

Organ

BYGGNADSNÄMNDEN

Sammanträdesdatum
18.08.2015Nr
5/15

Sammanträdestid	Tisdagen den 18 augusti 2015, kl. 18:30 – 21:55 Kommungården i Godby	
Föredragande	x Dick Lindström, ordförande x Inger Rosenberg-Mattsson, vice ordf. x Björn Donobauer Per-Ole Granberg x Carola Boman	
Övriga närvarande	Frederik Pastoor Pia Grüssner Jan Alm x Margareta Mattsson Maj-Gun Lignell	
Paragrafer	§§ 59 - 70	
Underskrifter	Ordförande Dick Lindström Sekreterare Kaj Granholm	
Protokolljustering	Godby den 18 augusti 2015 Inger Rosenberg-Mattsson Björn Donobauer	
Protokollet framlagt till påseende	Godby den 19 augusti 2015 vid byggnadskontoret	
Intygar	Kaj Granholm Sekreterare	
Utdragets riktighet bestyrkes		
Underskrift		

Organ

BYGGNADSNÄMNDEN

Utfärdat den
Kallelse per post 11.8.2015Sida
2

Sammanträdestid	Tisdagen den 18 augusti kl. 18:30 - 21:55
Sammanträdesplats	Kommungården i Godby

Bn § 59 Konstatera mötets laglighet och beslutförhet

Bn § 60 Utse två protokolljusterare.

Bn § 61 Uppta till behandling föredragningslistan.

Bn § 62 Begäran om förklaring från högsta förvaltningsdomstolen

Bn § 63 Uppta till behandling åtgärder gällande bastubyggnad i Pettböle.

Bn § 64 Bygglovansökan för fritidsbostad, Gustavsberg 5:9 i Bamböle, Ann-Mari Holmström.

Bn § 65 Ansökan om förlängning av bygglov, Smultronbacken 5:19 i Tjudö, Mats Kavander.

Bn § 66 Rivningsanmälan på lägenheten Solsidan 6:21 i Bjärström, Kristoffer Komulainen.

Bn § 67 Ärende till kännedom.

Bn § 68 Anhållan om tjänsteledighet.

Bn § 69 Ansökan om bygglov, Södergård 3:33, Carita och Rolf Blomsterlund.

Bn § 70 Nästa möte.

Enligt uppdrag: Kaj Granholm, byggnadsinspektör

KONSTATERA LAGLIGHET OCH BESLUTFÖRHET

Bn § 59

Konstatera mötets laglighet och beslutförhet.

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

Bn § 60

Utse två protokolljusterare.

Beslut: Inger Rosenberg-Mattsson och Björn Donobauer utsågs till protokolljusterare.**FÖREDRAGNINGSLISTAN**

Bn § 61

Uppta till behandling föredragningslistan.

Beslut: Föredragningslistan godkändes med ett tillägg. Tillägget gällde ansökan om bygglov från Carita och Rolf Blomsterlund.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommun- styrelse	Kommun- fullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 19 augusti 2015	

BEGÄRAN OM FÖRKLARING

Bn § 62

Uppta till behandling begäran om förklaring från högsta förvaltningsdomstol med anledning av besvär. Besväret avser Ålands förvaltningsdomstols beslut 39/2015 och byggnadsnämndens beslut Bn § 17/ 13.02.2014.

Begäran om förklaring har inkommit 26.06.2015, bilaga A § 62 BN/ 15. Byggnadsinspektören har skrivit ett förslag till förklaring, bilaga B § 62 BN/ 15.

En av Jancor Åland Ab:s motiveringar till åtgärder på området har varit byggande/ förbättrande av vägar. Byggnadsinspektören och nämnden har konstaterat att det får ej byggas vägar på området eftersom det skulle stå i strid med gällande detaljplan. Till följd av detta lämnade Jancor Åland Ab in en preciserad anhållan, Dnr. 2014-02-13/ 80. I anhållan framfördes det att man önskar få spränga rörgravar för vatten, avlopp och fiberdragningar för att sedan återställa markytan och skapa gångstigar. Uppföljning av detta visas med fotografier, bilaga C § 62 BN/ 15. Av detta framgår det att sökande inte följt egen ansökan samtidigt som man nonchalerat beviljade tillstånd.

Övriga bilagor nämns i utlåtandet. Högsta förvaltningsdomstolen har redan erhållit byggnadsnämndens utlåtande till Ålands förvaltningsdomstol med tillhörande bilagor, vilka finns bifogade i begäran om förklaring.

Förslag till beslut: Byggnadsnämnden godkänner förslaget till utlåtande enligt bilaga B § 62 BN/ 15.

Beslut: Beslut enligt förslag.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommun- styrelse	Kommun- fullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 19 augusti 2015	

BYGGNADSNÄMNDEN

Bn § 104/ 28.8.2012

Uppta till behandling ansökan om ändring av beviljat bygglov nr. 2011-73 från Eva Lindblom. Lovet avser uppförande av bastu på lägenheten Vesterblick 1:50 i Pettböle, Finström

I de ursprungliga bygglovritningarna är bastun relativt enkel i sin utformning, liten och diskret. I huvudritningarna framkommer inga antydningar till stora höjdskillnader i terrängen eller behov av att anpassa byggnaden enligt höjdkurvor.

En byggnad ska placeras så att den passar in i naturmiljön och i den bebyggda miljön, Plan- och byggförordningen 21 § 1 mom. Enligt 2 mom. får en bastubyggnad placeras närmare stranden förutsatt att byggnaden passar väl in i omgivningen. I det beviljade lovet fanns inga förhinder enligt dessa principer.

I bygglovbeslutet har det meddelats om vilka syner som skall förrättas. Till dessa hör utstakning-, grund-, konstruktion-, ibruktagning- och slutsyn. Byggnadsinspektören har inte kallats till någon syn av byggherren eller ansvariga arbetsledaren. Den uppförda byggnadens utformning avskiljer något från det beviljade. Ur bygglovritningarna framkom det inte att bastun skulle placeras på ett mycket brant berg och medföra dominerande terrass med tillhörande trappor.

Bastubyggnaden avviker kraftigt från det beviljade, påverkar grannes utsikt i viss mån och trapporna kan eventuellt vara för nära till det samfällda området nedanför berget, bilaga A § 104 BN/ 12.

Bn § 121/ 26.09.2012

Byggnadsnämnden har gjort platsbesök i samband med dagens möte.

Förslag till beslut: Byggnadsnämnden begär in skriftlig förklaring av byggherren. Ur förklaringen ska det framkomma varför de vidtagit dessa åtgärder och vilka åtgärder byggherren ämnar vidta för att byggnaden ska passa in i naturen och omgivningen.

Beslut: Beslut enligt förslag.

Bn § 10/ 29.01.2013

Byggherren har låtit en planerare ta fram ett förslag till ändring av fasaden för byggnaden med tillhörande terrass för att göra den mer diskret.

I förslaget målas den dominerande terrassen med Tikkurilas trälasyr 5087, mellangrå. I bilaga A§10 BN/13 visas fotografier enligt nuläget och hur det skulle bli efter målning.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommunstyrelse	Kommunfullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 19 augusti 2015	

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsinspektören konstaterar att det är en förbättring men den höga terrassen är så stor att färgändringen inte är tillräcklig. Enligt ändringsritningarna är terrassens fasadliv ca 5 meter högt och 10,5 meter brett.

Förslag till beslut: Byggnadsnämnden godkänner inte förslaget utan begär in nytt förslag med diskretare utformning.

Beslut: Beslut enligt förslag.

Bn § 51/ 07.05.2013

Byggherren har lämnat in en skriftlig förklaring varför denne vidtagit tidigare nämnda åtgärder som överskrider det beviljade lovet. Byggherren anser bl.a. att terrassen inte är lovpliktig.

Förslag till beslut: Byggnadsnämnden ålägger byggherren att utforma byggnaden enligt det beviljade lovet inom 6 månader.

Beslut: Ärendet återremitteras. Vidare besluter nämnden att begära utlåtande av områdesarkitekten i ärendet.

Bn § 82/ 27.08.2013

Områdesarkitekten har fått ta del av bygglovhandlingarna, gjort platsbesök och skrivit utlåtande i ärendet.

I utlåtandet beskrivs och sammanfattas byggnationen som helhet. Det finns även två förslag till ändring av altan och trappa som skulle få helheten bättre anpassad till omgivningen. Se bilaga A§82 BN/13.

Förslag till beslut: Byggnadsnämnden ålägger byggherren att utforma byggnaden enligt det beviljade lovet inom 6 månader. Ifall det är byggherrens önskemål att inkomma med ansökan om ändringslov enligt områdesarkitektens förslag skall nya handlingar vara inlämnade inom 3 månader efter nämndens beslut.

Beslut: Byggnadsnämnden har tagit del av områdesarkitektens utlåtande. Nämnden vidblir sitt tidigare beslut, byggnaden skall utformas enligt tidigare beviljat lov. Ifall det är byggherrens önskemål att inkomma med ansökan om ändringslov enligt områdesarkitektens förslag skall nya handlingar vara inlämnade inom 3 månader efter nämndens beslut.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommun- styrelse	Kommun- fullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 19 augusti 2015	

BYGGNADSNÄMNDEN

Bn § 66/ 27.05.2014

Byggherren har lämnat in alternativa ritningar 07.10.2013 var terrassen är illustrerad utan brädor som döljer de höga plintarna. Fasad bilden ser lättare ut men helheten är fortfarande oproportionerlig och mycket stor i förhållande till det som beviljats och vad som kan anses vara skäligt för en strandbastu. Byggnadsinspektören har gett sökande tid att komma med ändringsförslag.

Nya ritningar har lämnats in 24.03.2014, ett alternativ utan spalje som täcker plintarna och ett var spaljen är indragen för att bryta av den kraftiga fasaden. Ifall spaljen dras in under terrassen kommer den inte att vara lika dominerande.

Terrassen är trots allt avsevärt mycket större än vad som kan anses vara nödvändigt, det är relevant endast för att det utgör en mycket väsentlig fasadändring och avviker kraftigt från det som beviljats. Byggnadsinspektören har ställt sig positiv till byggherrens försök att påvisa att bastuns och terrassens konstruktioner passar in i landskapsbilden men det har ej medfört någon nämnvärd förbättring. I fasadritningar ser man endast bastun och terrassen, ej omgivningen. På basen av inlämnade ritningar är det inte möjligt att ta ställning till huruvida helheten är acceptabel. Därför har byggnadsinspektören begärt upprepade gånger att bastun med omgivning illustreras eller fotograferas på längre avstånd, så har ej skett.

I och med ändringsansökan har berörd granne getts möjlighet att inkomma med synpunkter och bli hörd enligt 73 § i plan- och bygglagen, skriftliga synpunkter har lämnats in 28.4.2014.

Sammanfattning av synpunkterna:

- Man motsätter sig byggnadens utformning och placering samt ändringsritningarna, det motsvarar ej det som de givit medgivande till tidigare.
- Nuvarande placering försämrar utsikten från deras fritidsbostad, enligt beviljad ansökan var bastun längre ner.
- Man undrar huruvida kommunen handlat felaktigt och beviljat bygglov till en person utan hembygdsrätt.
- Det ifrågasätts huruvida byggnadsinspektören blivit kallad till syner.
- Grannen anser att uppförda bastubyggnaden orsakar dem en värdesänkning och undrar vem som står för den.

Enligt 73 § i plan- och bygglagen ska syn hållas på platsen om det inte är uppenbart onödigt. Syftet är att tillvarata grannens intressen och

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommunstyrelse	Kommunfullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 19 augusti 2015	

BYGGNADSNÄMNDEN

rättssäkerhet. Då bygglovets beviljades hördes grannen på byggherrens initiativ och gav medgivande varför det ej hölls syn på plats.

Byggherren har sedan uppfört byggnaden på annan placering och med annan utformning. I det beviljade bygglovets är bastun något längre söderut, den skulle troligtvis blivit dold av berget.

Den beviljade ansökan är undertecknad av Eva Lindblom som äger fastigheten, av någon orsak står det Robert Lindblom på ritningarna. Bygglov har beviljats till fastighetsägaren, det felaktiga namnet i ritningarna har tyvärr passerat obemärkt vid genomgång av ritningar.

Vid byggnadsnämndens möte 28.8.2012 framkom det att byggnadsinspektören inte blivit kallad till de syner som skulle hållas. Placeringen har alltså inte godkänts, ej heller konstruktionerna. Det har ej hållits syn för ibruktagning eftersom tjänstemännen inte förrättar syner av byggnader förrän de godkänts av byggnadsnämnden. En ibruktagningssyn kunde uppfattas som ett medgivande varför den ej förrättats.

Byggnadsnämnden och/ eller byggnadsinspektören kan inte ta ställning till huruvida byggnadens placering påverkar värdet på grannens fastighet. Bastubyggnaden syns från grannens fritidsbostad men den skymmer inte utsikten.

Enligt inkomna fotografier har bastun tagits i användning.

Sammanfattningsvis kan konstateras att bastubyggnaden har placerats på annan plats än vad som beviljats, den har en annan utformning och arkitektur och man har ej kunnat påvisa att det är lämpligt trots en mycket flexibel tidsram från kommunen.

*Plan- och bygglagen för landskapet Åland (ÅFS 102/2008)
78 §*

Byggherrens ansvar

Den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads- eller rivningsprojekt (byggherren) skall 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.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommun- styrelse	Kommun- fullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 19 augusti 2015	

Förslag till beslut: Byggnaden får utformas och placeras enligt tidigare beviljat lov eller avlägsnas. Byggnadsprojekt skall utföras enligt beviljat tillstånd.

Beslut: Beslut enligt förslag.

BYGGLOV

Bn § 63

Byggnadsnämndens beslut har fortfarande inte gett konkreta resultat, byggherren har inte vidtagit åtgärder för att följa det beviljade bygglovet.

Enligt 93 § 1 mom. i plan- och bygglagen för landskapet Åland kan den som handlar i strid med lagen, bestämmelser eller beslut som meddelats med stöd av lagen, förbjudas att fortsätta med den rättsstridiga verksamheten eller uppmanas att fullgöra sina skyldigheter inom utsatt tid. Enligt 2 mom. kan byggnadsnämnden förena förbud och åläggande som meddelats med stöd av 1 mom. med vite eller hot om utförande av det försummade på den försumliges bekostnad.

Enligt 22 § i Viteslagen (FFS 1113/1990) skall den part som berörs ges tillfälle att lämna förklaring i ärendet enligt 34 § förvaltningslagen (FFS 434/2003) innan vite föreläggs eller döms ut och innan hot om tvångsutförande eller avbrytande föreläggs eller beslut fattas om verkställighet av hotet.

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, plan- och bygglagen 81 § mom. 1. Enligt 2 mom. i § 81 ska godkännandet återkallas och arbetet avbrytas till dess att en ny arbetsledare har godkänts om det är motiverat på grund av att uppgifterna försummats eller av någon annan motsvarande orsak.

Förslag till beslut: Ärendet återremitteras eftersom byggherren inkommit med nya uppgifter efter att sammanträdeskallelsen skickats ut.

Beslut: Beslut enligt förslag.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommun- styrelse	Kommun- fullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 19 augusti 2015	

BYGGLOV

Bn § 64

Uppta till behandling byggnadslovsansökan från Ann-Mari Holmström för uppförande av fritidsbostad på lägenheten Gustavsberg 5:9 i Bamböle.

Den planerade fritidsbostaden i ett plan om 43 m² placeras var tidigare fritidsbostad varit. Rivningsanmälan behandlades i nämnden 28.10.2014.

Byggnadsinspektören har varit på platssyn och bedömer att den tänkta placeringen är lämpad för den nya fritidsbostaden.

Närmaste grannarna har gett sitt medgivande vilket har lämnats in skriftligt utan anmärkningar.

Val av enskild avloppslösning har inte presenterats, före fritidsbostaden tas i bruk ska val av avlopp vara godkänt och avsynat.

Förslag till beslut: Byggnadslov beviljas med stöd av § 72 i plan- och bygglagen för landskapet Åland. Ansökan om ansvarig byggarbetsledare ska vara inlämnad och godkänd innan arbeten inleds.

Beslut: Beslut enligt förslag.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommun- styrelse	Kommun- fullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 19 augusti 2015	

BYGGLOV**Bn § 65**

Uppta till behandling ansökan från Mats Kavander gällande förlängning av beviljat byggnadslov för uppförande av strandbastu på lägenheten Smultronbacken 5:19 i Tjudö.

Ansökan om förlängning avser bygglovnummer 2010-78

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, 75 § 3 mom. i plan- och bygglagen.

Förslag till beslut: Bygglovet förlängs med två år.

Beslut: Beslut enligt förslag.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommun- styrelse	Kommun- fullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 19 augusti 2015	

RIVNINGSANMÄLAN

Bn § 66

Kristoffer Komulainen har lämnat in rivningsanmälan för bod på lägenheten Solsidan 6:21 i Bjärström.

Enligt 69 § 2 mom. har byggnadsnämnden eller någon av nämnden utsedd person eller en myndighet rätt att göra inspektioner och mätningar i byggnaden för att dokumentera den innan den rivs.

Förslag till beslut: Rivning av byggnaden godkänns, arbeten får normalt inledas tidigast två månader efter att anmälan lämnats till byggnadsnämnden. Byggnadens karaktär är sådan att rivningen kan genomföras omgående då beslutet vunnit laga kraft. Ansökan om ansvarig arbetsledare skall vara inlämnad och godkänd före rivningsarbeten inleds.

Beslut: Beslut enligt förslag.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommun- styrelse	Kommun- fullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 19 augusti 2015	

ÄRENDE TILL KÄNNEDOM

Bn § 67

Avbrytande av olovlig verksamhet på lägenheten Hästnäs 5:17 i Emkarby.

TJÄNSTLEDIGHET

Bn § 68

Uppta till behandling byggnadsinspektörens anhållan om tjänstledighet från den 1 oktober 2015 - 31 september 2016.

Beslut: Byggnadsnämnden föreslår inför kommunstyrelsen att byggnadsinspektör Kaj Granholm beviljas tjänstledighet för tiden 01.10.2015-30.09.2016 i enlighet med tidigare praxis inom Finströms kommun.

Byggnadsnämnden framför vidare att byggnadsinspektörstjänsten också i fortsättningen bör vara 100 %. Som underlag för detta föreslås vidare att det utreds huruvida en justerad arbetsfördelning mellan planerings- och utvecklingschefstjänsten och byggnadsinspektörstjänsten görs. Detta särskilt med tanke på att tjänsten från områdesarkitektkontoret från årsskiftet inte längre står till kommunens förfogande. Noteras att nuvarande planerings- och utvecklingschef har behörighet för de flesta av de uppgifter områdesarkitektkontoret utfört.

Kaj Granholm, byggnadsinspektör anmälde jäv och avlägsnade sig från rummet under ärendets behandling.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommun- styrelse	Kommun- fullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 19 augusti 2015	

BYGGLOV

Bn § 69

Ansökan om bygglov, Södergård 3:33 i Torrbolstad, Carita och Rolf Blomsterlund.

Beslut: Byggnadsnämnden har tagit del av handlingarna och delegerar ärendet till byggnadsinspektören för beslut.

NÄSTA MÖTE

Bn § 70

Uppta till behandling tidpunkt för nästa möte.

Förslag till beslut: Nästa möte tisdagen 29 september.

Beslut: Beslut enligt förslag.

BYGGNADSNÄMNDEN**Besvärсанvisning****Protokollet framlagt för påseende 19 augusti 2015**

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 19 augusti 2015	