGNADSNÄMNDEN

- a. Sökande får färdigställa markarbeten var det redan utförts sprängningsarbeten. Marken går ej ändå att återställa.
- b. Arbeten som ej kräver sprängning eller grävning får fortsätta innan beslutet vunnit laga kraft. Nämnden uppbär en tilläggsavgift om 20 % enligt fastställd taxa.
- c. Arbeten som kräver sprängningsarbeten får ej utföras överhuvudtaget.

Vidare föreslår byggnadsinspektören att byggnadsnämnden uppbär förhöjd behandlingsavgift eftersom arbeten påbörjats utan tillstånd. Behandlingsavgiften är minst dubbel tillståndsavgift och högst tredubbel. Med hänvisning till ärendets omfattning och natur samt den arbetstid som krävts föreslås att nämnden uppbär tredubbel tillståndsavgift. Nämnden uppbär även avgift för avbrytande av arbeten enligt fastställd taxa.

Arbeten för återställande och dragning av vatten- och avloppsrör samt fiberkabel avbryts ifall besvär lämnas till Ålands förvaltningsdomstol innan beslutet vunnit laga kraft.

Beslut: Byggnadsnämnden kan ej bevilja miljötillstånd enligt ansökan. Nämnden konstaterade efter samråd med områdesarkitekten att den plan till åtgärder som är bifogad ansökan föranleder en ny detaljplan. I och med att det konstaterats med stöd av 24 § 2 mom. i plan- och bygglagen att detaljplanen behöver förnyas är området belagt med åtgärdsförbud. Enligt § 29 i plan- och bygglagen kan kommunen utfärda byggnadsförbud på området. Förbudet gäller även rivning och åtgärder som förändrar landskapet.

Vidare markarbeten får därmed ej fortsätta. Byggnadsnämnden beviljar däremot tillstånd enligt punkt 2 i förslag till beslut och återställningsarbeten får inledas innan lovet vunnit laga kraft.

Med stöd av 29 § 2 mom. råder byggnadsförbud tills en ny detaljplan har vunnit laga kraft.

Byggnadsnämnden uppbär kostnader enligt det föreslagna.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommun- styrelse	Kommun- fullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 18 februari 2014	

NÄSTA MÖTE

Bn § 18

Uppta till behandling tidpunkt för nästa möte.

Förslag till beslut: Nästa möte tisdagen 4 mars.**Beslut:** Beslut enligt förslag.**Besvärсанvisning****Protokollet framlagt för påseende 18 februari 2014**

Detta protokoll har anslagits ovannämnda dag, då det anses ha kommit till sakägarnas kännedom.

Ändring i beslutet kan sökas hos ovannämnda **Ålands förvaltningsdomstol** medels skriftligt besvär, som av besvärande själv eller hans lagligen befullmäktigade ombud skall inlämnas, eller som frankerad postförsändelse eller genom bud insändas, till ovannämnda besvärsmyndighet senast före utgången av ämbetsverkets öppethållningstid, på den trettionde (30) dagen efter ovannämnda dag, då beslutet utfärdats. Till besvärsskriften skall bifogas detta protokollsutdrag och eventuell annan utredning, som besväranden önskar hänvisa till.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommun- styrelse	Kommun- fullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 18 februari 2014	