



**FINSTRÖMS  
KOMMUN**

# FINSTRÖMS KOMMUN

# SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Organ  
**BYGGNADSNÄMNDEN**

Sammanträdesdatum  
**15.12.2015**

Nr  
**8/15**

|   |   |  |                                   |
|---|---|--|-----------------------------------|
| <b>Sammanträdestid</b>                    | <b>Tisdagen den 15.12.2015, klockan 18.30 - 21.10</b>   |  |                                   |
| <b>Sammanträdesplats</b>                  | <b>Kommungården</b>   |  |                                   |
| <b>Beslutande</b>                         | X Dick Lindström, ordf. ej §§ 102, 103<br>Inger Rosenberg-Mattsson, vice ordf.<br>X Björn Donobauer<br>X Per-Ole Granberg<br>X Carola Boman |  |                                   |
| <b>Föredragande</b>                       | X Erica Sundblom, planerings- och utvecklingschef   |  |                                   |
| <b>Övriga närvarande</b>                  | Torbjörn Björkman, kommunstyrelsens representant<br>Erik Brunström, vik. kommundirektör   |  |                                   |
| <b>Paragrafer</b>                         | §§ 94-106   |  |                                   |
| <b>Underskrifter</b>                      | Ordförande<br>§§ 94-101 & 104-106<br><br>Dick Lindström   | Ordförande<br>§§ 102-103<br><br>Carola Boman | Sekreterare<br><br>Erica Sundblom |
| <b>Protokolljustering</b>                 | Godby den 17.12.2015<br><br>Per-Ole Granberg<br><br>Björn Donobauer   |  |                                   |
| <b>Protokollet framlagt till påseende</b> | Kommungården 18.12.2015   |  |                                   |
| <b>Intygar</b>                            | Erica Sundblom<br>Sekreterare   |  |                                   |
| <b>Utdragets riktighet bestyrks</b>       |   |  |                                   |
| <b>Underskrift</b>                        |   |  |                                   |



|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Sammanträdestid</b>   | Tisdagen den 15.12.2015, klockan 18.30 - 21.10 |
| <b>Sammanträdesplats</b> | <b>Kommungården</b>                            |

## Ärenden:

- BN § 94 Konstatera mötets laglighet och beslutsförhet
- BN § 95 Utse två protokolljusterare
- BN § 96 Uppta till behandling föredragningslistan med eventuella tillägg
- BN § 97 Avbrytande av olovlig verksamhet
- BN § 98 Rivningsanmälan för 10 uthyrningsstugor, 60-403-1-112, Jancor Åland Ab
- BN § 99 Bygglov för båthus, 60-404-6-9, Kristian Karlsson
- BN § 100 Bygglov för garage, 60-401-4-23, Christoffer Johansson
- BN § 101 Bygglov för verkstad och maskinhall, 60-407-1-8, Bern Löfman
- BN § 102 Bygglov för ekonomibyggnad, 60-408-13-3, MRH Entreprenad & Fastighets Ab
- BN § 103 Detaljplan Ålands omsorgsförbund
- BN § 104 Besvär gällande beslut om självrättelse - bastubyggnad i Pettböle
- BN § 105 Ärenden till kännedom
- BN § 106 Nästa möte



## KONSTATERA LAGLIGHET OCH BESLUTFÖRHET

BN § 94

Konstatera sammanträdets lagliga sammankallande samt beslutsförhet med hänsyn till antalet närvarande nämndledamöter.

**Beslut:** Byggnadsnämnden konstaterades vara lagligen sammankallad och beslutad.

## PROTOKOLLJUSTERARE

BN § 95

Utse två protokolljusterare att justera dagens protokoll.

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

## FÖREDRAGNINGSLISTAN

BN § 96

Godkänna föredragningslistan

**Beslut:** Föredragningslistan godkändes

| Protokolljusterarnas signatur |                |                   | Protokollet framlagt till påseende              | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|----------------|-------------------|---|-------------------------------|
| Byggnadsnämnden               | Kommunstyrelse | Kommunfullmäktige | på kammungården i Godby<br>Den 18 december 2015 |                               |



## AVBRYTANDE AV OLOVLIG VERKSAMHET

### BN § 97

Avbrytande av olovlig verksamhet

#### **BN § 79/ 29.09.2015**

*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*

| Protokolljusterarnas signatur |                |                   | Protokollet framlagt till påseende                  | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|----------------|-------------------|---|-------------------------------|
| Byggnadsnämnden               | Kommunstyrelse | Kommunfullmäktige | på kommungården i Godby<br><br>Den 18 december 2015 |                               |



*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.*

*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 |
|-------------------------------|----------------|-------------------|---|-------------------------------|
| Byggnadsnämnden               | Kommunstyrelse | Kommunfullmäktige | på kommungården i Godby<br><br>Den 18 december 2015 |                               |



**BN § 88/ 27.10.2015**

*Markägarna har inte lämnat in en skriftlig förklaring och hävdar att något protokollsutdrag inte nått dem per post. Byggnadsnämnden sänder protokollsutdraget med mottagningsbevis.*

*Förslag till beslut: Markägaren ges tillfälle att ånyo lämna in en skriftlig förklaring varför de inte vidtagit åtgärder för att fullfölja sina förpliktelser samt framföra sin åsikt om ett eventuellt vitesföreläggande. Svar skall skriftligen lämnas till byggnadsnämnden senast 10.11.2015.*

*Beslut: Beslut enligt förslag*

**BN § 97/15.12.2015**

9.11.2015 har markägarna per mejl inkommit med en förklaring (bilaga A):

”Bn § 88 Avbrytande av olovliga verksamhet

Vi markägare har talat med familjen Johanssons som arrenderar marken av oss och de har flyttat iväg två av fyra containrar som varit där och de två som är kvar, kommer de att flytta inom kort.

När det gäller de två andra ekonomibyggnaderna så är de också flyttbara, men om det behövs så söker de temporärt bygglov för dem fram till årsskiftet.

Planerna som vi markägare har, är att vid årsskiftet 2015/2016 så kommer vi att sluta att arrendera ut marken och sälja den.

Därför anhåller vi anstånd med eventuella böter/vites erläggande till oss, innan den nya situationen är helt klarlagd och vem som skall ha eventuella böter.

Med vänliga hälsningar Mats och Kiki Adamczak”

**Ytterligare utredning:** För sakfrågan är det oviktigt vem som är markägare. Det är de lagstridiga aktiviteterna som är intressanta. Till den delen saknar Adamczaks svar relevans för nämndens beslut.

Att två containrar flyttas iväg är positivt, men ännu pågår den olovliga verksamheten och den har dessutom utökats genom att andra byggnader, konstruktioner placerats på fastigheten.

| Protokolljusterarnas signatur |                |                   | Protokollet framlagt till påseende                  | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|----------------|-------------------|---|-------------------------------|
| Byggnadsnämnden               | Kommunstyrelse | Kommunfullmäktige | på kommungården i Godby<br><br>Den 18 december 2015 |                               |



Vid besök vid platsen 08.12.2015 konstaterades att det fanns två containrar, en förrådsbod, två ekonomibyggnader, en tälthusstomme, en växthusaktig byggnad/konstruktion och ett tc på fastigheten, samt båtar, båtformar, byggmaterial, en gammal bil, diverse bråte, var allmänt ostädad och att Ålands flagga hängde tvinnad, ovårdad i flaggstången.

Byggnadens omgivning tycks ytterligare ha belamrats jämfört med tidigare varför det i tillägg är skäl för byggnadsnämnden att påminna markägarna om §§ 89 "En byggnad och dess omgivning ska hållas i sådant skick att den uppfyller sanitära krav, krav på säkerhet och användbarhet och inte leder till miljöolägenheter eller avsevärt förfular omgivningen. .." och 91 "Den bebyggda miljön ska hållas i snyggt skick och överensstämja med bygglövet. .." i plan- och bygglagen och kräva att även de följs.

Eftersom byggnadsnämnden har skäl att tro att även naturvårdslagens 28 § och renhållningslagens 8a § 3 kap. kan komma att beröras upplyses markägaren om det.

Trots kontakt med markägarna pågår det olovliga aktiviteter på fastigheten. Det som pågår på fastigheten är med hänsyn till det allmänna intresset sammantaget så allvarligt att det är skäl att göra polisanmälan om byggnadsbrott.

**Tillämpade lagrum:** PBL §§ 2, 66, 67, 68, 89, 91

Bilaga A

**Förslag till beslut:** Byggnadsnämnden ger fastighetsägarna en tidsfrist till 31.01.2016. Om inte de olovliga aktiviteterna upphört inklusive fastigheten är uppstädad då ska byggnadsinspektören göra polisanmälan om byggnadsbrott på byggnadsnämndens vägnar.

**Beslut:** Byggnadsnämnden ger fastighetsägarna en tidsfrist till 31.01.2016. Om inte de olovliga aktiviteterna upphört inklusive fastigheten är uppstädad då ska byggnadsinspektören göra polisanmälan om byggnadsbrott på byggnadsnämndens vägnar. Byggnadsnämnden ger byggnadsinspektören en öppen fullmakt för polisanmälan. Ärendet delegeras härmed till tjänsteman.

| Protokolljusterarnas signatur |                |                   | Protokollet framlagt till påseende             | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|----------------|-------------------|--|-------------------------------|
| Byggnadsnämnden               | Kommunstyrelse | Kommunfullmäktige | på kungsgården i Godby<br>Den 18 december 2015 |                               |



## RIVNINGSANMÄLAN

BN § 98

Rivningsanmälan för 10 uthyrningsstugor, 60-403-1-112 (Bastö Hotell & Stugby 1:112 i Bastö enst), Jancor Åland Ab

### **Utredning:**

Jancor Åland Ab har inkommit med rivningsanmälan för 10 uthyrningsstugor på fastigheten 60-403-1-112.

PBL 69 §

#### *Rivning*

Senast två månader innan en byggnad som omfattas av bygglovsplikt rivs ska en rivningsanmälan lämnas till byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden eller någon av nämnden utsedd person eller en myndighet har rätt att göra inspektioner och mätningar i byggnaden för att dokumentera den innan den rivs.

Byggnader eller byggnadsdelar som omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller har förklarats skyddade enligt landskapslagen om skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse får inte rivas.

### **KST § 136/17.6.2015**

*Kommunstyrelsen beslutar att fastställa angivna målsättningar med den anhållna detaljplaneändringen för fastigheten 60-403-1-112 i Bastö by enligt bilaga, på så sätt att den blir att ingå i ett med de kringvarande fastigheterna 1-33, 1-105 och 1-106 sammanhängande planområde, samt att godkänna områdesarkitektkontoret som planläggare. Markägaren åläggs kostnaderna för upprättandet av planen samt för kommunens handläggningskostnader. Kommunstyrelsen beslutar också att på området utfärda förbud mot nybyggnation och landskapsförändrande åtgärder fram till dess att den ändrade detaljplanen träder i laga kraft, dock så att rivning samt om- och tillbyggnad av befintliga byggnader tillåts såtillvida att åtgärderna inte står i strid med varken den gällande detaljplanen eller de fastställda målsättningarna med ändringen av densamma.*

### **KFGE § 94/26.11.2015**

*Kommunstyrelsen föreslår inför kommunfullmäktige att förtydligade målsättningar fastställs enligt bilaga.*

*Kommunstyrelsens tidigare beslut (§§136-137/17.6.2015) kvarstår i övrigt i fråga om anvisad planerare, utfärdat byggnadsförbud på området samt att sökande markägaren åläggs kostnaderna för upprättandet av planen jämte kommunens handläggningskostnader.*

| Protokolljusterarnas signatur |                |                   | Protokollet framlagt till påseende                  | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|----------------|-------------------|---|-------------------------------|
| Byggnadsnämnden               | Kommunstyrelse | Kommunfullmäktige | på kommungården i Godby<br><br>Den 18 december 2015 |                               |





*Byggnadsnämndens utlåtande enligt bilaga delges den sökande.*

*Beslut:*

*Kommunfullmäktige beslutar enhälligt enligt kommunstyrelsens förslag.*

**BN § 98/15.12.2015 forts.**

Områdesarkitektkontoret förordar rivningarna, bilaga A. "Rivning av de aktuella byggnaderna är inget hinder med tanke på den förestående detaljplaneändringen. En rivning av stugorna står inte heller i strid med den gällande detaljplanen eller de antagna målsättningarna för pågående detaljplaneändring."

**Avvikelser:**

-

**Föreskrifter:**

-Museibyrån ska ges tillfälle att dokumentera byggnaderna före de rivs.

Bilaga A

**Förslag till beslut:**

Rivningarna beviljas. Föreskrifter ska följas.

**Tillämpade lagrum:**

PBL §§ 69, 72

**Beslut:** Beslut enligt förslag.

| Protokolljusterarnas signatur |                |                   | Protokollet framlagt till påseende              | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|----------------|-------------------|---|-------------------------------|
| Byggnadsnämnden               | Kommunstyrelse | Kommunfullmäktige | på kommungården i Godby<br>Den 18 december 2015 |                               |



## BYGGLOV

### BN § 99

Bygglov för båthus, 60-404-6-9 (Karlsberg 6:9 i Bergö by), Kristian Karlsson

#### Utredning:

Ansökan gäller ett båthus. Till bygglovsansökan har bifogats ansökan om ansvarig arbetsledare.

Fastigheten är 0,47 ha => 4700 m<sup>2</sup> och oplanerad. På fastigheten finns sedan tidigare en fritidsbyggnad om 67 m<sup>2</sup> vy, en bastubyggnad om 12 m<sup>2</sup> vy och en mindre förrådsbyggnad om 4 m<sup>2</sup> vy (2,07\*2,15). Ansökt båthus utgör 63 m<sup>2</sup> vy. Byggnadsrätten på fastigheten kommer inte att överskridas.

Båthuset placeras i fastighetens sydvästra hörn 3 m från fastighetsgräns, alltså närmare fastighetsgräns än 5 m. Det motiveras med att hålla nere ingreppet i naturen. Behovet av sprängning är betydligt mindre med en placering 3 m från fastighetsgränsen söderut än 5 m från fastighetsgränsen söderut.

Grannarna har kallats till platsen för syn och hörande av granne. Eftersom adressuppgifterna till en del av fastighetsägarna inte utan svårighet kunnat utrönas gjordes kallelsen genom annons i en lokal tidning med allmän spridning i landskapet (Ålandstidningen 25.11.2015). Synen hölls 09.12.2015. 4 personer deltog i synen. 3 skrivelser med åsikter om bygglovsansökan har inkommit i anslutning till synen. I alla tre skrivelser är yrkan att inget bygglov för strandnära båthus beviljas.

Enligt PBF 18 § får inte en byggnad placeras närmare än fem meter från tomtgränsen utan grannes samtycke. Åtminstone del av ägarna av berörd grannfastighet motsätter sig uppförandet av båthuset så som det visas i bygglovsansökan.

Enligt PBF § 21 ska en byggnad placeras så att den passar in i naturmiljön och i den bebyggda miljön. Vidare får enligt PBF båthus och sjöbodar placeras på strandlinjen där byggnaderna med beaktande av strandens helhetsbild passar in i omgivningen. Båthus ska om möjligt placeras i grupper i anslutning till befintliga hamnar där det redan finns båthus.

Fastigheten 60-404-6-9 har del i samfällda områden, bl.a. smf båtplats jordareal 0,2400 ha.

För att kunna bygga och använda ansökt båthus så som båthus krävs sprängningsarbeten. Sprängning är ett irreversibelt ingrepp i naturen under överskådlig framtid. I strandkant kan exponering av sprängningsarbeten vara betydande. Det är således ytterst tveksamt om ett båthus som fordrar sprängning

| Protokolljusterarnas signatur |                |                   | Protokollet framlagt till påseende                  | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|----------------|-------------------|---|-------------------------------|
| Byggnadsnämnden               | Kommunstyrelse | Kommunfullmäktige | på kommungården i Godby<br><br>Den 18 december 2015 |                               |



kan anses passa in i naturmiljön.

En flytt av båthuset så att det skulle placeras precis 5 meter från den södra rålinjen (till närmaste granne) skulle medföra större behov av sprängning. Ytterligare kan skrivas att ett teoretiskt beaktande av strandens helhetsbild med invägning att alla ska behandlas lika skulle kunna resultera i en tämligen utbredd och omfattande båthusexploatering av stränderna och det är inte syftet i PBF.

I PBL § 3 påtalas lagar som ska iakttas vid bl.a. bygglovsärenden. Bland lagarna som nämns finns vattenlagen (1996:61). Med tanke på att båthus generellt sett kan byggas utan sprängning ger inte vattenlagen någon rätt att uppföra båthuset i ansökan. Bl.a. är ord såsom minsta skada och olägenhet för miljö, samt minsta intrång och olägenhet för allmänna och enskilda intressen oförenliga med sprängning. Båthus går att bygga med mindre ingrepp i naturen. Sprängning som är ett irreversibelt ingrepp kan i detta fall inte anses medföra minsta påverkan. Det är alltså oförenligt med vattenlagen att bygga båthus på ansökt sätt.

Sökanden har informerats om att det inkommit skrivelser i vilka det yrkas på att inget bygglov ska beviljas. Samt att avsändarna (del av grannar) till en av skrivelserna också motsätter sig placeringen 3 m från fastighetsgräns. 15.12.2015 har sökanden inlämnat en ändrad situationsplan. Den visar en placering av båthuset på norra sidan av en berghäll istället och något mer indragen i viken på platsen. Hel båthuset placeras mer än 5 m från tomtgräns. Muntligen har sökanden framfört att denna nya placering skulle göra att ingen sprängning fordras. Detta ställer ärendet i en något annan dager. Ingreppen kan betraktas som reversibla och båthuset kan sägas planeras så att det ska förorsaka så liten skada osv. som möjligt. Frågan om vad som händer med strandexploateringen generellt på sikt kvarstår dock.

**Avvikelser:**

-

**Föreskrifter, syner:**

-Konstruktionsritningar ska lämnas in.

-Synerna: utmärkning av plats, grundsyn, konstruktionssyn och slutsyn ska hållas.

-Färgsättning ska smälta in i naturen och färgval godkännas av byggnadsinspektören före utförande.

-Ingen sprängning får utföras med stöd av detta bygglov. (Se resonemanget ovan.)

**Förslag till beslut:**

Bygglov för båthus beviljas. Föreskrifter och syner ska följas.

| Protokolljusterarnas signatur |                |                   | Protokollet framlagt till påseende                  | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|----------------|-------------------|---|-------------------------------|
| Byggnadsnämnden               | Kommunstyrelse | Kommunfullmäktige | på kommungården i Godby<br><br>Den 18 december 2015 |                               |



**Tillämpade lagrum:**

PBL §§ 3, 64, 66, 72, 73, 75, samt PBF §§ 18, 20, 21  
Vattenlagen 1 kap. 3 och 8 §§, 4 kap. 1 och 4 §§

**Beslut:** Beslut enligt förslag.

| Protokolljusterarnas signatur |                     |                        | Protokollet framlagt till påseende                  | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|---------------------|------------------------|---|-------------------------------|
| Byggnads-<br>nämnden          | Kommun-<br>styrelse | Kommun-<br>fullmäktige | på kommungården i Godby<br><br>Den 18 december 2015 |                               |



## BYGGLOV

### BN § 100

Bygglov för garage, 60-401-4-23 (Fridebo 4:23 i Bamböle by), Christoffer Johansson

#### **Utredning:**

I något skede har det uppmärksamrats att ett garage byggts utan bygglov. Nu har byggnadsinspektionen i Finström har mottagit en bygglovansökan för garage. Fastigheten garaget ritats på är 1,0050 ha och oplanerad. På fastigheten finns sedan tidigare en fritidsbyggnad om 78 m<sup>2</sup> vy (b.lov 1978-31). Ansökt garage utgör 74 m<sup>2</sup> vy. Byggnadsrätten på fastigheten kommer inte att överskridas. Garaget placeras 32,8 m från närmaste rågräns.

Planerings- och utvecklingschefen har 09.12.2015 varit till platsen.

Till ansökan har bifogats ansökan om ansvarig arbetsledare.

#### **Avvikelser:**

-

#### **Föreskrifter, syner:**

-Grundkonstruktionen ska förbättras. (Nu hänger del av plattan i luften, det ska den inte göra.)

-Synerna: konstruktionssyn och slutsyn ska beställas från byggnadsinspektionen och hållas.

-Gällande lagar, förordningar och bestämmelser ska följas.

#### **Förslag till beslut:**

Bygglov för garage och ansvarig arbetsledare beviljas. Föreskrifter och syner ska följas.

#### **Tillämpade lagrum:**

PBL §§ 66, 72, 73, 75

**Beslut:** Beslut enligt förslag.

| Protokolljusterarnas signatur |                |                   | Protokollet framlagt till påseende                  | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|----------------|-------------------|---|-------------------------------|
| Byggnadsnämnden               | Kommunstyrelse | Kommunfullmäktige | på kommungården i Godby<br><br>Den 18 december 2015 |                               |



## BYGGLOV

### BN § 101

Byggllov för byggnad innehållande verkstad och maskinhall, 60-407-1-8  
(Västergård 1:8 i Enbolstad), Bern Löfman

#### **Utredning:**

Byggnadsinspektionen i Finström har mottagit en bygglovansökan om byggnad för verkstad och garage.

Aktuell plats är på oplanerat område. Fastigheten omfattar 62,76 ha. På fastigheten finns sedan tidigare ett antal byggnader i en gårdsmiljö. Ansökt byggnad utgör 260 m<sup>2</sup> vy. Byggnadsrätten på fastigheten kommer inte att överskridas. Garaget placeras med takkanten 5 m från närmaste rågräns. Rågrannarna är hörda på förhand. Också kommunen är rågranne genom en kommunalväg. Byggnaden placeras tillräckligt långt från kommunalvägs mitt. Planerings- och utvecklingschefen har 15.12.2015 varit till platsen.

Till ansökan har bifogats ansökan om ansvarig arbetsledare.

#### **Avvikelser:**

-

#### **Föreskrifter, syner:**

- Sektionering EI30 ska avskilja verkstad från maskinhall.
- Konstruktionsritningar eller motsvarande ska lämnas in till byggnadsinspektionen.
- Synerna: utmärkning av plats, grundsyn, konstruktionssyn och slutsyn ska hållas.
- Gällande lagar, förordningar och bestämmelser ska följas.

#### **Förslag till beslut:**

Byggllov för byggnad för verkstad och garage, samt ansvarig arbetsledare därför beviljas. Föreskrifter och syner ska följas.

#### **Tillämpade lagrum:**

PBL §§ 66, 72, 73, 75, Landskapslag om allmänna vägar § 41

**Beslut:** Beslut enligt förslag.

| Protokolljusterarnas signatur |                |                   | Protokollet framlagt till påseende                  | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|----------------|-------------------|---|-------------------------------|
| Byggnadsnämnden               | Kommunstyrelse | Kommunfullmäktige | på kommungården i Godby<br><br>Den 18 december 2015 |                               |



## BYGGLOV

### BN § 102

Bygglov för ekonomibyggnad, på ett område som ska bilda 60-408-13-3 (nu del av 60-408-2-37), MRH Entreprenad & Fastighets Ab

#### **Utredning:**

Byggnadsinspektionen i Finström har mottagit en bygglovsansökan gällande en ekonomibyggnad.

Aktuell plats är detaljplanerad. Enligt köpebrevet ska tomten utgöra 3891 m<sup>2</sup>. Exploateringstalet är 0,3. För platsen finns ett befintligt bygglov (2015-32) för ett flerbostadshus.

Enligt ansökan ska byggnaden innehålla soprum, förråd, cykelförråd och bilskyddstak. Av byggnaden utgör 57 m<sup>2</sup> våningyta. Byggnadsrätten kommer inte att överskridas.

Planerings- och utvecklingschefen har besökt platsen 10.12.2015.

#### **Avvikelser:**

-Enligt detaljplanen får byggnadens största enhetliga längd vara 24 m. Ansökan redovisar 25 m. Byggnaden är dock differentierad genom ett ribbverk på ena långsidan och öppning för bilskyddstak på andra långsidan. Genom olika färg på ribbverk och panel kan differentieringen förstärkas.

#### **Föreskrifter, syner:**

-Ansvarig arbetsledare ska ansökas om och godkännas före arbetena inleds.

-Differentierad färgsättning ribbverk-panel ska redovisas och utföras.

-Synerna: utmärkning av plats, fastställande av höjdläge, konstruktionssyn och slutsyn ska beställas och hållas.

-Gällande lagar, förordningar och bestämmelser ska följas.

#### **Förslag till beslut:**

Bygglov för ekonomibyggnad beviljas. Föreskrifter och syner ska följas.

#### **Tillämpade lagrum:**

PBL §§ 66, 72, 73, 75

Dick Lindström anmälde jäv. Jävet godkändes och Dick Lindström avlägsnade sig från lokalen under ärendets behandling. Carola Boman utsågs till ordförande för ärendet.

**Beslut:** Beslut enligt förslag.

| Protokolljusterarnas signatur |                |                   | Protokollet framlagt till påseende                  | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|----------------|-------------------|---|-------------------------------|
| Byggnadsnämnden               | Kommunstyrelse | Kommunfullmäktige | på kommungården i Godby<br><br>Den 18 december 2015 |                               |



## DETALJPLAN

BN § 103

Detaljplan Ålands omsorgsförbund k.f.

### **BN § 81/ 29.09.2015**

*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 detaljplaneprövning för att ändra ifrågavarande parkremsas användningsändamål så att det kan säljas till Ålands Omsorgsförbund k.f.*

*Beslut:*

*Beslut enligt förslag.*

### **KST § 223/21.10.2015**

*Konstateras:*

*Efter byggnadsnämndens behandling av frågan 29.9 har från markägare 12.10 inkommit anhållan om detaljplanering.*

*Vik kommundirektörens förslag:*

*Kommunstyrelsen beslutar i enlighet med byggnadsnämndens förslag att anhållan om inlösen av markområde enligt bilaga avslås, samt att anhållan om detaljplaneändring behandlas vid inkommande styrelsemöte 4.11.2015.*

*Beslut:*

*Enligt förslag.*

### **KST § 253/4.11.2015**

*Ålands omsorgsförbund kf anhåller om lov att ändra detaljplan för tomt 3 i kvarter 10 i Godby, enligt bilaga. De anhåller med anledning därav om att målsättningen*

| Protokolljusterarnas signatur |                |                   | Protokollet framlagt till påseende                  | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|----------------|-------------------|---|-------------------------------|
| Byggnadsnämnden               | Kommunstyrelse | Kommunfullmäktige | på kommungården i Godby<br><br>Den 18 december 2015 |                               |





*för planläggningen fastställs och att planläggaren Tiina Holmberg godkänns som planerare. Åtgärden förutsätter även en senare marköverlåtelse mot betalning.*

*Syftet med den tänkta detaljplaneändringen är att ändra användningsändamål för en ca 6,5 m bred remsa av parkmark till tomtmark vid södra tomtgränsen, för att kunna anlägga en handikappanpassad gårdsstig runt byggnaden, på egen tomt.*

*Vik kommundirektörens förslag:*

*Kommunstyrelsen beslutar att inför kommunfullmäktige föreslå att målsättningarna för föreslagen detaljplaneändring avseende tomt 3 i kvarter 10 i Godby fastställs enligt bilaga, samt att Tiina Holmberg godkänns som planläggare.*

*Initiativtagaren Ålands omsorgsförbund kf åläggs kostnaderna för upprättandet av planen samt för kommunens handläggningskostnader.*

*På området pågående byggnadsprojekt får fortgå och färdigställas i enlighet med beviljade lov och inom ramen för nu gällande detaljplan.*

*Vid en eventuell överlåtelse av aktuell tomtmark tillämpas kommunens då gällande prissättning för bostadstomter.*

*Konstateras:*

*Till följd av nytillkommen information i frågan anser vik kommundirektören att ärendet med fördel kunde återremitteras i väntan på korrigerat planförslag.*

*Beslut:*

*Kommunstyrelsen beslutar enhälligt att återremittera ärendet.*

### **KST § 263/18.11.2015**

*Ålands omsorgsförbund kf har inkommit med en förnyad anhållan om lov att ändra detaljplan för tomt 3 i kvarter 10 i Godby, enligt bilaga.*

*Vik kommundirektörens förslag:*

*Kommunstyrelsen beslutar att begära byggnadsnämndens utlåtande i fråga om Ålands omsorgsförbunds anhållan om lov att ändra detaljplan för tomt 3 i kvarter 10 i Godby, enligt bilaga.*

*Beslut: Enligt förslag.*

| Protokolljusterarnas signatur |                |                   | Protokollet framlagt till påseende              | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|----------------|-------------------|---|-------------------------------|
| Byggnadsnämnden               | Kommunstyrelse | Kommunfullmäktige | på kommungården i Godby<br>Den 18 december 2015 |                               |



**BN § 103/15.12.2015**

Planerings- och utvecklingschefen har skrivit ett tjänsteutlåtande, se bilaga A, i ärendet vari behov av ändringar av de önskade målsättningarna för detaljplanering framkommer.

Bilaga A

Dick Lindström anmälde jäv. Jävet godkändes och Dick Lindström avlägsnade sig från lokalen under ärendets behandling. Carola Boman utsågs till ordförande för ärendet.

**Förslag:** Byggnadsnämnden ger planerings- och utvecklingschefens utlåtande som sitt utlåtande till kommunstyrelsen.

**Beslut:** Byggnadsnämnden ställer sig bakom planerings- och utvecklingschefens utlåtande som skickas vidare till kommunstyrelsen.

| Protokolljusterarnas signatur |                |                   | Protokollet framlagt till påseende             | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|----------------|-------------------|--|-------------------------------|
| Byggnadsnämnden               | Kommunstyrelse | Kommunfullmäktige | på kungsgården i Godby<br>Den 18 december 2015 |                               |



## BESVÄR

### BN § 104

Besvär gällande beslut om självrättelse - bastubyggnad i Pettböle  
(BN § 87/22.10.2015 Uppta till behandling åtgärder gällande bastubyggnad i Pettböle, Finström)

#### **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.*

*Förslag till beslut: Syn förrättas på plats före byggnadsnämnden besluter om vidare åtgärder.*

*Beslut: Återremitteras. Byggnadsnämnden inleder följande möte med platsbesök vid lägenheten Vesterblick 1:50 i Pettböle.*

| Protokolljusterarnas signatur |                |                   | Protokollet framlagt till påseende                  | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|----------------|-------------------|---|-------------------------------|
| Byggnadsnämnden               | Kommunstyrelse | Kommunfullmäktige | på kommungården i Godby<br><br>Den 18 december 2015 |                               |



**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 besluter nämnden att begära utlåtande av områdesarkitekten i ärendet.*

| Protokolljusterarnas signatur |                |                   | Protokollet framlagt till påseende              | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|----------------|-------------------|---|-------------------------------|
| Byggnadsnämnden               | Kommunstyrelse | Kommunfullmäktige | på kommungården i Godby<br>Den 18 december 2015 |                               |



**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.*

**Bn § 66/ 27.5.2014**

*Byggherren har lämnat in alternativa ritningar 07.10.2013 var terrassen är illustrerad utan brädor som döljer de höga plintarna. Fasadbilden 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 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.*

| Protokolljusterarnas signatur |                |                   | Protokollet framlagt till påseende                  | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|----------------|-------------------|---|-------------------------------|
| Byggnadsnämnden               | Kommunstyrelse | Kommunfullmäktige | på kommungården i Godby<br><br>Den 18 december 2015 |                               |



*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.*

| Protokolljusterarnas signatur |                |                   | Protokollet framlagt till påseende            | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|----------------|-------------------|---|-------------------------------|
| Byggnadsnämnden               | Kommunstyrelse | Kommunfullmäktige | på kungärdens i Godby<br>Den 18 december 2015 |                               |



*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.*

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

*Beslut: Beslut enligt förslag.*

***Bn § 63/ 18.8.2015***

*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*

| Protokolljusterarnas signatur |                |                   | Protokollet framlagt till påseende              | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|----------------|-------------------|---|-------------------------------|
| Byggnadsnämnden               | Kommunstyrelse | Kommunfullmäktige | på kommungården i Godby<br>Den 18 december 2015 |                               |



*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.*

### **BN 27.10.2015 § 87**

*I och med att byggherren inkommit med nya huvudritningar har ärendet beretts igen. I de reviderade huvudritningarna har tomtgränserna korrigerats och trappan till terrassen tagits bort för att minska på den stora fasadbilden.*

*Ändringen av fasaderna utan trappan är en kompromiss till följd av byggnadsnämndens tidigare ställda krav och byggherrens önskemål om att få behålla terrassen. Noteras att byggnadsnämnden inte har godkänt terrassen.*

*Bakgrund till de korrigerade tomtgränserna:  
Byggnadsnämnden beslöt 27.5.2014 att byggnaden får utformas och placeras enligt tidigare beviljat lov eller avlägsnas. Det ledde till att byggherrens representant och ansvariga arbetsledaren begärde syn för fastställande av byggnadens placering, den syn som borde ha hållits före arbeten inleddes. Utdrag*

| Protokolljusterarnas signatur |                |                   | Protokollet framlagt till påseende                  | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|----------------|-------------------|---|-------------------------------|
| Byggnadsnämnden               | Kommunstyrelse | Kommunfullmäktige | på kommungården i Godby<br><br>Den 18 december 2015 |                               |





*ur byggnadsinspektörens protokoll:  
27.6.2014*

*"Vid utstakning av byggnadens placering gick det inte att fastställa den korrekta placeringen pga. det kraftigt sluttande berget. Däremot kunde det konstateras att nuvarande placering inte följer godkänd situationsplan. Byggnadsinspektören ombesörjer att placeringen blir fastställd med hjälp av GPS-utrustning".*

*Byggnadsinspektören anlidade mätningskonsult för fastställande av placeringen. Då upptäcktes det att tomtgränserna i den ursprungliga situationsplanen är felaktiga, den största avvikelserna är ca 11,2 meter medan andra är mindre. Vid den östra rågränsen som berör bastuns placering är avvikelserna 8,8 meter. På bastuns östra sida är avvikelserna ca 1,5 meter. Noteras att dessa ändringar krymper tomten. Kartbilaga visande de korrekta och felaktiga tomtgränserna, se bilaga A § 87 BN/ 15. Mätningskonsulten har tagit fram kartmaterialet och byggnadsinspektören har kompletterat med beskrivande text.*

*Ur kartmaterialet och den reviderade situationsplanen kan man konstatera att byggnaden i sin helhet är fem meter från grannens tomtgräns i öster och från samfällighetens tomtgräns i väster. Trappan och terrassen däremot är i sin helhet närmare än fem meter från tomtgränsen i väster. Enligt § 18 plan- och byggförordningen (ÅFS 2008:107) för landskapet Åland får en byggnad inte utan grannes samtycke placeras närmare än fem meter från tomtgränsen. Något medgivande finns inte.*

*Terrassen utgör en mycket väsentlig del av byggnaden och är nödvändig för att man ska kunna ta sig in i den p.g.a. det sluttande berget. Terrassen betraktas därför som byggnadsdel och även den måste vara minst fem meter från tomtgränsen.*

*I och med ändringsansökan har berörd granne ånyo getts möjlighet att inkomma med synpunkter och bli hörd enligt 73 § i plan- och bygglagen. Syn har hållits på plats 16.10.2015 och skriftliga synpunkter har lämnats in digitalt 18.10.2015. Grannen vidhåller tidigare inlämnade synpunkter. Byggnadsinspektören och nämnden har bemött grannens synpunkter tidigare, byggnadsinspektören har inget att tillägga i och med att synpunkterna är de samma.*

| Protokolljusterarnas signatur |                |                   | Protokollet framlagt till påseende                  | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|----------------|-------------------|---|-------------------------------|
| Byggnadsnämnden               | Kommunstyrelse | Kommunfullmäktige | på kommungården i Godby<br><br>Den 18 december 2015 |                               |



*Byggnadsinspektören har försökt nå en lösning tillsammans med byggherrens representant och planerare för att avhjälpa den uppkomna situationen men en lösning kan inte nås i och med att samfälligheten inte gett ett medgivande.*

*Det beviljade bygglovets från 2011 har baserat sig på felaktiga uppgifter och det är planerarens ansvar att se till riktigheten i utgångsuppgifterna vid planering av bygglov. Bygglovets har beviljats på basen av missvisande uppgifter varför det kan avskrivnas. Byggnadsnämnden har ej befogenhet att bevilja bygglov i strid med § 18 plan- och byggförordningen gällande krav på minsta avstånd till grannfastighet.*

*Enligt § 45 i förvaltningslagen får myndigheten undanröja ett felaktigt beslut och avgöra ärendet på nytt. Det är möjligt bl.a. om beslutet grundar sig på en klart oriktig eller bristfällig utredning. Vidare är det stadgat att beslut får rättas till en parts fördel eller nackdel. Rättelse av ett beslut till en parts nackdel förutsätter att parten samtycker till att beslutet rättas. Partens samtycke behövs dock inte, om felet är uppenbart och det har förorsakats av partens förfarande. I detta fall är den missvisande och bristfälliga situationsplanen samt fasadritningarna en stor orsak till resultatet, men även försummelsen att kalla till de syner som ska hållas enligt det beviljade bygglovets.*

*Enligt § 47 i förvaltningslagen kan en myndighet behandla ett rättelseärende på eget initiativ eller på en parts begäran. Initiativ skall tas eller begäran om rättelse av ett fel framställas inom fem år från det att beslutet fattades.*

*Förslag: Bygglovets beviljades på felaktiga grunder och upphävs genom självrättelse.*

*Beslut: Beslut enligt förslag.*

### **BN § 104/15.12.2015**

Med anledning av ett inlämnat besvär har Ålands förvaltningsdomstol begärt ett utlåtande från byggnadsnämnden i Finström i ärendet, se bilagorna A-C.

Ålands förvaltningsdomstol har definierat utlåtandet som en redogörelse över ärendet samt svar till de grunder som framförts för besvären.

Förvaltningsdomstolen begär också handlingar för ärendet. (Bilaga A)

| Protokolljusterarnas signatur |                |                   | Protokollet framlagt till påseende                  | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|----------------|-------------------|---|-------------------------------|
| Byggnadsnämnden               | Kommunstyrelse | Kommunfullmäktige | på kommungården i Godby<br><br>Den 18 december 2015 |                               |



Hela redogörelsen för ärendet framkommer ur beslutsprotokoll (ovan) tillsammans med bilagor. Sammanfattningsvis kan skrivas att bygglov ursprungligen beviljades på av sökanden givet felaktigt material, det ursprungliga bygglovet följdes inte utan överskreds på betydande sätt, byggherren fick möjlighet att utföra bastun enligt det beviljade bygglovet men gjorde inte det, sökanden inkom med ansökan om ändringsbygglov men visade inte något alternativ som kunde godkännas/beviljas och senast upphävde byggnadsnämnden det ursprungliga bygglovsbeslutet genom självrättelse. Det sistnämnda ska tolkas som avslag till den tidigare bygglovsansökan. Därtill ska upphävandet utan beviljande av något bygglov också tolkas som avslag till den senare ändringsbygglovsansökan.

Svar till de grunder som framförts för besvären:

- Grund: Byggnadsanmälan kontra bygglov – Svar: med hänvisning till Finströms kommuns byggnadsordnings (BO) 52 § tillsammans med plan- och bygglagens (PBL) 8, 66 och 68 §§ är det bygglov som ska tillämpas. Eftersom BO anger bl.a. ”.. Byggnad får inte placeras närmare strandlinjen vid normalt vattenstånd än 30 meter såvida inte terrängförhållandena fordrar detta. .. Bastu om högst 12 m<sup>2</sup> får placeras närmare än 30 m från stranden om byggnadsnämnden finner tomten lämplig.” utgjorde bastuns tilltänkta placering och storlek avvikelser från byggnadsordningen och placeringen närmare än 30 meter från strandlinjen aktiverade behovet av bygglov, PBL 66 §. Därtill kan konstateras att p.g.a. byggnadens placering i sluttning överskrids också gränsen på 3,0 m taknockshöjd varför PBL 68 § inte alls är tillämplig, utan det också därigenom är helt korrekt att tillämpa bygglov enligt PBL 66 §.
- Grund: Laga kraft vunnet beslut – Svar: bygglov 2011-73 har vunnit laga kraft. Byggnadsnämnden i Finström har upphävt beslutet genom självrättelse, beslut BN 27.10.2015 § 87. Byggherren hade lämnat in felaktigt material vilket legat till grund för beslutet om självrättelse. Hänvisning till förvaltningslagen §§ 45 och 47, samt PBL 78 §.

#### **78 §. Byggherrens ansvar**

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

| Protokolljusterarnas signatur |                |                   | Protokollet framlagt till påseende            | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|----------------|-------------------|---|-------------------------------|
| Byggnadsnämnden               | Kommunstyrelse | Kommunfullmäktige | på kungärdens i Godby<br>Den 18 december 2015 |                               |



under kompetent ledning, att kontroll av arbetet sker samt att arbetena planeras och utförs med aktsamhet så att personer och egendom inte skadas.

- Grund: placering samt syn – Svar: byggherrens och den ansvarige arbetsledarens uppgifter om placering och syner skiljer mycket från dåvarande byggnadsinspektörs uppgifter om placering och syner.

I syneprotokoll 27.06.2014 Utstakn. av byggplats kan läsas "Vid utstakning av byggnadens placering gick det inte att fastställa den korrekta placeringen pga. det kraftigt sluttande berget. Däremot kunde det konstateras att nuvarande placering inte följer godkänd situationsplan. Byggnadsinspektören ombesörjer att placeringen blir fastställd med hjälp av GPS-utrustning. Närvarande vid synen var Tomas Sundberg, ansvariga arbetsledaren Robin Österlund och Ole Österlund." Den f.d. byggnadsinspektören har beredits tillfälle att bemöta besväret, framför allt sidan beskrivning av händelseförlopp signerat Robin Österlund och Ole Österlund. F.d. byggnadsinspektörens bemötande finns i sin helhet som bilaga D. Nedan inklippt delar av bemötandet.

"Kort bemötande av Österlunds synpunkter:

Besöket vid arbetsplatsen som nämns i början var första besöket till vilket jag inte ens kallats. Jag besökte byggarbetsplatsen för att grannen undrade vad som är på gång och varför det byggs något som avviker från det godkända. Då jag kom till platsen såg jag genast att det avvikte kraftigt varför ingenting kunde godkännas. Jag sade att de borde ha kallat till syn för att fastställa placering och höjdläge. Istället hade man byggt nästan helt klart något annat än det som lov beviljats för, inte bara terrasskonstruktionerna, utan även bastuns utformning avvek. Före jag lämnade byggarbetsplatsen sade jag att det som nu pågår följer inte beviljat lov och det kan mycket väl leda till att det ska avlägsnas.

De besök som skett tillsammans med ansvariga arbetsledaren har varit samrådsdiskussioner i försök att nå en lösning, det var under inga omständigheter syner. Jag meddelade från första början att jag godkänner inga syner på något som strider mot ett beviljat bygglov. En godkänd syn kunde tolkas som ett tyst medgivande, vilket framfördes upprepade gånger och borde även framkomma ur ett protokoll inmatat i Adam."

Nämns i detta sammanhang bör att ansvarig arbetsledare enligt PBF 25 § ska se till att:

| Protokolljusterarnas signatur |                |                   | Protokollet framlagt till påseende                  | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|----------------|-------------------|---|-------------------------------|
| Byggnadsnämnden               | Kommunstyrelse | Kommunfullmäktige | på kommungården i Godby<br><br>Den 18 december 2015 |                               |



- ”1) byggnadsinspektören underrättas om att byggandet påbörjas,  
2) byggnadsarbetet utförs i enlighet med det beviljade lovet och gällande lagstiftning och bestämmelser om byggande,  
3) åtgärder vidtas för att rätta till upptäckta fel och brister under byggnadsarbetet,  
4) i bygglovet föreskrivna syner begärs i tillräckligt god tid och att inspektioner och åtgärder som byggnadsinspektören beslutat om utförs i rätta arbetsskeden,  
5) godkända ritningar och projektbeskrivningar, ett aktuellt inspektionsprotokoll för bygget, eventuella testresultat samt andra nödvändiga handlingar finns tillgängliga på byggarbetsplatsen och att en kopia av inspektionsprotokollet vid slutsynen överlämnas till byggnadsinspektören samt  
6) de i bygglovet angivna egengranskningsprotokollen finns på byggplatsen vid ibruktagandebesiktningen.”

Det är byggnadsnämndens uppfattning att vare sig byggherren eller den ansvarige arbetsledaren fullföljt sina uppgifter. Det är också byggnadsnämndens uppfattning att placering och utförande av den bastu som trots allt byggts inte godkänts av vare sig byggnadsnämnden eller av den företräd bygginspektör.

- Grund: terrass och trappa – Svar: I PBL 2 § definieras bl.a. begreppet byggnad. Med byggnad avses en konstruktion för boende, arbete, produktion, lagring eller annan användning som är avsedd att vara stationär. Ytterväggar är inte det som enligt definitionen är avgörande, utan ordet konstruktion är en av de avgörande faktorerna. Det är uppenbart att terrassen hör till bastun så som den nu är byggd. Terrassen är omfattande till sin volym och inverkan på landskapsbilden är stor och terrassen ger utvidgade möjligheter till användning av bastun jämfört med om terrassen inte skulle finnas så som terrass utan endast utgöras av en entré för att slippa in i bastun.  
Byggnaden är nu placerad närmare fastighetsgräns än 5 m.
- Grund: felaktigt förfarande gällande tillämpningen av ”självrättelse” – Svar: vare sig den ursprungliga situationsplanen eller de ursprungliga fasadritningarna är korrekta. Genom att läsa protokollen kan alla se att byggnadsnämnden under en lång tid försökt få missförhållandena gällande

| Protokolljusterarnas signatur |                |                   | Protokollet framlagt till påseende                  | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|----------------|-------------------|---|-------------------------------|
| Byggnadsnämnden               | Kommunstyrelse | Kommunfullmäktige | på kommungården i Godby<br><br>Den 18 december 2015 |                               |



bastun plus terrassen avhjälpas. Men detta har inte kunnat göras eftersom byggherren inte lagt fram sådant material som skulle kunnat godkännas, inklusive tillhörande handlingar som skulle behövas för ett beviljande av ändringsbygglov eller rättat sig efter tidigare bygglov. Det som nu finns på platsen avviker på betydande sätt från det tidigare bygglovet. Ifall bygglovet kvarstått hade byggherren varit tvungen att avlägsna terrassdelen. Men eftersom bygglovet beviljats på felaktiga grunder som byggherren och dennes planerare lagt fram valde byggnadsnämnden att upphäva sitt beslut varvid bygglov saknas. Valet att enbart upphäva det tidigare bygglovet och inte bevilja något nytt bygglov alls vid den förra nämndbehandlingen av ärendet ska alltså tolkas som att byggnadsnämnden avslag den ursprungliga bygglovsansökan och även avslag ändringsbygglovsansökan. Byggnadsnämnden har alltså avgjort ärendet på nytt.

P.g.a. byggherrens, dennes representant och dennes planerares undlåtenhet att inlämna korrekta ritningar och följa givet bygglov har denna situation uppstått. Byggnadsnämnden har under en längre tid försökt få missförhållandena avhjälpas, men eftersom byggherren inte avhjälpit problemen har byggnadsnämnden upplevt sig tvungen att vidta tydliga åtgärder för att få situationen avhjälpas. De tydliga åtgärderna utgörs av upphävande av tidigare beviljat bygglov tillsammans med att inte bevilja något nytt bygglov alltså avslå ansökningar.

Bilagor A-D

**Förslag till beslut:** Byggnadsnämnden lämnar dagens ärendetext med tillhörande bilagor till Ålands förvaltningsdomstol så som sitt utlåtande.

**Beslut:** Beslut enligt förslag.

| Protokolljusterarnas signatur |                |                   | Protokollet framlagt till påseende                  | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|----------------|-------------------|---|-------------------------------|
| Byggnadsnämnden               | Kommunstyrelse | Kommunfullmäktige | på kommungården i Godby<br><br>Den 18 december 2015 |                               |



## ÄRENDEN TILL KÄNNEDOM

### BN § 105

- Tjänstemannabeslut: bygglov för installation av eldstad och ny skorsten på fastigheten 60-408-6-259
- Tjänstemannabeslut: bygglov för installation av eldstad till befintlig skorsten på fastigheten 60-419-3-15
- Tjänstemannabeslut: bygglov för fasadändring på fastigheten 60-408-13-19
- Tjänstemannabeslut: bygglov för ekonomibyggnad på fastigheten 60-409-1-27
- KST-beslut 21.10.2015 § 219 gällande överlappningsperiod mellan byggnadsinspektörer
- KST-beslut 4.11.2015 § 248 gällande personalprogram
- KFM-beslut 12.11.2015 § 77 gällande ny byggnadsinspektör

**Förslag:** Byggnadsnämnden antecknar sig ärendena till kännedom.

**Beslut:** Beslut enligt förslag.

## NÄSTA MÖTE

### BN § 106

**Förslag:** Nästa byggnadsnämndssammanträde hålls efter kallelse i början av år 2016 om inte nämndreform inklusive tillsättande av nya nämndledamöter dessförinnan fullbordats.

**Beslut:** Beslut enligt förslag.

| Protokolljusterarnas signatur |                |                   | Protokollet framlagt till påseende             | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|----------------|-------------------|--|-------------------------------|
| Byggnadsnämnden               | Kommunstyrelse | Kommunfullmäktige | på kungsgården i Godby<br>Den 18 december 2015 |                               |



## **ANVISNING OM RÄTTELSEYRKANDE OCH BESVÄRSANVISNING, SAMT FÖRBUD ATT SÖKA ÄNDRING**

Kommunens myndighet  
Byggnadsnämnden

Datum för sammanträdet  
15.12.2015

Paragraf  
§§

### **ANVISNING FÖR RÄTTELSEYRKANDE § -**

#### **Myndighet till vilken rättelseyrkande kan framställas samt tid för yrkande av rättelse**

Skriftligt rättelseyrkande får framställas av den som ett beslut avser eller den vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part) samt av kommunmedlemmarna

Myndighet hos vilken rättelse yrkas är  
Byggnadsnämnden i Finström  
Skolvägen 2  
22410 Godby

Yrkandet skall framställas inom 14 dagar från delfåendet av beslutet. En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter dagen då brevet avsändes, om inte något annat påvisas. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet när protokollet har lagts fram offentligt. I vardera fallet räknas inte framlägnings- eller delgivningsdagen med i besvärstiden.

#### **Rättelseyrkandets innehåll**

Av rättelseyrkandet skall framgå yrkandet och vad det grundar sig på. Yrkandet skall undertecknas av den som framställer det.

### **BESVÄRSANVISNING §§ 94, 97-102**

#### **Besvärsmyndighet och besvärstid**

I nedan nämnda beslut kan ändring sökas skriftligt genom besvär. Ändring i ett beslut med anledning av rättelseyrkande kan sökas genom kommunalbesvär endast av den som framställt rättelseyrkandet. Om beslutet har ändrats med anledning av rättelseyrkandet, kan ändring i beslutet sökas genom kommunalbesvär också av den som är part eller av en kommunmedlem. Ett beslut får överklagas genom kommunalbesvär på den grunden att

- 1) beslutet tillkommit i felaktig ordning
- 2) den myndighet som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter eller
- 3) beslutet annars strider mot lag.

| Protokolljusterarnas signatur |                     |                        | Protokollet framlagt till påseende                  | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|---------------------|------------------------|---|-------------------------------|
| Byggnads-<br>nämnden          | Kommun-<br>styrelse | Kommun-<br>fullmäktige | på kommungården i Godby<br><br>Den 18 december 2015 |                               |





Besvärsmyndighet är:  
Ålands förvaltningsdomstol  
PB 31  
221 01 Mariehamn

Paragrafer i protokollet:

Besvärstid är 30 dagar från dagen för delfåendet av beslutet. En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter dagen då brevet avsändes, om inte något annat påvisas. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet när protokollet har lagts fram offentligt.

### **Besvärsskrift**

- I besvärsskriften skall uppges
- ändringssökandens namn, yrke, boningsort och postadress
  - vilket beslut som överklagas
  - vilka ändringar som yrkas i beslutet
  - motiveringarna till att beslutet bör ändras

Besvärsskriften skall undertecknas av ändringssökanden själv eller av den som författat skriften. Om endast den som fattat besvärsskriften undertecknar den, skall också hans yrke, boningsort och postadress anges.

Till besvärsskriften skall fogas det beslut som överklagas, i original eller som officiellt bestyrkt kopia.

### **Inlämnande av handlingarna**

Besvärshandlingarna skall inlämnas till besvärsmyndigheten före besvärstidens utgång.

Besvärshandlingarna kan även sändas med post eller genom bud, men i så fall på avsändarens eget ansvar. Handlingarna skall lämnas till posten i så god tid att de kommer fram innan besvärstiden går ut.

### **Avgift**

Enligt lagen om avgifter för domstolars och vissa justitieförvaltningsmyndigheters prestationer (701/93) uppbärs en rättegångsavgift på 82 euro av en ändringssökande i förvaltningsdomstolen.

## **FÖRBUD ATT SÖKA ÄNDRING §§ 95-96, 103-106**

### **Förbud att söka ändring**

Över beslut som endast gäller beredning eller verkställighet kan enligt 112 § kommunallagen inte rättelseyrkande eller kommunalbesvär anföras.

Över beslut som skriftligt rättelseyrkande kan framställas över, kan inte kommunalbesvär anföras.

| Protokolljusterarnas signatur |                     |                        | Protokollet framlagt till påseende                  | Utdragets riktighet bestyrkes |
|-------------------------------|---------------------|------------------------|---|-------------------------------|
| Byggnads-<br>nämnden          | Kommun-<br>styrelse | Kommun-<br>fullmäktige | på kommungården i Godby<br><br>Den 18 december 2015 |                               |