

Organ

BYGGNADSNÄMNDEN

Sammanträdesdatum

29.09.2015

Nr

6/15

Sammanträdestid	Tisdagen den 29 september 2015, kl. 18:30 – 22:35 Kommungården i Godby		
Föredragande	x Dick Lindström, ordförande Inger Rosenberg-Mattsson, vice ordf. Björn Donobauer x Per-Ole Granberg x Carola Boman, ordf. § 74		
Övriga närvarande	Frederik Pastoor x Pia Grüssner Jan Alm Margareta Mattsson Maj-Gun Lignell		
Paragrafer	x Kaj Granholm, byggnadsinspektör		
Underskrifter	Torbjörn Björkman, Finströms kommunstyrelse representant x Erik Brunström, kommundirektör Finström § 82 x Erica Sundblom, planerings- och utvecklingschef		
Protokolljustering	§§ 71 - 83		
Intyggar	Ordförande	Ordf. § 74	Sekreterare
Utdragets riktighet bestyrkes	Dick Lindström	Carola Boman	Kaj Granholm
Underskrift	Godby den 30 september 2015 Pia Grüssner Per-Ole Granberg		
Protokollet framlagt till påseende	Godby den 1 oktober 2015 vid byggnadskontoret		

Organ

BYGGNADSNÄMNDEN

Utfärdat den
Kallelse per post 22.9.2015Sida
2

Sammanträdestid	Tisdagen den 29 september kl. 18:30 – 22:35
Sammanträdesplats	Kommungården i Godby

Bn § 71 Konstatera mötets laglighet och beslutförhet

Bn § 72 Utse två protokolljusterare.

Bn § 73 Uppta till behandling föredragningslistan.

Bn § 74 Inventering av lediga tomter i Godby

Bn § 75 Uppta till behandling byggnadsnämndens budget för 2015 och ekonomiplan 2016-2017

Bn § 76 Uppta till behandling byggnadsnämndens avgifter för 2015

Bn § 77 Bygglovansökan för fritidsbostad, Solsidan 6:21 i Bjärström, Kristoffer Komulainen.

Bn § 78 Bygglovansökan för bostadshus, Strandängen 1:31 i Pålsböle, Elin Lindfors och Johan Roselius.

Bn § 79 Avbrytande av olovlig verksamhet på lägenheten Hästnäs 5:17 i Emkarby.

Bn § 80 Utlåtande gällande anhållan om inlösen av markområde i Godby, kvarter 42.

Bn § 81 Utlåtande gällande anhållan om inlösen av markområde i Godby, kvarter 83.

Bn § 82 Utlåtande gällande gällande förslag till förvaltningsstadga, nämndinstruktion och delegeringsordning.

Bn § 83 Nästa möte.

Enligt uppdrag: Kaj Granholm, byggnadsinspektör

KONSTATERA LAGLIGHET OCH BESLUTFÖRHET

Bn § 71

Konstatera mötets laglighet och beslutförhet.

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

Bn § 72

Utse två protokolljusterare.

Beslut: Pia Grüssner och Per-Ole Granberg utsågs till protokolljusterare.**FÖREDRAGNINGSLISTAN**

Bn § 73

Uppta till behandling föredragningslistan.

Beslut: Föredragningslistan godkändes med ett tillägg, utlåtande gällande förslag till förvaltningsstadga, nämndinstruktion och delegeringsordning.

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

BYGGNADSNÄMNDEN

Bn § 109/ 30.9.2014

I samarbete med områdesarkitektkontoret har en inventering av obebyggda tomter och föråldrade detaljplaner utförts sommaren 2014.

Kartläggningen presenteras för byggnadsnämnden enligt bilaga A§110 BN/14. Kartläggningen har utförts för att kommunen har brist på tomter men även för att kommunen har tidigare investerat i draging av kommunalteknik till tomterna i byn. Det är i kommunens intresse att tomterna bebyggs för att möjliggöra inflyttning.

Med stöd av 54 § i plan- och bygglagen kan landskapsregeringen ge kommunen rätt att lösa in obebyggd mark inom detaljplanerat område om det inte finns tillräckligt med byggnadsmark till förfogande i kommunen.

Enligt 55 § kan kommunstyrelsen uppmana tomtägaren eller tomtinnehavaren att bebygga tomten enligt detaljplanen. Om tomten fyra år efter byggnadsuppmaningen fortfarande inte har bebyggts enligt detaljplanen kan landskapsregeringen ge kommunen rätt att lösa in tomten.

I bilaga A§110 BN/14 ingår endast en del av inventeringen. Materialet är för omfattande att skicka per post och de digitala filerna är för stora att skickas per e-post.

Förslag till beslut: Byggnadsnämnden vidarebefordrar bilagan samt resten av inventeringen till kommunstyrelsen. Nämnden uppmärksammar samtidigt kommunstyrelsen om möjligheten till byggnadsuppmaning och inlösning med stöd av §§ 54-55 enligt plan- och bygglagen.

Beslut: Beslut enligt förslag.

KST § 135/17.6.2015

Efter byggnadsnämndens inventering 2014 har arbetsgruppen för bostadstomter lämnat mer utförliga och uppdaterade förteckningar över obebyggda tomter.

Vik kommundirektörens förslag:

Kommunstyrelsen beslutar att återremittera ärendet till byggnadsnämnden för framtagna av förslag till vilka specifika tomter som skulle lämpa sig för utfärdande av byggnadsuppmaning, jämte prioritering av detaljplaneområden i behov av uppdatering.

Beslut:

Enligt förslag, med tillägg att förslag ska avges senast 1 oktober 2015.

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

INVENTERING AV TOMTER OCH FÖRÅLDRADE DETALJPLANER I GODBY

Bn § 74

Byggnadsinspektören har gjort en förteckning över obebyggda tomter och sammanfattat deras status, bilaga A§74 BN/15.

Beträffande föråldrade detaljplaner vore det lämpligast att inleda med det s.k. gamla Godby och övriga området som är väster om von Knorringsvägen och norr om Getavägen. Då området detaljplanerades omfattades det av en heltäckande plan, enstaka tomter har nyare planer. För att möjliggöra en jämlik, överskådlig och hållbar planering borde man göra en ny omfattande detaljplan för hela området. Ifall kommunen beslutar om förnyelse av detaljplanerna bör man vara uppmärksam om eventuella behov av byggnadsförbud fram till att detaljplanerna vunnit laga kraft, plan- och bygglagen (ÅFS 2008-102) § 29.

Förslag till beslut: Byggnadsnämnden godkänner bilagan A§74 BN/15 och föreslår byggnadsuppmaningar enligt den med undantag för tomter som saknar infrastruktur. Byggnadsnämnden förordar att en ny detaljplan tas fram för området väster om von Knorringsvägen och norr om Geta vägen.

Beslut: Beslut enligt förslag.

Dick Lindström anmälde jäv vilket godkändes.

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

BUDGET 2016 OCH EKONOMIPLAN FÖR 2017-2018

Bn § 75

Uppta till behandling byggnadsnämndens budget för 2016 och ekonomiplan 2017-2018.

Förslag till beslut: Byggnadsnämnden inlämnar budget samt ekonomiplan till styrelserna enligt bilaga A§75 BN/15.

Beslut: Beslut enligt förslag.

BYGGNADSNÄMNDENS AVGIFTER

Bn § 76

Uppta till behandling byggnadsnämndens avgifter för 2016.

Byggnads- och miljötillsyn är en lagstadgad uppgift som tillkommer kommunerna enligt lag. Servicen nyttjas endast av de som söker tillstånd eller bedriver verksamhet som berör myndigheten, dvs. byggnadsnämnden. Därför är det lämpligt att byggnadsnämndens verksamhet är självbärande till så hög grad som möjligt, utan att taxorna blir oskäligt höga.

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.

Inför 2016 föreslås en mindre justering av kostnaden för de syner som ska förrättas i samband med bygglov. Nuvarande avgift för en syn är 55 € och den föreslår byggnadsinspektören att höjs till 58 €.

En återkommande uppgift för byggnadsnämnden är att ta ställning till beviljande av avvikelser från detaljplaner. Byggnadsnämnden bör även pröva förutsättningarna för beviljande av bygglov på oplanerat område och områden i behov av planläggning. Beredningen av dylika ärenden är i vissa fall mycket tidskrävande och medför betydligt mera arbete än övriga bygglov. Av den orsaken föreslår byggnadsinspektören att kommunen inför taxa för beviljande/ hantering av avvikelser och för prövning av förutsättningar, bilaga A§76 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	

BYGGLOV

Bn § 77

Uppta till behandling byggnadslovsansökan från Kristoffer Komulainen för uppförande av fritidsbostad på lägenheten Solsidan 6:21 i Bjärström.

Den planerade fritidsbostaden om 112 m² i ett plan placeras ca 39 meter från strandlinjen och höjdangivelser har presenterats i sektionsritningen. Terrängen bakom stiger och utgör bakgrund tillsammans med växtligheten. Färdigt innergolv blir ca 5 meter över medelvattennivå.

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.

Ansökan om ansvarig byggarbetsledare har lämnats in i samband med ansökan om bygglov.

Byggherren anhåller om att få inleda med byggarbeten före besvärstidens utgång.

Förslag till beslut: Byggnadslov beviljas med stöd av § 72 i plan- och bygglagen för landskapet Åland. Arbeten får inledas genast efter fastställt beslut. Arbeten avbryts ifall besvärsmyndigheten förbjuder att beslutet verkställs.

Beslut: Beslut enligt förslag med tillägg att säkerhet enligt plan- och bygglagen § 76 ska ställas.

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

BYGGLOV

Bn § 78

Uppta till behandling byggnadslovsansökan från Elin Lindfors och Johan Roselius för uppförande av bostadshus på lägenheten Strandängen 1:31 i Pålsböle.

Den aktuella tomten är 6440 m² och utanför planlagt område. Det planerade bostadshuset om 173 m² placeras ca 60 meter från strandlinjen enligt situationsplanen. Strandlinjen är ca 60 meter lång.

Enligt kommunens byggnadsordning ska en tomt på oplanerat område vara minst 2000 m² ifall den ska bebyggas och strandtomt bör ha minst 40 meter lång gräns mot strand. Tomten uppfyller nämnda krav.

Byggnadsinspektören har varit på platssyn och bedömer att den tänkta placeringen är lämpad för byggande. Konstaterades dock att markens bärighet borde undersökas.

I området finns det ej kommunalt avlopp varför byggherren måste ombesörja anläggande av enskilt avlopp.

I bygglovritningarna framkommer det inte val av eldstad och tillhörande rökkanal. Ifall byggherren önskar installera eldstad skall det lämnas in kompletterande ritningar före installation.

Berörda grannar har gett sitt medgivande vilket har lämnats in skriftligt utan anmärkningar. Syn på plats hålls inte enligt 73 § i plan- och bygglagen i och med det ovensagda.

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

- VVS- och konstruktionsritningar lämnas in före arbeten inleds.
- Markundersökning ska utföras och beaktas i planering av grundkonstruktionerna.
- Ansökan om ansvarig fva- och byggarbetsledare ska vara inlämnade och godkända innan arbeten inleds.
- Innan arbeten inleds skall ett inledande möte hållas med byggnadsinspektionen.
- 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 19 augusti 2015	

AVBRYTANDE AV OLOVLIG VERKSAMHET

Bn § 79

På lägenheten 5:17 Hästnäs i Emkarby har man låtit placera ut tre containrar utan bygglov. Byggnadsinspektören har meddelat skriftligen fastighetsägarna och verksamhetsutövarna att avbryta den olovliga verksamheten med stöd av plan- och bygglagen, bilaga A§79 BN/15.

Då byggnadsinspektören uppmanade parterna att avbryta fanns det utöver containrarna en stor mängd båtar, båtformar och material på tomten. Sen dess har man inte avbrutit den olovliga verksamheten utan istället har man tagit två mindre ekonomibyggnader och mera material till tomten.

Tillståndsplikten framgår ur plan- och bygglagen för landskapet Åland (ÅFS 102/ 2008). Enligt 13 kap. 66 § punkt 1 krävs det bygglov för att uppföra byggnader. Ur plan- och bygglagen § 2 framkommer det vad som avses med byggnad, vilket bland annat är en konstruktion för arbete, produktion, lagring eller annan användning som är avsedd att vara stationär.

Byggnadsinspektören har agerat enligt 93 § 1 mom. i plan- och bygglagen genom att förbjuda den rättsstridiga verksamheten att fortsätta. Det av byggnadsinspektören framförda förbudet har nonchalerats.

Det material som är utspritt kräver inte bygglov eller miljötillstånd från byggnadsnämnden eftersom det inte är byggnader eller jämförbart med markarbeten. Det får dock inte leda till nedskräpning. Tekniska nämnden är kommunens renhållningsmyndighet som enligt egen bedömning kan välja att behandla ärendet.

Enligt 93 § 1 mom. i plan- och bygglagen 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.

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

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden ska göra polisanmälan om inte gärningen eller försummelsen med hänsyn till omständigheterna ska betraktas som ringa och det allmänna intresset inte kräver att åtal väcks, plan- och bygglagen 95 § 2 mom.

Grannar i Emkarby har följt med utvecklingen och har lämnat in en skrivelse eftersom de upplever verksamheten som störande. Skrivelsen har undertecknats av ca 20 personer och är riktad till de nämnder som kan anses beröras, bilaga B§79 BN/15.

Det bör framhållas att den försumlige parten har brutit mot plan- och bygglagen, nonchalerat uppmaningar och fortsatt med den olovliga verksamheten. Man kan därmed anse att det finns ett allmänt intresse att verksamheten upphör.

Förslag till beslut: Markägaren ges tillfälle att lämna in en skriftlig förklaring varför man inte vidtagit åtgärder för att fullfölja sina förpliktelser samt framföra sin åsikt om ett eventuellt vitesföreläggande. Svar skall lämnas till byggnadsnämnden senast 13.10.2015.

Nämnden förtydligar att vitesåläggande kan bli aktuellt ifall uppmaningarna inte följs.

Byggnadsnämnden gör polisanmälan med stöd av 95 § 2 mom.

Beslut: Beslut enligt förslag. Nämnden avvaktar dock med polisanmälan i väntan på markägarens skriftliga förklaring.

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

UTLÅTANDE GÄLLANDE ANHÅLLAN OM INLÖSEN AV MARKOMRÅDE

Bn § 80

MRH-entreprenad har inkommit till Finströms kommun med en skrivelse gällande intresse att utöka tomt vid korsningen Nya Godbyvägen-Getavägen. Planerings- och utvecklingschefen har skrivit ett tjänsteutlåtande i ärendet. Se bilaga A§80 BN/15.

Föredragande tjänsteman: Planerings- och utvecklingschefen.

Förslag till beslut: Byggnadsnämnden föreslår inför kommunstyrelsen att Finströms kommun avslår anhållan som den nu är formulerad. Byggnadsnämnden föreslår istället inför kommunstyrelsen att detaljplaneförutsättningarna för platsen utreds och att MRH-entreprenad om utredningen så medger erbjuds att till ett marknadsmässigt pris köpa till mark i ett senare skede.

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	

UTLÅTANDE GÄLLANDE ANHÅLLAN OM INLÖSEN AV MARKOMRÅDE

Bn § 81

Ålands omsorgsförbund k.f. har kontaktat Finströms kommun med önskemål om arrende (senare köp) av parkmark. Planerings- och utvecklingschefen har skrivit ett tjänsteutlåtande i ärendet. Se bilaga bilaga A§81 BN/15.

Föredragande tjänsteman: Planerings- och utvecklingschefen.

Förslag till beslut: Byggnadsnämnden föreslår inför kommunstyrelsen att Finströms kommun avslår ansökan så som den nu är formulerad. Därtill föreslår byggnadsnämnden att kommunen på Ålands Omsorgsförbund k.f.s bekostnad medger detaljplanprövning för att ändra ifrågavarande parkremsas användningsändamål så att det kan säljas till Ålands Omsorgsförbund k.f..

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	

UTLÅTANDE GÄLLANDE FÖRVALTNINGSSTADGA, NÄMNDINSTRUKTION OCH DELEGERINGSORDNING

Bn § 82

Byggnadsnämnden har med kort varsel tagit del av de dokument som kommunstyrelsen tagit fram. Konstateras att nämnden ställer sig tveksam till en sammanslagning var byggnadsnämnden utgör en del av en så kallad samhällsnämnd. Byggnadsnämnden är ett organ som sköter myndighetsutövning varför politiska ställningstaganden borde hållas åtskilda. Nämnden godkänner det utlåtandet som utvecklings- och planeringschefen tagit fram, bilaga A§82 BN/15. Samtidigt framhåller byggnadsnämnden att den nya nämndstrukturen borde ha en prövotid på ett år.

NÄSTA MÖTE

Bn § 83

Uppta till behandling tidpunkt för nästa möte.

Förslag till beslut: Nästa möte tisdagen 27 oktober.

Beslut: Beslut enligt förslag.

BYGGNADSNÄMNDEN

Besvärсанvisning

Protokollet framlagt för påseende 1 oktober 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	