

Organ

BYGGNADSNÄMNDEN

Sammanträdesdatum
27.05.2014Nr
6/14

Sammanträdestid	Tisdagen den 27 maj 2014, kl. 18:30 – 20:15 Ålands idrottscenter	
Föredragande	x Dick Lindström, ordförande Inger Rosenberg-Mattsson, v.ordf x Björn Donobauer x Per-Ole Granberg x Carola Boman x Alfons Henriksson Gun-Marie Österlund	Frederik Pastoor x Pia Grüssner Jan Alm Margareta Mattsson Maj-Gun Lignell Kim Björling Gun-Britt Lyngander
Övriga närvarande	x Kaj Granholm, byggnadsinspektör. Torbjörn Björkman, Finströms kommunstyrelse representant Kjell Berndtsson, Getas kommunstyrelse representant Niklas Oriander, kommundir. Finström Mathias Styrström, kommundirektör Geta	
Paragrafer	§§ 62-72	
Underskrifter	Ordförande Dick Lindström	Sekreterare Kaj Granholm
Protokolljustering	Godby den 28 maj 2014 Björn Donobauer Per-Ole Granberg	
Protokollet framlagt till påseende	Godby den 28 maj 2014 vid byggnadskontoret	
Intygar	Kaj Granholm Sekreterare	
Utdragets riktighet bestyrkes		
Underskrift		

Organ

BYGGNADSNÄMNDEN

Utfärdat den
Kallelse per post 20.05.2014

Sida
2

Sammanträdestid	Tisdagen den 27 maj kl. 18:30 – 20:15
Sammanträdesplats	Ålands idrottscenter

Bn § 62 Konstatera mötets laglighet och beslutförhet

Bn § 63 Utse två protokolljusterare.

Bn § 64 Uppta till behandling föredragningslistan.

Bn § 65 Uppta till behandling begäran om utlåtande från kommunstyrelsen i Finström gällande detaljplaneändringar i Godby.

Bn § 66 Uppta till behandling åtgärder gällande bastubyggnad i Pettböle, Finström.

Bn § 67 Uppta till behandling bygglovansökan från Sandra Vesterlund, Geta.

Bn § 68 Uppta till behandling skrivelse gällande ledande av dagvatten i Finström.

Bn § 69 Uppta till behandling bygglovansökan från Fredrik Andersson, Finström.

Bn § 70 Uppta till behandling bygglovansökan från Jan-Mikael von Schantz, Finström

Bn § 71 Uppta till behandling bygglovansökan från Jan-Mikael von Schantz, Finström

Bn § 72 Nästa möte.

KONSTATERA LAGLIGHET OCH BESLUTFÖRHET

Bn § 62

Konstatera mötets laglighet och beslutförhet.

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

Bn § 63

Utse två protokolljusterare.

Beslut: Björn Donobauer och Per-Ole Granberg utsågs till protokolljusterare.**FÖREDRAGNINGSLISTAN**

Bn § 64

Uppta till behandling föredragningslistan.

Beslut: Föredragningslistan godkändes med ett tillägg, bygglovansökan från Jan-Mikael von Schantz, Bn § 71.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommun- styrelse	Kommun- fullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 28 maj 2014	

Kst § 12/ 22.1.2014

I samband med förverkligande av de i budget 2014 upptagna projektet kring trafiklösningar vid Källbo skola behöver fastighetens detaljplan ändras. Vidare planeras inför 2015 uppförande av ett nytt stängsel vid Godby daghem när samtidigt gårdsplanen föreslås utvidgas västerut vilket likaledes föranleder en detaljplaneändring. Angående Godby daghems fastighet ska även den nya detaljplanen beakta en eventuell framtida utbyggnad av daghemmet.

Kommundirektörens förslag:

Kommunstyrelsen ger arkitekt Tiina Holmberg i uppdrag att revidera detaljplanerna vid Källbo skola och Godby daghem för att överensstämna med kommunens planerade och möjliga framtida åtgärder på fastigheterna.

Beslut:

Kommunstyrelsen godkände förslaget.

Kst § 104/ 14.5.2014

Tiina Holmberg har i samråd med Källbo skola, Godby daghem, fastighetsägare och områdesarkitektkontoret framarbetat ett förslag till detaljplan för området, bilaga B § 104/14 kst.

Kommundirektörens förslag:

Kommunstyrelsen beslutar att ställa ut planen till allmänt påseende. Under utställningstiden begär kommunstyrelsen tekniska nämndens och byggnadsnämndens yttranden över planen.

Beslut:

Kommunstyrelsen godkände förslaget.

UTLÅTANDE

Bn § 65

De främsta ändringarna i detaljplanen är följande:

- Kvarter 94 och 95 sydväst om daghemmet blir något mindre eftersom parkområdet förminskas medan kvarter 99 förstoras.
- Gång- och cykelvägen intill daghemmet i sydväst justeras för att fortsättningsvis gå längs daghemmets tomtgräns. Avstånd mellan gc-vägen till närmsta granne blir ca 13 meter vilket är acceptabelt eftersom det finns avskiljande grönområde.
- Kvarter 53 var Källbo skola är belägen ändras i öster för att ge utrymme för en busshållplats.
- Tomt 2 i kvarter 1 ändras något pga. vägdragningen, ett markbyte måste ske i samförstånd med berörd ägare för att det ska vara möjligt.
- Tomt 3 och 4 i kvarter 1 tas bort för att bli väg- och parkområde.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommunstyrelse	Kommunfullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 28 maj 2014	

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsinspektören anser att förslaget till detaljplan är genomtänkt, ändringen uppfyller de faktiska behoven som kommunen har för en utveckling av centrum. Daghemmets tomt behöver förstöras för att möjliggöra en framtida tillbyggnad ifall behovet uppstår. Ändringen av skolgården är nödvändig för busshållplatsens skull, i dagsläget är trafiken på skolgården en riskfaktor. Trafiken mellan Godby Center och Mattssons kommer troligtvis att bli tryggare eftersom busstrafiken koncentreras till den planerade busshållplatsen.

Förslag till beslut: Byggnadsnämnden förordar att detaljplanen fastställs.

Beslut: Beslut enligt förslag.

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.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommunstyrelse	Kommunfullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 28 maj 2014	

BYGGNADSNÄMNDEN

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.

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 beslutar 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.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommun- styrelse	Kommun- fullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 28 maj 2014	

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.

BYGGLOV

Bn § 66

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 spaljé som täcker plintarna och ett var spaljén är indragen för att bryta av den kraftiga fasaden. Ifall spaljén 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 landskaps bilden men det har ej medfört någon nämnvärd förbättring. I fasad ritningar 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.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommun- styrelse	Kommun- fullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 28 maj 2014	

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 rättssäkerhet. Då bygglovet 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 bygglovet 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.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommun- styrelse	Kommun- fullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 28 maj 2014	

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.

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 § 67

Uppta till behandling byggnadslovsansökan från Sandra Vesterlund för uppförande av fritidsbostad på lägenheten Vesterhälla 1:9 på Finnö, Geta.

Den planerade fritidsbostaden i ett plan är på behörigt avstånd till vattenlinjen och höjdangivelser har presenterats. Byggnaden har pulpettak som reser sig mot havet men det finns natur som bakgrund som bidrar till att dölja den.

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

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

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommunstyrelse	Kommunfullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 28 maj 2014	

Förslag till beslut: Byggnadslov beviljas med stöd av §72 i plan- och bygglagen för landskapet Åland. Färgval skall lämnas in för godkännande före byggnaden målas.

Beslut: Beslut enligt förslag.

SKRIVELSE GÄLLANDE LEDANDE AV VATTEN TILL GRANNFASTIGHET

Bn § 68

Uppta inkommen skrivelse gällande ledande av dagvatten till lägenheten Norrskog 3:62 i Godby, Finström.

Enligt ägaren av 3:63 leds avrinningsrör till dennes mark utan tillstånd. Byggnadsinspektören har ej varit på plats och bekantat sig med ärendet.

Hantering av dagvatten är inte reglerat i kommunens byggnadsordning varför kommunen hänvisar till landskapslagen om miljöskydd (2008:124).

Enligt 10 kapitlet § 3 mom. 2 skall markägaren höras förrän dikning sker på dennes mark. Enligt 3 kapitlet § 13 mom. 1-2 får dikning och markavvattning ske om det behövs för att förebygga att annans område blir vattendränk. Det ska i så fall göras i rågång eller på annan plats som medför minsta möjliga olägenhet för markägarna. Genom annans täckdikade område får dikning utföras endast om det är oundgängligen nödvändigt.

Förslag till beslut: Byggnadsinspektören tar kontakt med berörda parter, om det finns behov av vidare behandling tas ärendet upp vid senare möte.

Beslut: Beslut enligt förslag.

BYGGLOV

Bn § 69

Uppta till behandling byggnadslovsansökan från Fredrik Andersson för uppförande av garage på lägenheten Solgläntan 4:46 i Emkarby, Finström.

Närmaste grannar har gett sitt medgivande vilket har lämnats in skriftligt utan anmärkningar. Syn hålls inte på plats enligt 73 § i plan-

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommunstyrelse	Kommunfullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 28 maj 2014	

och bygglagen, byggnadsinspektören anser det vara uppenbart onödigt med tanke åtgärdens ringa omfattning. Tomten är redan bebyggd och det planerade garaget torde inte påverka någon granne.

Förslag till beslut: Byggnadslov beviljas med stöd av §72 i plan- och bygglagen för landskapet Åland.

Beslut: Beslut enligt förslag.

BYGGLOV

Bn § 70

Uppta till behandling byggnadslovsansökan från Jan-Mikael Von Schantz för uppförande av strandbastu på lägenheten Lilla Stensäter 3:81 i Bamböle, Finström.

Området omfattas av detaljplan enligt vilken får det uppföras bastubyggnader om högst 35 m² utanför den anvisade byggrutan men ej närmare vatten än 30 meter vid medelvattenstånd. Båthus och strandbodas får byggas enligt kommunens byggnadsordning.

Byggnadsinspektören anser att det finns förutsättningar att bevilja bygglov även för den planerade bastun om 12 m² enligt kommunens byggnadsordning.

Närmaste grannarna har gett sitt medgivande vilket har lämnats in skriftligt utan anmärkningar. Byggnadsinspektören har varit på plats syn med sökande.

Byggherren anhåller om att få inleda arbeten före bygglovets vunnit laga kraft.

Förslag till beslut: Byggnadslov beviljas med stöd av §72 i plan- och bygglagen för landskapet Åland. Arbeten får inledas innan lovet vunnit laga kraft men måste avbrytas ifall besvär inlämnas. Färgval skall lämnas in för godkännande före byggnaden målas.

Beslut: Beslut enligt förslag.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommun- styrelse	Kommun- fullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 28 maj 2014	

BYGGLOV

Bn § 71

Uppta till behandling byggnadslovsansökan från Jan-Mikael Von Schantz för uppförande av strandbod på lägenheten Lilla Stensäter 3:81 i Bamböle, Finström.

Området omfattas av detaljplan enligt vilken får det uppföras bastubyggnader om högst 35 m² utanför den anvisade byggrutan men ej närmare vatten än 30 meter vid medelvattenstånd. Båthus och strandbodar får byggas enligt kommunens byggnadsordning.

Byggnadsinspektören anser att det finns förutsättningar att bevilja bygglov för den planerade strandboden om 12 m² enligt kommunens byggnadsordning. Bodens utformning är konventionell men fönstren är större än vad traditionella strandbodar brukar ha. Byggnadsinspektören anser att fönstren kunde vara mindre så att strandboden skulle se mer traditionell ut. Noteras att det dylikt krav inte finns i detaljplanen eller byggnadsordningen.

Närmaste grannarna har gett sitt medgivande vilket har lämnats in skriftligt utan anmärkningar. Byggnadsinspektören har varit på plats syn med sökande.

Byggherren anhåller om att få inleda arbeten före bygglovets vunnit laga kraft.

Förslag till beslut: Byggnadslov beviljas med stöd av §72 i plan- och bygglagen för landskapet Åland. Arbeten får inledas innan lovet vunnit laga kraft men måste avbrytas ifall besvär inlämnas. Färgval skall lämnas in för godkännande före byggnaden målas.

Beslut: Beslut enligt förslag, bygglov beviljas enligt inlämnade ritningar.

NÄSTA MÖTE

Bn § 72

Uppta till behandling tidpunkt för nästa möte.

Förslag till beslut: Nästa möte tisdagen 24 juni.

Beslut: Beslut enligt förslag.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommunstyrelse	Kommunfullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 28 maj 2014	

Besväransvisning**Protokollet framlagt för påseende 28 maj 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 28 maj 2014	