

Organ

BYGGNADSNÄMNDEN

Sammanträdesdatum

24.09.2013

Nr

7/13

<b>Sammanträdestid</b>	Tisdagen den 24 september 2013, kl. 18:30 – 21:30 Kommungården i Godby		
<b>Föredragande</b>	x Dick Lindström, ordförande Inger Rosenberg-Mattsson, v.ordf		Frederik Pastoor Pia Grüssner
<b>Övriga närvarande</b>	x Björn Donobauer x Per-Ole Granberg x Carola Boman x Alfons Henriksson Gun-Marie Österlund		Jan Alm Margareta Mattsson Maj-Gun Lignell Kim Björling Gun-Britt Lyngander
<b>Paragrafer</b>	§§ 94-106		
<b>Underskrifter</b>	Ordförande	Ordf. §101	Sekreterare
	Dick Lindström	Alfons Henriksson	Kaj Granholm
<b>Protokolljustering</b>	Godby den 26 september 2013		
	Per-Ole Granberg		Carola Boman
<b>Protokollet framlagt till påseende</b>	Godby den 27 september 2013 vid byggnadskontoret		
<b>Intygar</b>	Kaj Granholm Sekreterare		
<b>Utdragets riktighet bestyrkes</b>			
<b>Underskrift</b>			

Organ

**BYGGNADSNÄMNDEN**

Utfärdat den  
**Kallelse per post 17.09.2013**

Sida  
**2**

<b>Sammanträdestid</b>	Tisdagen den 24 september kl. 18:30 – 21:30
<b>Sammanträdesplats</b>	Kommungården i Godby

- Bn § 94 Konstatera mötets laglighet och beslutförhet
- Bn § 95 Utse två protokolljusterare.
- Bn § 96 Uppta till behandling föredragningslistan.
- Bn § 97 Uppta till behandling byggnadsnämndens budget för 2013 och ekonomiplan 2014-2015
- Bn § 98 Uppta till behandling byggnadsnämndens avgifter för 2013
- Bn § 99 Uppta till behandling bygglovansökan från Maaret Nordman, Geta.
- Bn § 100 Uppta till behandling ansökan om förlängning av bygglov från Rolf Larson, Geta.
- Bn § 101 Uppta till behandling begäran om utlåtande gällande detaljplaneändring från kommunstyrelsen i Finström.
- Bn § 102 Uppta till behandling förslag till ansökningsblankett för enskilda avlopp.
- Bn § 103 Krav på höjdangivelser vid ansökan om bygglov eller miljötillstånd.
- Bn § 104 Uppta till behandling bygglovansökan från Conny & Sofia Hammar, Geta.
- Bn § 105 Uppta till behandling bygglovansökan från Conny & Sofia Hammar, Geta.
- Bn § 106 Nästa möte.

Enligt uppdrag: Kaj Granholm, byggnadsinspektör

**KONSTATERA LAGLIGHET OCH BESLUTFÖRHET**

Bn § 94

Konstatera mötets laglighet och beslutförhet.

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

Bn § 95

Utse två protokolljusterare.

**Beslut:** Per-Ole Granberg och Carola Boman utsågs till protokolljusterare.**FÖREDRAGNINGSLISTAN**

Bn § 96

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 27 september 2013	

**BUDGET 2014 OCH EKONOMIPLAN FÖR 2015-2016**

Bn § 97

Uppta till behandling byggnadsnämndens budget för 2014 och ekonomiplan 2015-2016.

**Förslag till beslut:** Byggnadsnämnden inlämnar budget samt ekonomiplan till styrelserna enligt bilagor.

**Beslut:** Beslut enligt förslag.

**BYGGNADSNÄMNDENS AVGIFTER**

Bn § 98

Uppta till behandling byggnadsnämndens avgifter för 2014.

Beräkningssättet för bygglovavgifter ändras så att byggnadens storlek avgör kostnaden. Enligt nuvarande taxa är bygglovavgiften fixerad vid byggnadens användningsändamål. För bostadshus t.ex. uppbär nämnden samma avgift oavsett husets storlek. Enligt den föreslagna modellen kostar hantering av bygglovet 100€ vilket omfattar platsyn, ritningsgranskning, beredning av ärendet och beslut. Sedan tillkommer avgifter för byggsyner á 50€ samt en avgift per m<sup>2</sup>. Ändringen medför en acceptabel höjning av bygglovavgifterna samtidigt som det blir en rättvisare beräkningsgrund.

Utöver ändringarna tillkommer avgifter för miljöåtgärder, byggnadsservitut och tvångsåtgärder. Enligt 99 § i plan- och bygglagen är den som söker bygglov, annat tillstånd eller gör en anmälan gällande byggande skyldig att betala en avgift till kommunen enligt en taxa som fastställs av kommunfullmäktige.

Emedan hantering av miljöåtgärder, byggnadsservitut och vidtagande av tvångsåtgärder är reglerat i plan- och bygglagen samt viteslagen hör det till byggnadsnämndens verksamhetsområde varför det är motiverat att fastställa avgifter för dessa områden. Avgifternas belopp framkommer ur förslaget till taxa för 2014, bilaga A§98 BN/13.

**Förslag till beslut:** Nämnden godkänner förslaget till taxa för 2014.

**Beslut:** Beslut enligt förslag.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommunstyrelse	Kommunfullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 27 september 2013	

## BYGGLOV

## Bn § 99

Uppta till behandling byggnadslovsansökan från Maaret Nordman för uppförande av garage på lägenheten Bergtomt 7:48 på Andersö, Geta.

Den tänkta placeringen är ca 65 meter från strandlinjen och bakom befintligt hus från havet sett varför det inte påverkar strandbilden. I söder placeras garaget på rålinjen vilket berörd granne gett skriftligt medgivande till. Även övriga grannar har gett skriftligt medgivande.

Byggnadsinspektören har varit på platssyn tillsammans med projektören. Vid synen konstaterades att den tänkta platsen är lämpad för byggande.

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

**Beslut:** Beslut enligt förslag. Vidare konstaterar nämnden att garaget måste placeras så att elledningar inte kan falla ner på garaget.

## BYGGLOV

## Bn § 100

Uppta till behandling ansökan om förlängning av bygglov från Rolf Larsson på lägenheten Tomasholm 8:3 i Västergeta.

Bygglovet avser uppförande av en gäststuga om 22 m<sup>2</sup> som beviljats november 2008. Ibruktagningssynen är godkänd men byggherren anhåller om förlängning av lovet för att hinna färdigställa byggnaden före bygglovets giltighetstid utgår.

Enligt 75 § 2 mom. kan byggnadsnämnden bevilja förlängning upp till två år för slutförande av arbeten.

**Förslag till beslut:** Förlängning av bygglov nummer 2008-82 förlängs med två år inom vilket byggnaden ska vara färdigställd och slutsynad.

**Beslut:** Beslut enligt förslag.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommunstyrelse	Kommunfullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 27 september 2013	

Bn § 158/ 20.11.2012

*Uppta till behandling begäran om utlåtande från kommunstyrelsen i Finström gällande målsättningarna för detaljplaneändring i Godby. Detaljplaneändringen berör kvarter 101 och tomt 5 i kvarter 90 samt Postvägen.*

*Sökandes målsättningar enligt bilaga §297 KST.*

*De mest relevanta ändringarna som framförs är ändring av kvarter 101 till område för handel och förvaltning, Postvägen tas bort och exploateringsstalet höjs till 0,40.*

*Kvarter 101 är enligt gällande plan avsedd för radhus. Ifall kvarteret ändras bör en planerad zon upprättas mot grannar i söder och väster. Om Postvägen tas bort måste trafikflödet i området ses över och fastigheten Bönehuset 5:18 måste få sin infart bevarad.*

*Byggnadsinspektören ser inga förhinder med att höja exploateringen, men framtida byggnader bör anpassas till området för att inte inverka negativt på grannarna oavsett storlek. Det är logiskt att kvarter i centrum av en tätort har högre exploateringsstal.*

*Sökande har inte anhållit om att få öka våningsantalet, det kvarstår på två våningar. Men det vore lämpligt att möjliggöra byggande av några enstaka bostäder på en tredje våning, dock inget villkor.*

*Förslag till beslut: Byggnadsnämnden förordar att målsättningarna godkänns.*

*Beslut: Beslut enligt förslag.*

*Dick Lindström anmälde jäv som godkändes och deltog ej i ärendets behandling.*

## UTLÅTANDE

Bn § 101

Uppta till behandling begäran om utlåtande från kommunstyrelsen i Finström gällande ändring av detaljplan för kvarter 408 och 101 i Godby, bilaga A§101 BN/13.

Konstateras inledningsvis att det inte planerats in en skyddszon mot grannarna i söder och att det inte visas huruvida infarten till fastigheten Bönehuset 5:18 påverkas. Nämnden har tidigare framhållit att infarten

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommunstyrelse	Kommunfullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 27 september 2013	

## BYGGNADSNÄMNDEN

skall bevaras. I förslaget till ändring är Postvägen borttagen och ingen infart visas, samtidigt finns det inget som förbjuder den. Det vore bra med ett förtydligande hur det är tänkt, för kommunens del och för fastighetsägarens rättssäkerhet.

Vid gränsen mot Björkvägen i söder är det tillåtet med infart. Trafikmängden förbi de bostadshusen kan bli ohållbar, men det går inte att förutsäga utan en trafikundersökning. Det finns två alternativ: 1) Infart från Björkvägen tillåts inte, 2) Bostadshusen längs Björkvägen i söder och Postvägen förses med ett högt och tätt plank med grind som skydd mot den olägenhet som kan uppstå.

De tänkta infarterna på norra sidan torde vara en bra lösning, i synnerhet ifall de är avsedda för varutransport som nu belastar Postvägen och Björkvägen. Enligt fastställd detaljplan för Påsaområdet skall en ny väg byggas från Getavägen till Sandbol. Från Sandbolvägen ansluter Björkvägen och leder till kvarter 408, Fastighets Ab Atum. På så vis skulle utökningen av området avsett för handel, förvaltning och service inte orsaka en massiv ökning av trafiken via de södra infarterna.

I det västra området av kvarter 408 föreslås 2½ våningar tillåts, vilket överensstämmer med byggnadsnämndens tidigare utlåtande, att det vore möjligt att bygga t.ex. bostäder ovanför affärsutrymmen.

Det borde ske en ändring av vägnamnen eller var gränserna mellan dem dras. Som det är nu upphör Björkvägen plötsligt varpå Postvägen börjar och tvärtom. Ett vägnamn borde inte ändra förrän vägen fysiskt upphör eller går över till en korsning. Gällande förslag kan orsaka missförstånd.

**Förslag till beslut:** Byggnadsnämnden godkänner utlåtande och önskar att kommunstyrelsen beaktar synpunkterna.

**Beslut:** Beslut enligt förslag samt konstaterande att den planerade Sandbolvägen och förlängningen av Björkvägen bör utföras för att en expansion skall vara möjlig.

Dick Lindström anmälde jäv som godkändes och deltog ej i ärendets behandling.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommun- styrelse	Kommun- fullmäktige	på byggnadskontoret i Godby  den 27 september 2013	

## ANSÖKNINGSBLANKETT FÖR ENSKILDA AVLOPP

Bn § 102

Uppta till behandling förslag till ansökningsblankett. Den nuvarande blanketten som används är föråldrad och behöver ersättas med en mera omfattande, bilaga A§102 BN/13.

**Förslag till beslut:** Nämnden godkänner blanketten och gör den tillgänglig på kommunens hemsida.

**Beslut:** Beslut enligt förslag.

## HÖJDANGIVELSER VID ANSÖKAN OM BYGGLOV ELLER MILJÖTILLSTÅND

Bn § 103

Flertalet byggprojekt har utförts på sådant vis att de avviker från det beviljade varpå byggnadsnämnden varit tvungen att avsätta avsevärt mycket tid för behandling av dessa ärenden.

Orsaken till att nämnden varit tvungen att vidta åtgärder är att det utförda inte stämt överens med det beviljade. För att undvika avvikelser vad det gäller höjder och hur de påverkar fasadbilderna i praktiken, borde höjdangivelser visas i situationsplan och sektionsritningar. I fasadritningarna avbildas terrängen enligt den avvägda höjden. På så vis vet byggherren och byggnadsnämnden vad det planerade projektets resultat blir. Det underlättar även vid övrig planering som t.ex. vatten, avlopp, dränering m.m.

**Förslag till beslut:** Framtida bygglov skall innehålla avvägda marknivåer och planerade sockelhöjder. I ritningar för enskilda avlopp skall höjdnivåer visas som är relevanta för utförandet.

**Beslut:** Höjdangivelser skall ingå vid strandbebyggelse och på planerat område samt var det bedöms föreligga behov.

## BYGGLOV

Bn § 104

Uppta till behandling byggnadslovsansökan från Conny och Sofia Hammar för uppförande av fritidsbostad på lägenheten Soludden 2:50 på Snäckö, Geta.

Den tänkta placeringen är 30 meter från tomtgränsen som är intill strandlinjen.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommunstyrelse	Kommunfullmäktige	på byggnadskontoret i Godby den 27 september 2013	



Byggnadsinspektören har varit på platssyn tillsammans med projektören. Vid synen konstaterades att den tänkta platsen är lämpad för byggande. Det finns tät växtlighet och lätt sluttande berg som bakgrund för den planerade fritidsbostaden.

Enligt fasadritningarna skall träpanelen behandlas med järnvitriol och taket bekläds med mörkgrå takfilt.

**Förslag till beslut:** Byggnadslov beviljas med stöd av §72 i plan- och bygglagen för landskapet Åland. Innan arbeten som berör vatten och avlopp inleds skall ansökan om ansvarig fva-arbetsledare vara inlämnad och godkänd.

**Beslut:** Byggnadslov beviljas med stöd av §72 i plan- och bygglagen för landskapet Åland.

## BYGGLOV

### Bn § 105

Uppta till behandling byggnadslovsansökan från Conny och Sofia Hammar för uppförande av strandbastu på lägenheten Soludden 2:50 på Snäckö, Geta.

Den tänkta placeringen är 19 meter från strandlinjen. Den planerade bastun är under 12 m<sup>2</sup> varför det är förenligt med byggnadsordningen.

Byggnadsinspektören har varit på platssyn tillsammans med projektören. Vid synen konstaterades att den tänkta platsen är lämpad för byggande. Det finns växtlighet omgivande platsen nära strandlinjen och en liten udde norrut gör att bastun döljs mot havet i den riktningen.

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

**Beslut:** Byggnadslov beviljas med stöd av §72 i plan- och bygglagen för landskapet Åland.

Protokolljusterarnas signatur			Protokollet framlagt till påseende	Utdragets riktighet bestyrkes
Nämnd	Kommun- styrelse	Kommun- fullmäktige	på byggnadskontoret i Godby  den 27 september 2013	

**NÄSTA MÖTE**

Bn § 106

Uppta till behandling tidpunkt för nästa möte.

**Förslag till beslut:** Nästa möte tisdagen 29 oktober kl. 18:30.**Beslut:** Beslut enligt förslag.**Besväransvisning****Protokollet framlagt för påseende 27 september 2013**

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 27 september 2013	