



Sammanträdestid	Tisdagen den 22.1.2019, kl 19.00 - 20.50.	
Sammanträdesplats	Kommungården i Söderby	
Beslutande	Lindholm Matti, ordförande Söderström Kenth, vice ordförande Beckman Torolf, jävig 8 § Holmström Gun Nylund Lenita Sundholm Kirsi -----	
Föredragande	Willstedt Johan, byggnadsinspektör	
Övriga närvarande	-----	
Paragrafer	1 - 11 §§	
Underskrifter	Matti Lindholm Ordförande	
	Johan Willstedt Sekreterare	
Protokoll- justering	Ort och tid	Mariehamn den 24.1.2019 kl. 10.00
	Underskrifter	Gun Holmström Lenita Nylund
Protokollet framlagt till påseende	Plats och tid	Kommunens elektroniska anslagstavla den 28.1.2019
	Intygar	Johan Willstedt, byggnadsinspektör
Utdragets riktighet bestyrker	Ort och tid	
	Underskrift	

Sammanträdestid 22.01.2019 kl. 19:00

Sammanträdesplats Kommungården i Söderby

Ärenden

Kallelse utfärdad	1
1 § Konstaterande av sammanträdet laglighet och beslutförhet	2
2 § Val av protokolljusterare	3
3 § Godkännande och komplettering av föredragningslistan	4
4 § Cirith Ninniach 1:57 Vessingsboda Fritidshus	5
5 § Del av Södergård 4:25 Bistorp Tillbyggnad av bostadshus	6
6 § Hemöjen 3:55 i Söderby Vägbank till Junkholm	7
- Besvär över BMN beslut 197 § 20.11.2018	11
- Besvärsbemötande 22.1.2019	29
7 § Hasselbacken 1:48 Lemböte Bastubyggnad	34
- Motivering till anhållan om avvikelse från BO	37
8 § Detaljplanering av Granö och Skedholm	40
- Planläggningsmålsättningar 15.1.2019 jämte områdeskarta	41
9 § Delgivningar	44
10 § BMN Nämndens sammanträdesdagar under år 2019	45
11 § Mötets avslutande	46
Ändringssökande	47

Sammanträdesdatum

22.01.2019

Organ
Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland

Nummer
1/2019

Kallelse utfärdad den 17.1.2019

Denna möteskallelse har anslagits på kommunens elektroniska anslagstavla på kommunens nätplats www.lemland.ax den 17.1.2019. Protokollet finns till påseende från den 28.1.2019 på kommunens elektroniska anslagstavla.

Ordförande Matti Lindholm

Byggnads- och miljöinspektör Johan Willstedt

Intygar

Johan Willstedt,
byggnads- och miljöinspektör

1 §**Konstaterande av sammanträdets laglighet och beslutförhet**BMN 1 §
22.1.2019

Sammanträdeskallelsen är tillkännagiven på kommunens elektroniska anslagstavla och meddelad den 17.1.2019.

Sammanträdet är beslutfört då minst hälften av ledamöterna, d v s 3 ledamöter, är närvarande.

BESLUT:

Närvarande var fyra av sex ledamöter.

Sammanträdet konstaterades vara lagenligt sammankallat och beslutfört.

2 §**Val av protokolljusterare**BMN 2 §
22.1.2019

Bland de närvarande ledamöterna (ej ordförande) utses två protokolljusterare. Nämnden besluter också om tidpunkten då protokolljusteringen äger rum.

BESLUT:

Till protokolljusterare valdes Gun Holmström och Lenita Nylund. Protokolljusteringen äger rum torsdagen den 24.1.2019 kl 10.00 på Elektrolindning i Mariehamn.

3 §

Godkännande och komplettering av föredragningslistan

BMN 3 §
22.1.2019

Nämnden godkänner den utsända föredragningslistan.

BESLUT:

Nämnden godkände den utsända föredragningslistan 1 - 11 §§.

LE/13/2019

4 §**Cirith Ninniach 1:57 Vessingsboda Fritidshus**BMN 4 §
22.1.2019

Ida Jansson anhåller om bygglov för ett fritidshus på fastigheten Cirith Ninniach 1:57 i Vessingsboda.

Byggnadsplatsen består av en strandtomt med strand mot öster. Strandlinjen är ca 65 meter. Fastigheten i fråga är 6850 m² stor och tidigare bebyggd med en gäststuga (bod). Återstående byggnadsrätt är tillräcklig.

Rätt till enskild väg finns till byggnadsplatsen.

Sökande avser uppföra ett fritidshus om 72 m² i ett plan.

Byggnaden färgsätts med grå träfasad samt svart tak.

Avståndet mellan byggnaden och strandlinjen är tillräckligt. Avståndet till vägens mitt är ca 8 m.

Byggnadsinspektören har besökt platsen den 11.1.2019.

Grannarna har hörts i ärendet. Grannarna har tid på sig t o m den 18.1.2019 att utlåta sig i ärendet. Inga utlåtanden har inkommit.

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Nämnden beslutar med stöd av PBL 72 § bevilja Ida Jansson anhåller om bygglov fritidshus på fastigheten Cirith Ninniach 1:57 i Vessingsboda.

Byggnaden färgsätts med grå träfasad samt svart tak.

Utan skriftligt lov av grannen (1:47) skall avståndet mellan byggnaden och den privata vägens mitt vara minst 10 meter.

Byggnadens avloppsvatten bör omhändertas på godkänt sätt.

Byggnadsarbetet får inte utan särskilt beslut inledas innan beslutet vunnit laga kraft.

BESLUT:

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

LE/33/2019

5 §**Del av Södergård 4:25 Bistorp Tillbyggnad av bostadshus**BMN 5 §
22.1.2019

Bernt Björklund och Tove Pahlman anhåller om bygglov för tillbyggnad av bostadshus på del av fastigheten Södergård 4:25 i Bistorp.

Byggnadsplatsen är belägen längs Bistorpvägen. Området i fråga är ca 1,55 ha stor och tidigare bebyggd med bostadshus samt ekonomibyggnader. Av ursprunglig byggnadsrätt om ca 2300 m² återstår tillräckligt.

Kommunal väg finns till byggnadsplatsen.

Sökande avser riva befintlig veranda och bygga upp en ny större veranda. Den nya verandan är 40 m² stor. Byggnadens bottenyta är utan veranda 137,7 m² och med ny veranda 177,8 m². Tillbyggnadens utseende och färgsättning följer det befintliga husets.

Tillbyggnadens värmeisolering uppfyller gällande krav för bostadshus.

Avståndet mellan tillbyggnaden och övriga byggnader samt rålinjer är tillräckliga.

Byggnadsinspektören har besökt platsen den 16.1.2019.

Ägaren till grannfastigheterna har hörts i ärendet. Grannen motsätter sig inte byggnadsåtgärden i fråga.

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Byggnads- och miljönämnden besluter med stöd av PBL 72 § bygglov för tillbyggnad av bostadshus på del av fastigheten Södergård 4:25 i Bistorp.

Byggnaden färgsätts likt den befintliga byggnaden.

Byggnadsarbetet får inte utan särskilt beslut inledas innan beslutet vunnit laga kraft (PBL 76 §)

Byggnadens avloppsvatten skall behandlas på godkänt sätt.

BESLUT:

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

LE/364/2018

6 §**Hemöjen 3:55 i Söderby Vägbank till Junkholm**BMN 177 §
16.10.2018

Anna Janson ansöker, som ombud för fastighetsägarna till Hemöjen 3:55 om bygglov för en vägbank som planeras förbinda Junkholm med södra Söderby. Platsen i fråga ligger i södra Söderby strax väster om Söderby sjö.

Ärendet gäller anläggande av en vägbank med vägtrummor. Vattenområdets längd på platsen är ca 15 meter. Vägbanken planeras bli ca 2,4 meter hög ovanför normalvatten.

I enlighet med PBL 67 § är vågbrytare, kajer broar och dylikt bygglovspliktiga.

Gällande ärendets beredning och behandling avviker detta ärende från normala bygglovsärenden genom att det också finns ett beslut i ärendet från ÅMHM. Miljögranskning.

I enlighet med PBL 73 § har grannarna i området samt vattenägaren hörts i ärendet. Deras synpunkter som bilaga.

Svedlandet 9:45; Vill säkerställa tillräcklig vattenomsättning i sundet

Söderby samfällighet; Vill säkerställa tillräcklig vattenomsättning i sundet genom en huvudtrumma med minst 3 meter diameter samt en sidotrumma med en diameter om minst 1,2 m.

Solbacka 9:47; Anser att vägbanken är ett för stort ingrepp i miljön. Vill flytta vägbankens placering österut istället.

ÅMHM synprotokoll 14.9.2018

ÅMHM Myndighetsbeslut 10.10.2018 (MB-2018-296)
Tillåter åtgärden, med ställer en rad villkor.

Enligt PBL 72 § skall bygglov beviljas om inte åtgärden strider mot antagen plan, denna lag eller med stöd av denna lag utfärdade bestämmelser.

Byggnads- och miljöinspektörens förslag:

Nämnden har att ta ställning till den inkomna anhållan med en föreslagen placering av vägbanken. Nämnden konstaterar att grannar och vattenägare hörts i ärendet.

Nämnden konstaterar att nämnden inte kan se några lagliga hinder för byggande av den planerade vägbanken och med den fast förbindelse till Junkholm. Vägbanken strider inte mot kommunens markanvändningsplaner eller -mål för området i fråga.

Miljömyndigheten har i sin behandling och beslut i ärendet tagit i beaktande de lagenliga miljömässiga krav som skall ställas på dylika konstruktioner och åtgärder.

Nämnden beviljar därför bygglov för den aktuella vägbanken till Junkholm.

Nämnden utgår ifrån att byggherren följer de villkor ÅMHM slagit fast.

Utan särskilt beslut får inte arbetet påbörjas innan bygglovsbeslutet vunnit laga kraft.

Gun Holmströms förslag:

Ärendet bordläggs.

Nämnden förrättar platssyn på den aktuella platsen dit sökande och grannar inbjuds.

Ordf. Lindholm understödde förslaget

BESLUT:

Nämnden omfattade enhälligt Gun Holmströms förslag.

Bilagor;

Ägarna till Svedlandet 9:45

Vattenägaren Söderby samfällighet

Ägarna till Solbacka 9:47

ÅMHM syneprotokoll 14.9.2018

ÅMHM Myndighetsbeslut 10.10.2018 (MB-2018-296)

BMN 197 §
20.11.2018

Nämnden har nu hållit platssyn på den aktuella byggnadsplatsen den 30.10.2018.

Byggnads- och miljöinspektörens förslag:

Nämnden har att ta ställning till den inkomna anhållan med en föreslagen placering av vägbanken. Nämnden konstaterar att grannar och vattenägare hörts i ärendet.

Nämnden konstaterar att nämnden inte kan se några lagliga hinder för byggande av den planerade vägbanken och med den fast förbindelse till Junkholm. Vägbanken strider inte mot kommunens markanvändningsplaner eller -mål för området i fråga.

Miljömyndigheten har i sin behandling av ärendet tagit i beaktande de lagenliga miljömässiga krav som skall ställas på dylika konstruktioner och åtgärder.

Nämnden beviljar därför med stöd av PBL 72 § bygglov för den aktuella vägbanken till Junkholm.

Nämnden utgår ifrån att byggherren följer de villkor ÅMHM slagit fast.

Utan särskilt beslut får inte arbetet påbörjas innan bygglovsbeslutet vunnit laga kraft.

BESLUT:

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Bilagor

~~Valda bilagor till ansökan om bygglov~~

Material från processen kring miljögranskningen (JW 26.11.2018)

Syneprotokoll 30.10.2018

BMN 6 §
22.1.2019

Ett besvär har inlämnats till förvaltningsdomstolen över nämndens beslut om bygglov för vägbank i enlighet med 197 §, 20.11.2018.

I besväret yrkar en rågranne till vägbanken på att förvaltningsdomstolen upphäver och undanröjer nämnden bygglovsbeslut för den aktuella vägbanken i sin helhet, alternativt att ärendet återförvisas till nämnden för ny behandling.

Besväranden yrkar också på att Lemlands kommun skall ersätta besväranden för rättegångskostnaderna.

Förvaltningsdomstolen begär nämnden utlåtande i ärendet samt handlingarna i ärendet sig tillhanda senast den 31.1.2019.

Byggnadsinspektören har informerat sökanden till bygglovet att

bygglovsbeslutet inte vinner laga kraft efter att besvärstiden gått ut för att besvär har inlämnats.

Byggnadsinspektören har sammanställt ett förslag till besvärsbemötande (se bilaga).

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Nämnden omfattar byggnadsinspektörens förslag till besvärsbemötande (se bilaga).

Byggnadsinspektören utses till nämndens kontaktperson i ärendet.

Nämnden ifrågasätter dock besvärets laglighet emedan fullmakten mellan besväranden och Petra Bengts (samt Andreas Carlsson) är felaktig genom att Ålandskomposten anges som besväranden.

BESLUT:

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Bilagor;

Besvär över BMN beslut 197 §, 20.11.2018.

Besvärsbemötande 22.1.2019

Ålands förvaltningsdomstol
Torggatan 16 A, PB 31, 22101 MARIEHAMN
Tel: 029 56 50265, fax 029 56 50252
E-post: aland.fd@om.fi

31.12.2018

Brev nummer

278/2018

Ärendets diarienummer

2018/109

Byggnads- och miljönämnden i Lemland och
Lumparland
Kommunrundan 7, LEMLAND

BEGÄRAN OM UTLÅTANDE

Förvaltningsdomstolen begär myndigheten som fattat det överklagade beslutet att med anledning av bifogade besvär tillställa domstolen

Utlåtande

1. en redogörelse över ärendet samt sitt svar till de grunder som framförts för besvären,

Handlingar

2. samtliga handlingar som hör till ärendet eller som annars legat till grund för beslutet,
3. en förteckning över handlingarna, samt
4. de översända besvärshandlingarna i retur, inklusive denna remiss.

Handlingar som hör till ärendet men enligt myndighetens bedömning helt saknar betydelse med tanke på besvären, kan kvarhållas hos myndigheten enbart om handlingen samt kvarhållandet antecknas i handlingsförteckningen.

Ifall myndigheten inte tillställer sina handlingar i original, bör särskild uppmärksamhet fästas vid att kopiorna för rättegången är fullständiga.

Övrigt

Därtill begär domstolen att myndigheten anger en kontaktperson i detta ärende samt uppger kontaktuppgifterna för denna person.

Tidsfrist

Utlåtandet samt handlingarna ska vara hos domstolen **senast 31.1.2019**.

Avsändare


Inger Boman, förvaltningsdomstolens sekreterare

Ålands tingsrätt ink.

21. 12. 2018

TILL ÅLANDS FÖRVALTNINGSDOMSTOL

- Ärende:** Besvär över Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparlands beslut 20.11.2018, BMN § 197.
- Besvär anføres av:** Christer Nordberg, 240461-2650, från Lemland ("Nordberg").
- Ombud och processadress:** Jurist Petra Bengts
Uotila & Mattsson Ab
Nygatan 7 B, 22100 Mariehamn
tel. 018-13366, fax. 018-13455
e-post: petra.bengts@uotilamattsson.fi
- Saken:** Besvär gällande beslut om beviljande av bygglov för vägbank, byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparlands beslut 20.11.2018.

Yrkande: Nordberg yrkar att Ålands förvaltningsdomstol upphäver och undanröjer byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparlands beslut 20.11.2018 § 197 i sin helhet.

Alternativt yrkas att Ålands förvaltningsdomstol upphäver och undanröjer byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparlands beslut 20.11.2018 § 197 och återförvisar ärendet till nämnden för ny behandling.

Nordberg yrkar även att Ålands förvaltningsdomstol ålägger Lemlands kommun att ersätta Nordbergs rättegångskostnader i ärendet.

Grunder:

Bakgrund

Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland (BMN) har den 20 november 2018 beviljat Anna Janson, Erika Janson, Gunnar Janson och Lola Janson bygglov för en vägbank som ska förbinda den del av fastigheten Hemöjen RNr 3:55, som är belägen på Junkholm, med Granskär på fasta Åland (Bilaga 4). Beslutet är enligt Nordberg lagstridigt och bristfälligt då byggnads- och miljönämnden inte har gjort någon som helst bedömning i enlighet med plan- och bygglagen för Åland (PBL).

Vägbanken som planeras att byggas precis framför Nordbergs strandfastighet Solbacka RNr 9:47 kommer att ha en körbana som är planerad till ca tre (3) meter ovanför vattenytan vid medelvattenstånd. Projektet innebär ett avsevärt ingrepp i den idag orörda miljön och påverkar både allmänna och enskilda intressen. För Nordbergs del innebär vägbanken att hans havsutsikt försvinner (Bilaga 5¹). Byggandet kommer också att innebära en värdeminskning av Nordbergs fastighet som inte kan uppskattas till ringa.

Beslutet är lagstridigt

Byggnads- och miljönämndens beslut är lagstridigt. Nämnden har inte i sitt beslut beaktat de bestämmelser som anges i plan- och bygglagen och har inte gjort någon egen bedömning av bygglovsansökan och vägbankens påverkan på varken allmänna eller enskilda intressen såsom miljön, grannarna m.m. Vägbanken torde vara det första steget till en avsevärd exploatering av fastigheten, som har fyra ägare, och innebär omfattande markarbeten som väsentligt ändrar strandlinjen. Vägbanken kommer att stänga för hela Nordbergs utsikt mot havet och bilda en mur som förutom att den förstör utsikten dels kommer att vara närmare rån än fem meter och dels kommer att omöjliggöra båttrafik genom det vackra sundet.

Nämnden har förrättat syn på platsen och hört rågrannarna, men i övrigt finns i beslutet endast en hänvisning till ett miljögranskningsbeslut från Ålands miljö- och hälsoskyddsmyndighet (ÅMHM). I motiveringen anges

¹ Bilderna föreställer dagens utsikt från stranden samt en bild där en motsvarande vägbank i skala har lyfts in på den plats där Jansons har beviljats bygglov.

"Gällande ärendets beredning och behandling avviker detta ärende från normala bygglovsärenden genom att det också finns ett beslut i ärendet från ÅMHM. Miljögranskning."

"Miljömyndigheten har i sin behandling och beslut i ärendet tagit i beaktande de lagenliga miljömässiga krav som skall ställas på dylika konstruktioner och åtgärder"

"Nämnden utgår ifrån att byggherren följer de villkor ÅMHM fastslagit."

Byggnads- och miljönämnden har alltså helt avgjort ansökan utifrån det faktum att det finns ett beslut om miljögranskning som ÅMHM har fattat. Nämnden har inte heller bemött eller utrett grannarnas skriftligen inlämnade synpunkter. Att projektet fordrar en miljögranskning borde i motsats till vad nämnden har ansett inneburi en utvidgad prövning enligt plan- och bygglagen. Motiveringen innebär att ingen bedömning eller utredning av markanvändningen i området har gjorts, vilket är kommunens och den lagstadgade byggnadsnämndens uppgift.

I byggnads- och miljönämndens beslut anges inga mått, begränsningar eller andra krav på konstruktionen. Bedömningen har utgått från en av sökanden handritad skiss som endast anger trummornas diameter, placering och körbanans höjd över dem (Bilaga 6). Ingenstans nämns någonting om vägbanken eller körbanans bredd och inga begränsningar eller dylikt har getts gällande höjden. Noterbart är också att den mittersta trumman på skissen endast har en diameter på 2,4 meter. I ÅMHM:s granskningsbeslut anges att vägbanken ska förses med en trumma på maximalt tre meter samt att en mindre trumma (2,4 meter) kräver vattenägarens samtycke. Något samtycke har inte lämnats med ansökan.

Sökanden har inte till sin ansökan bifogat några andra ritningar än den handritade, som inte överensstämmer med miljögranskningen, och byggnads- och miljönämnden borde ha uppmanat sökanden att komplettera sin ansökan innan ärendet avgjordes. Eftersom ingenting av det ovan nämnda har behandlats eller avgjorts av byggnads- och miljönämnden är det ännu oklart hur hög konstruktionen kommer att bli och hur stort ingreppet kommer att vara.

Område i behov av planläggning

Enligt 10 § plan- och bygglagen ska bestämmelserna om områden i behov av planläggning tillämpas också på byggande som har en betydande miljöpåverkan. Enligt 74 § PBL förutsätts då att byggandet inte förorsakar olägenhet.

Byggandet av vägbanken har en betydande påverkan på Nordbergs fastighet liksom på hela strandlinjen i det smala sundet. Beroende på hur den fortsatta vägdragningen ser ut och hur den övriga exploateringen är planerad att genomföras kan en stor del av strandlinjen mot Nordbergs fastighet komma att påverkas. Vid ansökan om bygglov borde BMN ha utrett den totala exploateringen och dess påverkan på landskapsbilden, grannarnas fastigheter m.m. Inte heller har varken

sökanden eller BMN utrett hur vatten, avlopp eller annan nödvändig infrastruktur ska ordnas på ön.

Miljögranskningens betydelse för bygglovsansökan

En miljögranskning utgår från det faktum att verksamheten i grunden är tillåten, men skyldig att genomgå en granskning av att den utförs i enlighet med lag. I tillståndsärenden blir verksamheten laglig endast med tillståndet. Granskningsförfarandet ersätter inte de skyldigheter som BMN har ålagts i PBL vid bygglovsansökningar.

Det faktum att det krävs en miljögranskning samt att ÅMHM i sitt miljögranskningsbeslut har angett villkor för utförandet av projektet borde tillsammans med frågan om exploatering av ön och strandlinjen ha medfört en sådan prövning av ansökan som ska göras vid byggande på områden i behov av planläggning. ÅMHM:s miljögranskningsbeslut beaktar endast vattenmiljön, till den del det finns lagstadgade skyldigheter, vilka har återgivits i beslutet som villkor.

Att jämföra med en mur

Den del av Jansons fastighet som är belägen på Granskär på fast land är endast tio (10) meter bred och fastigheten sluttar ner mot vattnet. Vägbanken kommer därmed, med beaktande av höjden, även på land att vara att jämföra med en mur och vara belägen precis invid rågränsen till Nordbergs fastighet. Jansons har inte i sin ansökan om bygglov angett hur bred vägbanken kommer att vara, men med beaktande av höjden kan man anta att den kommer att sträcka sig ända fram till rågränsen. Byggnads- och miljönämnden har inte i sitt beslut berört vägbankens anslutning till land och dess inverkan på grannarnas fastigheter i den delen. Även på denna grund är beslutet bristfälligt.

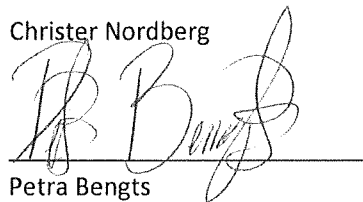
Sammanfattning

Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparlands beslut är inte förenligt med lag. Nämnden har avgjort ärendet utan att göra någon bedömning enligt plan- och bygglagen eller beakta de intressen som berörs av exploateringen.

Med beaktande av att ön Junkholm inte är bebyggd och vägbanken innebär ett avsevärt ingrepp och intrång som belastar både enskilda och allmänna intressen borde bygglovsansökan ha fordrat en sådan behandling som gäller områden i behov av planläggning. Med anledning av vad som har framförts om miljögranskningsförfarandet och sådana verksamheters laglighet kan ÅMHM:s beslut inte ligga till grund för beviljande av ansökan.

Mariehamn den 21 december 2018

Christer Nordberg



Petra Bengts

jurist

Sund

Uppsatt av:

Bilagor:

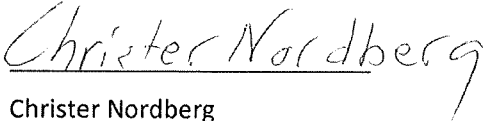
1. Fullmakt
2. Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparlands beslut 20.11.2018
3. Intyg över vilken dag beslutet har anslagits
4. Karta som visar vägbankens sträckning
5. Bilder
6. Jansons skiss som fogats till ansökan om bygglov

FULLMAKT

Härmed befullmäktigas jurist Petra Bengts, vicehäradshövding Andreas Carlsson vid Uotila & Mattsson Ab eller order att var för sig eller gemensamt företräda Ålandskomposten i ärendet. Fullmakten omfattar också rätt att kvittera medel samt att träffa uppgörelse även utom rättegång. Fullmakten gäller i samtliga rättsinstanser.

Ärende: Besvär över byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparlands beslut
20.11.2018 § 197

Mariehamn den 21 december 2018


Christer Nordberg



LEMLANDS KOMMUN

PROTOKOLLSUTDRAG

Sida 1

Organ
Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland

Sammanträdesdatum
20.11.2018


Nummer
12/2018

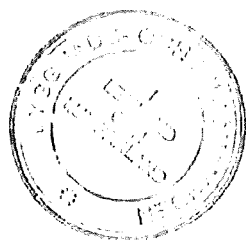
Kira Gustavsson
Christer Nordberg
Södra Söderbyvägen 241
22610 Lemland

Protokollsutdrag: Bifogat sänds protokollsutdrag till kännedom och för eventuell verkställighet.

Lemland den 26.11.2018

+ 7 + 30 ?


Eivor Augustsson,
administratör



Lemlands kommun
Kommunrundan 7
AX-22610 LEMLAND
www.lemland.ax

Ålandsbanken
Andelsbanken för Åland
Nordea
FO-nr

FI 66 6601 0001 1182 49
FI 66 5578 0410 0000 96
FI 43 2296 1800 1205 00
0205034-3

LEMLANDS KOMMUN

PROTOKOLLSUTDRAG

Sida 2

Organ

Sammanträdesdatum

Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland

20.11.2018

LE/364/2018

197 §

Hemöjen 3:55 i Söderby Vägbank till Junkholm

BMN 177 §
16.10.2018

Anna Janson ansöker, som ombud för fastighetsägarna till Hemöjen 3:55 om bygglov för en vägbank som planeras förbinda Junkholm med södra Söderby. Platsen i fråga ligger i södra Söderby strax väster om Söderby sjö.

Ärendet gäller anläggande av en vägbank med vägtrummor. Vattenområdets längd på platsen är ca 15 meter. Vägbanken planeras bli ca 2,4 meter hög ovanför normalvatten.

I enlighet med PBL 67 § är vågbrytare, kajer broar och dylikt bygglovspliktiga.

Gällande ärendets beredning och behandling avviker detta ärende från normala bygglovsärenden genom att det också finns ett beslut i ärendet från ÅMHM. Miljögranskning.

I enlighet med PBL 73 § har grannarna i området samt vattenägaren hörts i ärendet. Deras synpunkter som bilaga.

Svedlandet 9:45; Vill säkerställa tillräcklig vattenomsättning i sundet

Söderby samfällighet; Vill säkerställa tillräcklig vattenomsättning i sundet genom en huvudtrumma med minst 3 meter diameter samt en sidotrumma med en diameter om minst 1,2 m.

Solbacka 9:47; Anser att vägbanken är ett för stort ingrepp i miljön. Vill flytta vägbankens placering österut istället.

ÅMHM synprotokoll 14.9.2018

ÅMHM Myndighetsbeslut 10.10.2018 (MB-2018-296)

Tillåter åtgärden, med ställer en rad villkor.

Enligt PBL 72 § skall bygglov beviljas om inte åtgärden strider mot antagen plan, denna lag eller med stöd av denna lag utfärdade bestämmelser.

Byggnads- och miljöinspektörens förslag:

Nämnden har att ta ställning till den inkomna anhållan med en föreslagen placering av vägbanken. Nämnden konstaterar att grannar och vattenägare hörts i ärendet.

Protokolljusterarnas signaturer

Utdragets riktighet bestyrker

LEMLANDS KOMMUN

PROTOKOLLSUTDRAG

Sida 3

Organ

Sammanträdesdatum

Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland

20.11.2018

Nämnden konstaterar att nämnden inte kan se några lagliga hinder för byggande av den planerade vägbanken och med den fast förbindelse till Junkholm. Vägbanken strider inte mot kommunens markanvändningsplaner eller -mål för området i fråga.

Miljömyndigheten har i sin behandling och beslut i ärendet tagit i beaktande de lagenliga miljömässiga krav som skall ställas på dylika konstruktioner och åtgärder.

Nämnden beviljar därför bygglov för den aktuella vägbanken till Junkholm.

Nämnden utgår ifrån att byggherren följer de villkor ÅMHM slagit fast.

Utan särskilt beslut får inte arbetet påbörjas innan bygglovsbeslutet vunnit laga kraft.

Gun Holmströms förslag:

Ärendet bordläggs.

Nämnden förrättar platssyn på den aktuella platsen dit sökande och grannar inbjuds.

Ordf. Lindholm understödde förslaget

BESLUT:

Nämnden omfattade enhälligt Gun Holmströms förslag.

Bilagor;

Ägarna till Svedlandet 9:45

Vattenägaren Söderby samfällighet

Ägarna till Solbacka 9:47

ÅMHM syneprotokoll 14.9.2018

ÅMHM Myndighetsbeslut 10.10.2018 (MB-2018-296)

BMN 197 §
20.11.2018

Nämnden har nu hållit platssyn på den aktuella byggnadsplatsen den 30.10.2018.

Byggnads- och miljöinspektörens förslag:

Nämnden har att ta ställning till den inkomna anhållan med en föreslagen placering av vägbanken. Nämnden konstaterar att grannar och vattenägare hörts i ärendet.

Protokolljusterarnas signaturer

Utdragets riktighet bestyrker

LEMLANDS KOMMUN

PROTOKOLLSUTDRAG

Sida 4

Organ

Sammanträdesdatum

20.11.2018

Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland

Nämnden konstaterar att nämnden inte kan se några lagliga hinder för byggande av den planerade vägbanken och med den fast förbindelse till Junkholm. Vägbanken strider inte mot kommunens markanvändningsplaner eller -mål för området i fråga.

Miljömyndigheten har i sin behandling av ärendet tagit i beaktande de lagenliga miljömässiga krav som skall ställas på dylika konstruktioner och åtgärder.

Nämnden beviljar därför med stöd av PBL 72 § bygglov för den aktuella vägbanken till Junkholm.

Nämnden utgår ifrån att byggherren följer de villkor ÅMHM slagit fast.

Utan särskilt beslut får inte arbetet påbörjas innan bygglovsbeslutet vunnit laga kraft.

BESLUT:

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Bilagor

~~Valda bilagor till ansökan om bygglov~~

Material från processen kring miljögranskningen (JW 26.11.2018)

Syneprotokoll 30.10.2018

Protokolljusterarnas signaturer

Utdragets riktighet bestyrker



LEMLANDS KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

20.11.2018

Organ
Byggnads- och miljönämnden i Lemland och LumparlandNummer
12/2018

Sammanträdestid	Tisdagen den 20.11.2018, kl 19.00 - 21.45	
Sammanträdesplats	Kommungården i Söderby	
Beslutande	Lindholm Matti, ordförande Söderström Kenth, vice ordförande (jävig 193-194) Holmström Gun Sundholm Kirsi, anl 19.20 (§ 195-) Nylund Lenita Dahlen Eva, ers. -----	
Föredragande	Willstedt Johan, byggnads- och miljöinspektör	
Övriga närvarande	Rosenberg Conny, kommunstyrelsens representant Lemland -----	
Paragrafer	§§ 190 - 214	
Underskrifter	Matti Lindholm Ordförande	
	Johan Willstedt Sekreterare	
Protokoll-justering	Ort och tid	Mariehamn den 22.11.2018 kl.10.00
	Underskrifter	Gun Holmström Lenita Nylund
Protokollet framlagt till påseende	Plats och tid	Kommunens elektroniska anslagstavla den 26.11.2018
	Intyggar	Johan Willstedt, byggnadsinspektör
Utdragets riktighet bestyrker	Ort och tid	
	Underskrift	

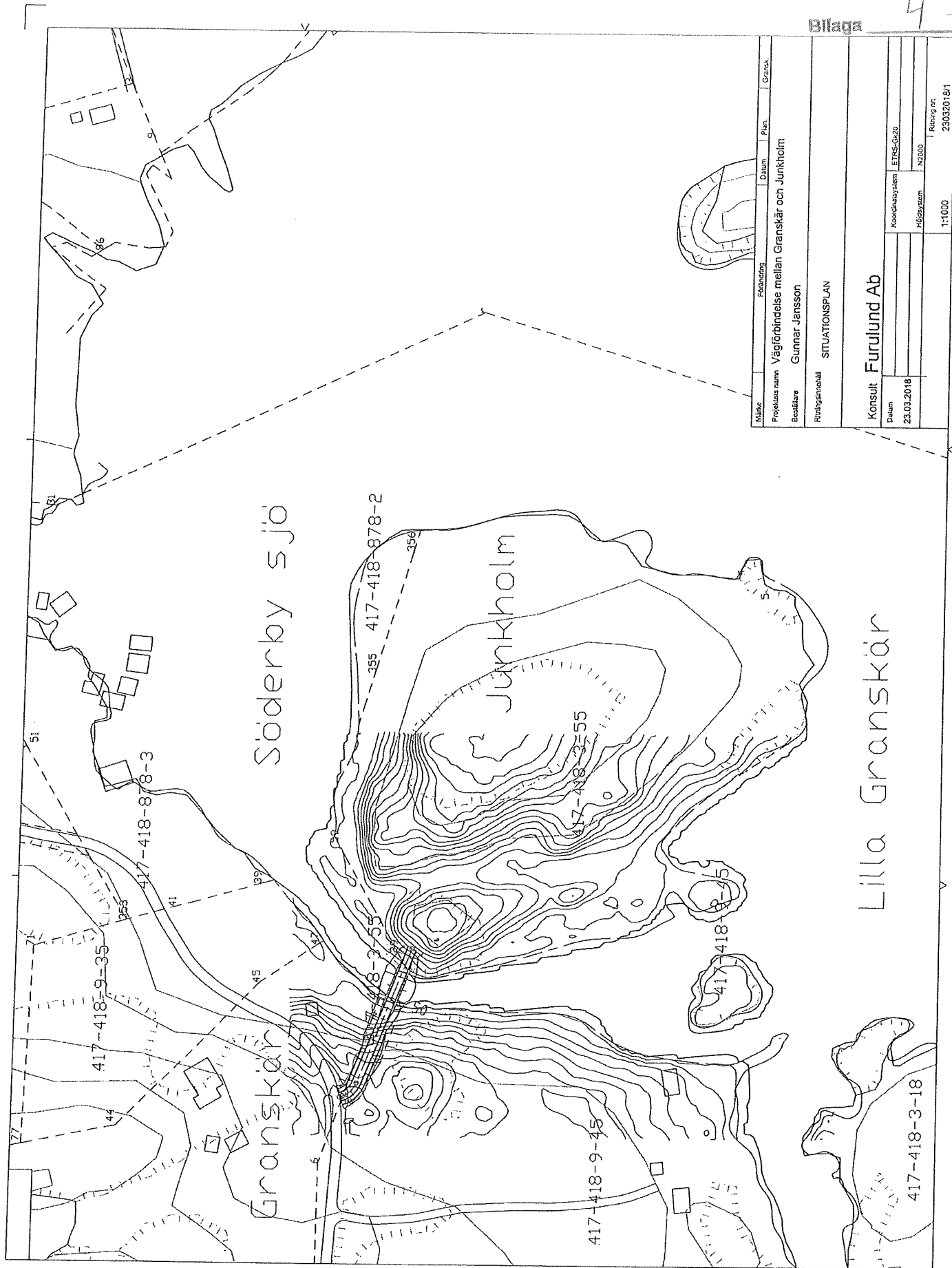


LEMLANDS KOMMUN



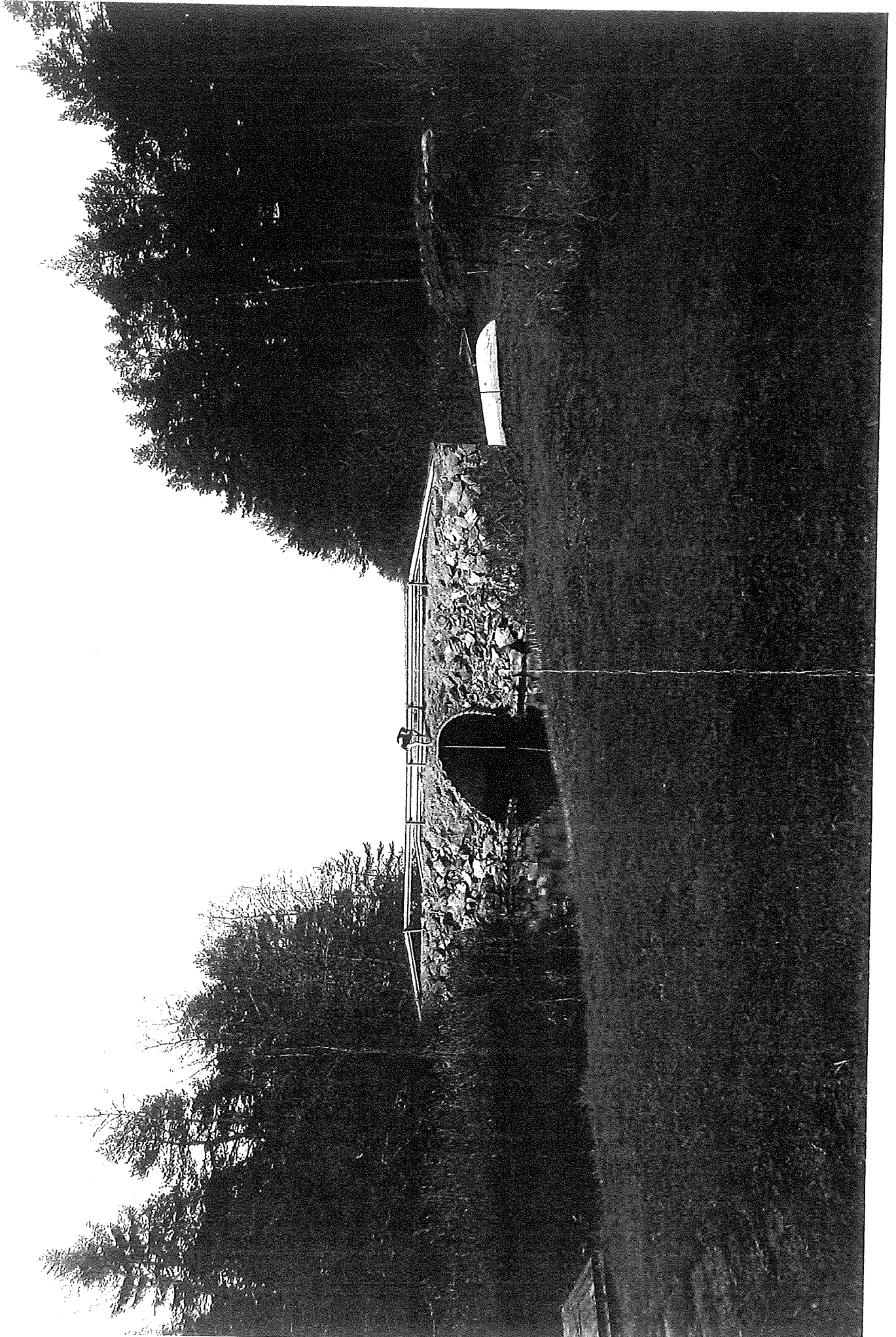
Sammanträdestid		Tisdagen den 20.11.2018, kl 19.00 - 21.45
Sammanträdesplats		Kommungården i Söderby
Beslutande		Lindholm Matti, ordförande Söderström Kenth, vice ordförande (jävig 193-194) Holmström Gun Sundholm Kirsi, anl 19.20 (§ 195-) Nylund Lenita Dahlen Eva, ers. -----
Föredragande		Willstedt Johan, byggnads- och miljöinspektör
Övriga närvarande		Rosenberg Conny, kommunstyrelsens representant Lemland -----
Paragrafer		§§ 190 - 214
Underskrifter		Matti Lindholm Ordförande Johan Willstedt Sekreterare
Protokoll-justering	Ort och tid	Mariehamn den 22.11.2018 kl.10.00
	Underskrifter	Gun Holmström Lenita Nylund
Protokollet framlagt till påseende	Plats och tid	Kommunens elektroniska anslagstavla den 26.11.2018
	Intyggar	Johan Willstedt, byggnadsinspektör
Utdragets riktighet bestyrker	Ort och tid	
	Underskrift	

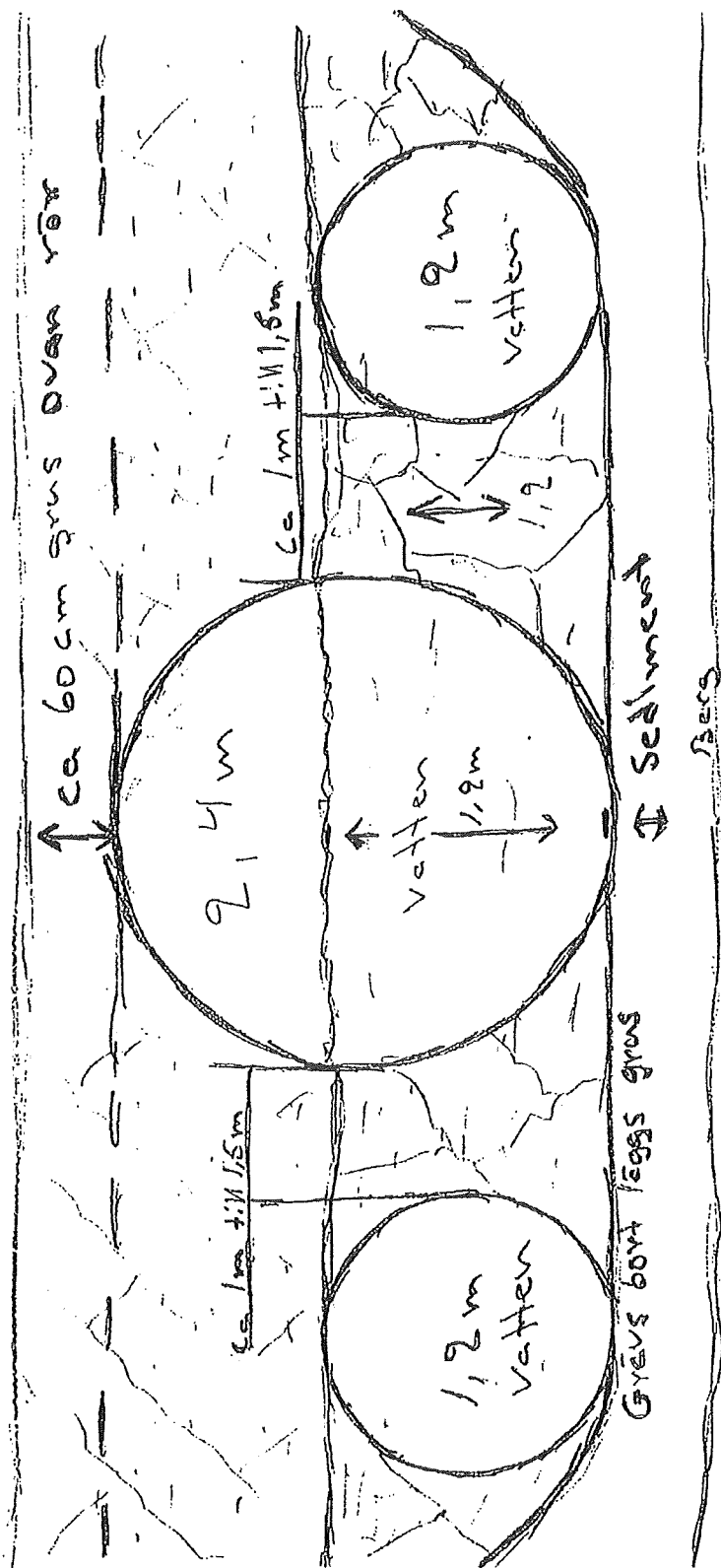
Bilaga



Namn	Förhållning	Datum	Plan	Gransk.
Projekts namn	Vägförbindelse mellan Granskär och Junkkholm			
Beställare	Gunnar Jansson			
Rättshandeln	SITUATIONSPLAN			
Konsult Furulund Ab				
Datum	Koordinatsystem	ETRS-GU20		
23.03.2018	Måstystem	NZ2000		
			1:1000	Revidering nr. 23032018/1







BMN Bilaga 6 §

Byggnads- och miljönämnden
i Lemland och Lumparland
Kommunrundan 7
22610 Lemland

BESVÄRSBEMÖTANDE

22.1.2019

Ålands förvaltningsdomstol
Torggatan 16 A
PB 31
22101 Mariehamn

Hänvisning; Ålands förvaltningsdomstol, begäran om utlåtande 31.12.2018,
ärende med Dnr 2018/109

**Ärende; Besvär över bygglov enl BMN beslut § 197, 20.11.2018 för
vägbank till Junkholm i södra Söderby, Lemland.**

Nedan följer bemötande av besvär över beviljat bygglov inlämnat
av rågrannen Christer Nordberg.

Allmänt

Byggnads- och miljönämnden (nedan ”nämnden”) har prövat
vägbanken såsom bygglovspliktigt ärende i enlighet med PBL 67 §
p 2.

Platsen i fråga ligger utanför detalj- och/eller generalplanerade
områden. Området har heller inga speciella begränsningar i kom-
munens byggnadsordning. Platsen i fråga är alltså att beakta såsom
normal glesbebyggelse (bilaga 2).

Nämnden har inför behandlingen i enlighet med PBL 73 § gett
grannarna samt vattenägaren möjlighet att uttala sig i ärendet. Tre
utlåtanden inkom (bilaga 3).

Nämnden höll också en platsyn på den aktuella platsen den 30.10.
2018 dit grannar, vattenägaren samt sökanden också var kallade.
Vid synen hade närvarande möjlighet att uttala sig i ärendet. Från
synetillfället finns syneprotokoll (bilaga 4).

Nämndens behandling av ärendet har föregåtts av miljömyndighe-
ten ÅMHM:s behandling och myndighetsbeslut 10.10.2018 (bilaga
5).

Nämnden har 20.11.2018 i enlighet med beslut 197 § beviljat bygg-
lov för den aktuella vägbanken på ansökt plats (bilaga 6).

Bemötande av besväret

Påstående; Beslutet är lagstridigt

PBL 72 § stadgar att //ansökan om bygglov skall beviljas om inte åtgärden strider mot antagen plan, denna lag eller med stöd av lagen utfärdade bestämmelser.//

Platsen i fråga ligger utanför detalj- och/eller generalplanerade områden. Området har heller inga speciella begränsningar i kommunens byggnadsordning. Platsen i fråga är alltså att beakta såsom normal glesbebyggelse.

PBL 65 § stadgar att //ett byggnadsverk ska vara lämpligt för sitt ändamål, utformas med hänsyn tagen till landskapsbilden och med minsta möjliga miljöpåverkan, samt ... //

För att kunna användas tryggt bör vägbanken upptill ha en bredd om minst 3 meter. Vägbankens höjd i förhållande till botten samt medelvattendjup på platsen styrs av miljömyndighetens (och vattenägarens) krav på en trumma med en diameter om minst 3 meter. Detta ger en höjd för vägbanken om ca 2,4 meter ovan normalt vattenstånd, samt en total höjd vid trumman om ca 3,6 meter. Detta ger i sin tur en bredd på botten om ca 6,6 meter (utifrån en släntlutning om 1:2).

Utifrån dessa grundförutsättningar planeras vägbanken utföras med minsta möjliga miljöpåverkan och ingrepp i landskapsbilden.

Hörandet av grannar och vattenägare har vid beredningen av bygglovsbeslutet skett i enlighet med PBL 73 §. De inkomna utlåtandena har tydligt presenterats i handlingarna. Något lagligt krav på bemötande av inkomna utlåtanden finns inte i PBL.

Prövningen av den aktuella bygglovsansökan har skett i enlighet med PBL 65 § i tillämpliga delar.

Till grund för bygglovet ligger även ÅMHM:s myndighetsbeslut 10.10.2018 där man beviljat sökanden tillstånd för att få uppföra vägbank med vissa i tillståndet angivna instruktioner.

Ansökan om bygglov avser enbart uppförande av vägbank. Nämnden har inte möjlighet att bedöma eller ta ställning till annat än vad som framgår ur ansökan. Eventuella framtida exploateringsplaner prövas i sinom tid utifrån de då aktuella och presenterade planerna. Nämnden ser ingen laglig skyldighet för markägaren att i detta skede behöva presentera några exploateringsplaner för Junkholm. Uppförandet av en vägbank innebär inte per automatik att området ifråga kommer att exploateras.

Vägbankens tekniska mått, tryggande av vattengenomströmning har behandlats i myndighetsbeslutet från ÅMHM, där ÅMHM medde-

lat vissa instruktioner i syfte att förebygga och begränsa verksamhetens negativa miljöpåverkan. Byggnads- och miljönämnden har inte anledning eller möjlighet att ifrågasätta de villkor som ÅMHM uppsatt för vägbanken ifråga. Byggnads- och miljönämnden har koncentrerat sig på vägbankens konstruktion, placering samt dess koppling till eventuella kommunala markanvändningsplaner. Till bygglovsansökan har bifogats vägplan över sundet i fråga. Från vägplanen kan vägbankens placering, bredd och längd avläsas.

Nämnden har ansett att de tillgängliga handlingarna i ärendet räckt till för att genomföra bygglovsprövning och beslut. Stadgandet i PBL 71 §, 2 moment anses därför uppfyllt. Beslutet har motiverats på ett tillbörligt sätt.

Förslaget till placering av trummor i vägbanken (*handritad skiss*) tillhör inlämnade handlingar till ÅMHM. Bilagan har felaktigt angivits som bygglovsbilaga vid tillhandahållande av handlingar till jurist Petra Bengts.

Påstående; Område i behov av planläggning

Nordberg har i sitt besvär anført att byggandet av vägbanken skulle innebära att området blir ett område i behov av planläggning enligt 10 § PBL. Om området är ett område i behov av planläggning förutsätts det för att det ska kunna beviljas bygglov på området att byggandet inte förorsakar olägenhet med tanke på planläggningens målsättning eller annan reglering av markanvändningen enligt 74 § PBL.

Nämnden anser inte att den aktuella vägbanken innebär en betydande miljöpåverkan. Detta för att byggnadsåtgärden inte ger upphov till några fortlöpande stora rökutsläpp, luktproblem eller väsentligt ökad trafik eller oljud. ÅMHM har i sitt beslut uppsatt villkor för att minska de miljömässiga olägenheterna av verksamheten.

Ansökan om bygglov avser enbart uppförandet av en vägbank. Byggnads- och miljönämnden har inte kännedom om sökandens eventuella framtida exploateringsplaner för området. Nämnden har enbart möjlighet att ta ställning till den nu aktuella ansökan om bygglov som avser uppförande av en vägbank. Nämnden kan inte se att uppförandet av en vägbank i sig skulle innebära att området blir ett område i behov av planläggning på det sätt som avses i 10 § PBL. Med ett område i behov av planläggning avses ett område där det för att tillfredsställa gemensamma behov är skäl att vidta särskilda åtgärder, till exempel att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller att ordna allmänna områden. I förarbetena till det aktuella stadgandet framgår (FR nr 6/2001-2002) att med område i behov av planläggning avses det som tidigare kallades för tätbebyggelse. Byggandet av en vägbank innebär inte att området ska anses som ett område i behov av planläggning.

Kommunen har behandlat detta område på samma sätt som liknande situationer tidigare. Som exempel kan nämnas att det för några år sedan byggdes en motsvarande broförbindelse mellan Granholm och Slätholm, belägna strax sydost om Espholm. Faktum är att Slätholm fick bro och biltrafik, och därigenom ökade möjligheter till exploatering, utan att området definierades som område i behov av planläggning av kommunen. Ingen koppling mellan fast vägförbindelse och behov av planläggning kan anses föreligga. Nämnden har inte heller i det aktuella fallet ansett att byggandet av en vägbank innebär att området ska anses bli ett område i behov av planläggning.

Enligt 2 mom i 10 § PBL kan bestämmelserna om ett område i behov av planläggning även tillämpas på byggande som på grund av dess påverkan på miljön förutsätter en mera omfattande prövning än sedvanligt tillståndsförfarande. Enligt förarbetena till det aktuella stadgandet (FR nr 6/2001-2003) avses med betydande miljökonsekvenser t.ex. byggande som avser uppförande av en stor detaljhandelsenhet, fabrik eller liknande utanför detaljplanerat område. Nämnden har inte sett att byggandet av den aktuella vägbanken skulle vara att jämföra med ett projekt med sådan betydande miljökonsekvens.

Även om den planerade byggnationen skulle anses innebära att området ska betraktas som ett område i behov av planläggning finns det särskilda förutsättningar för beviljande av bygglov enligt 74 § PBL. Beviljandet av bygglov på ett område i behov av planläggning förutsätter nämligen att byggandet inte förorsakar olägenhet med tanke på planläggningens målsättning eller annan reglering av markanvändningen. Nämnden anser inte att vägbanken förorsakar någon olägenhet med tanke på planläggningens målsättning eller annan reglering av markanvändningen. Detta för att en rätt livligt trafikerad väg redan löper förbi platsen i fråga, samt att vägbanken inte i sig begränsar möjligheterna för grannarna att använda sin tomtmark i någon större utsträckning. En försämrad utsikt i en viss riktning från en viss tomt kan inte anses vara en olägenhet som uppfyller kriterierna i 74 § PBL utan en konsekvens av att närområdet utvecklas.

Påstående; Miljögranskningens betydelse för bygglovsansökan

Prövningen av den aktuella bygglovsansökan har skett i enlighet med PBL 65 och 72 §§ i tillämpliga delar. Genom detta har nämnden uppfyllt sina lagliga skyldigheter.

De miljömässiga aspekterna har beaktats i myndighetsbeslutet från ÅMHM. Nämnden anser att ÅMHM:s kompetens och lagliga skyldigheter inom miljögranskning överstiger nämndens kompetens och lagliga skyldigheter inom miljöområdet. Det är därför rätt av nämnden att gällande de miljömässiga faktorerna förlita sig på ÅMHM:s

behandling och beslut i ärendet. På detta sätt anser nämnden att nämnden tillgodosett stadgandena i PBL 3 §.

Påstående; Att jämställa med en mur

Byggande av väg på egen mark fordrar inga tillstånd på oplanerat område. Därför är byggandet av anslutningsvägen mellan Södra Söderbyvägen och vägbanken inget ärende för byggnadsnämnden.

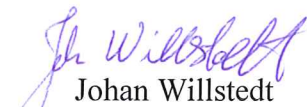
Twister angående enskilda vägar behandlas av landskapets vägnämnd.

Sammanfattning

Nämnden anser att prövningen och bygglovsbeslutet i det aktuella ärenden om vägbank till Junkholm skett i laglig ordning i enlighet med stadgandena i PBL. Därför anser nämnden att besväret inlämnat av rågrannen Christer Nordberg skall förkastas.

Nämnden anser också att besväranden själv skall stå för sina rättgångskostnader.

I tjänsten


Johan Willstedt
Byggn insp.

BILAGOR

1. Ansökan om bygglov jämte bilagor
2. Kartor över det aktuella området
3. Inlämnade utlåtanden, 3 st
4. Syneprotokoll 30.10.2018
5. ÄMHM:s beslut 10.10.2018
6. Byggnads- och miljönämnden i Lemlands kommuns beslut 20.11.2018 § 197 jämte bilagor

LE/12/2019

7 §

Hasselbacken 1:48 Lemböte BastubyggnadBMN 198 §
20.11.2018

Daniela Johansson anhåller om bygglov för en strandbastu på Granholm. Fastigheten, som ligger på norra Granholm, heter Hasselbacken och hör till Lemböte by.

Den aktuella fastigheten är en strandtomt om 4250 m². Strandlinjens längd är 10-14 meter, beroende på hur man mäter. Fastigheten är sedan tidigare bebyggd med bostadshus samt ekonomibygnad. Av den ursprungliga byggrätten om 637 m² återstår 398 m²

Den planerade bastubyggnaden är 15 m² stor och är placerad ca 13 meter från strandlinjen. Byggnaden färgsatts med grå fasad och mörk grått tak.

Grannen i öster har gett lov att placera bastun 2 meter från rålinjen. På detta sätt kan man uppnå ett avstånd om 5 meter till grannen i väster.

Byggnaden har eldstad och röckanal.

Byggnadsinspektören har besökt platsen den 2.11.2018.

Enligt byggnadsordningen är det tillåtet att bygga en bastu om max 15 m² närmare än 30 meter från strandlinjen.

Enl. BO skall en strandtomt vara minst 2000 m² stor och ha minst 40 meter strand.

Tomten i fråga har styckats 9.5.1969.

BO 4.1
Tomt (utdrag)

Är det en tomt som gränsar till strand, skall tomtens bredd vid strandlinjen vara minst 40 meter.

Om tomten är styckad före 1.1.1971 kan byggnadsnämnden bevilja avvikelser från kravet på 40 meter strandlinje vid nybyggnad, dock inte under 30 meter. Detta motiveras med att fastighetsägare annars straffas oskäligt med en retroaktiv byggnadsinskränkning.

Strandlinjens minsta längd om 40 meter samt minsta avstånd mellan byggnad och strandlinje om 30 meter motsvaras av bestämmelserna i PBL 1 §. Begränsningarna behövs också för att man skall uppnå en bra livsmiljö samt en hållbar bebyggd miljö.

Eftersom ett bygglov skulle fordra avvikelse från kommunens byggnadsordning har grannarna hörts i ärendet.

Grannarna strax väster om den aktuella fastigheten framhåller bl a följande;

- Förordar inte det aktuella projektet (svårt att förutse effekterna)
- Redan idag svårt att till fullo utnyttja strandområdet
- Föreslår en placering av bastun söderut på den aktuella tomten

Övriga grannar har inte utnyttjat sin rätt att uttala sig i ärendet.

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Byggnads- och miljönämnden besluter avslå bygglovsansökan.

Avslaget motiveras med att strandlinjens längd inte uppfyller kraven i byggnadsordningens p 4.1.

BESLUT:

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Bilagor;

Utlåtande i ärendet av rågrannen Kristina Karlsson

Utlåtande i ärendet av rågrannen Susan Karlsson

BMN 7 §
22.1.2019

Daniela Johansson anhåller ånyo om bygglov för en strandbastu på Granholm. Fastigheten, som ligger på norra Granholm, heter Hasselbacken och hör till Lemböte by.

Den aktuella fastigheten är en strandtomt om 4250 m². Strandlinjens längd är 10-14 meter, beroende på hur man mäter. Fastigheten är sedan tidigare bebyggd med bostadshus samt ekonomibyggnad. Av den ursprungliga byggrätten om 637 m² återstår 398 m²

Den planerade bastubyggnaden är 15 m² stor och är placerad ca 13 meter från strandlinjen. Byggnaden färgsatts med grå fasad och mörk grått tak.

Grannen i öster har gett lov att placera bastun 2 meter från rålinjen. På detta sätt kan man uppnå ett avstånd om 5 meter till grannen i väster.

Byggnaden har eldstad och rökkanal.

Byggnadsinspektören har besökt platsen den 2.11.2018.

Enligt byggnadsordningen är det tillåtet att bygga en bastu om max 15 m² närmare än 30 meter från strandlinjen.

Enl. BO skall en strandtomt vara minst 2000 m² stor och ha minst 40 meter strand.

Strandlinjens minsta längd om 40 meter samt minsta avstånd mellan byggnad och strandlinje om 30 meter motsvaras av bestämmelserna i PBL 1 §. Begränsningarna behövs också för att man skall uppnå en bra livsmiljö samt en hållbar bebyggd miljö.

Tomten i fråga har styckats 9.5.1969.

Sökanden har bifogat en separat motivering till anhållan om undantag från byggnadsordningens stadganden gällande strandlinjens längd (som bilaga).

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Byggnads- och miljönämnden besluter;

- Höra grannarna i ärendet
- Förrätta syn på platsen dit också grannarna inbjuds

BESLUT:

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Syn hålls på platsen den 5.3.2019. kl 16.30.

Bilagor;

Motivering till anhållan om avvikelser från BO

Bilaga: Motiveringar gällande avvikelser

Fastigheten Hasselbacken 1:48 sluttar både ner mot stranden och mot östra sidan så tidigare har det inte funnits några ytor att vistas bekvämt på nere vid vattnet. För att underlätta vistelse vid stranden togs med hjälp av en arkitekt fram en plan som gjorde att en yta om totalt drygt 60 kvm har kunnat färdigställas i två höjdnivåer och som består/kommer att bestå av trädäck och skiffer samt med stödmurar i grå betongsten. Trappor har byggts och ett planteringsland har anlagts för att minska insynen mellan oss och grannarna. För att området skall smälta in så bra så bra som möjligt i omgivningen så har de ca 2,5 metrarna i höjdskillnad mellan områdets övre gräns och vattennivån tagits upp genom att gräva ur marken i olika etage istället för att bygga på höjden.

Vi önskar att avvikelser från byggnadsordningen görs för att möjliggöra bygge av strandbastu enligt bifogad situationsplan, som en del av de idag redan iordningställda ytorna, trots att strandlinjens längd understiger 30 meter. Alla övriga krav uppfylls och ägarna till bägge grannfastigheter är positivt inställda till byggandet.

Strandbastuns önskade position har i förhållande till tidigare inlämnad ansökan roterats något för att på så sätt komma mer åt sidan och därmed också smälta samman bättre med där befintliga träd och grannens strandbyggnad. Därtill har grannarnas samtycke erhållits till denna ansökan.

Strandbastun skulle inte sticka ut bland andra byggnader i närområdet vare sig till utformning eller placering utan smakfullt passa in i strandbilden. Den önskade placeringen gör på ett hållbart sätt att ingreppen i fastigheten kan minimeras jämfört med en placering 30 meter från strandlinjen. En placering högre upp på fastigheten skulle tyvärr kräva ytterligare ingrepp i form av utgrävningar för bastu, terrass, stödmurar och trappor eftersom marken sluttar även där och hela vägen ner till stranden. En placering högre upp skulle vara mer iögonfallande och se mer felplacerad ut från vattnet då den skulle hamna så nära bostadshuset och "mitt i backen" och där den dessutom skulle försämra den redan idag begränsade utsikten från huset. En placering i redan befintligt, iordningställt område och i nära anslutning till grannfastighetens strandhus skulle skapa ett enhetligt intryck av hela strandområdet och skulle också upplevas som mer naturligt. En strandbastu hör ju liksom ett båthus och en sjöbod hemma vid just stranden.

Stranden har norrläge och är ej synlig från några vägar. Endel båtar rör sig längre västerut men ingen egentlig farled finns i närheten.

Kravet på strandens längd i paragraf 4.1 i byggnadsordningen torde i detta fall främst avse att skydda livsmiljön för de närboende eftersom Granholm redan är tätbebyggt och placeringen inte är exceptionell i jämförelse med andra byggnader på Granholm eller skapar några ytterligare ingrepp i miljön och dessutom görs på en sedan länge redan bebyggd fastighet i ett redan bebyggt strandområde.

De västra grannarna har sedan avslaget på vår tidigare ansökan blivit mer ingående presenterade för planerna i form av text och bilder och har inte längre några invändningar till byggandet. Det torde alltså nu vara visat att ingen av grannarna upplever att strandbastuns placering i bygglovsansökan skulle försämra deras livsmiljö, vilken är skyddad av bestämmelsen för strandens längd i paragraf 4.1 i byggnadsordningen. Därmed torde inte heller paragrafens syfte att skydda dem anses som åsidosatt om ett beviljade av avvikelse görs. Strandbastun skulle vara placerad på över 2 meter ovan medelvattennivån och vara diskret färgsatt.

Strandbastun skulle inte påverka grannarnas möjlighet att utnyttja sitt strandområde, snarare har deras möjligheter förbättrats i och med våra gjorda strandförbättringar eftersom vi nu har nya ytor att vistas på som inte är lika nära deras jämfört med tidigare. Den önskade placeringen påverkar utsikten minimalt för bägge grannar och med löv på träden är förändringen troligen obefintlig. Höjdskillnaderna mellan strand och befintliga bostadshus och fritidshus samt att bastun skulle hamna något nedsänkt i ett av etagen gör ytterligare sitt för att minimera eventuell påverkan av utsikten mot sjön.

Det rör sig som sagt inte om någon styckning av ny fastighet utan om en liten nybyggnation på en redan bebyggd, 50 år gammal fastighet i ett tätbebyggt område där många byggnader ligger nära strandlinjen och vilket nästan kan ses som "normen".

Avvikelsen från byggnadsordningen skulle trots att strandens längd sett till metrar är relativt kort ändå som helhet kunna ses som liten på grund av sin ringa inverkan på miljö och grannar och skulle därmed kunna göras med stöd av paragraf 9.1 i byggnadsordningen.

Avvikelsen skulle kunna jämföras med det beviljade undantagslovet som gavs Jan-Ola & Annika Karlsson för byggande av ett båthus om 116 m² samt en intilliggande förrådsbyggnad i ett plan om 30 m² på samma fastighet Havsvidden 3:107 på sydvästra Järsö. Den fastigheten hade ca 32 meter strandlinje vilket förvisso är mer än i vårt fall, deras byggnader var dock totalt ca 10 gånger större än det vi ansöker om. Ser man till hur stor andel av stranden som byggnaderna upptar så är vårt fall fullt jämförbart.

Liksom i det fallet har de största miljömässiga ingreppen redan gjorts i och med de icke tillståndspliktiga strandförbättringar som gjorts och en liten strandbastu på detta ställe skulle inte göra nämnvärd skillnad för miljö, strandbilden eller skapa störningar för grannarna.

Detta är en av motiveringarna som användes då: "Undantaget motiveras i detta fall med att strandområdet är bebyggt sedan tidigare samt att det är till fördel för landskapsbilden om byggnader vid stranden byggs i områden med tidigare bebyggelse. En välproportionerad lämpligt färgsatt båthusbyggnad inverkar inte nämnvärt på miljön på just detta ställe."

Samma motivering skulle kunna användas i detta fall om man byter ut "båthusbyggnad" mot strandbastu.

I Jan-Ola & Annika Karlsson fall fanns dessutom grannar som motsatte sig byggandet. Kommunen och sökande gick hela vägen till HFD och fick rätt med att undantagslovet då kommit till stånd på laglig väg.

Enligt likhetsprincipen borde vår ansökan kunna behandlas på liknande sätt.

LE/26/2019

8 §**Detaljplanering av Granö och Skedholm**BMN 8 §
22.1.2019

Torolf Beckman anmälde jäv i egenskap av markägare i det berörda området. Jäv konstaterades. Beckman avlägsnade sig från sammanträdesrummet.

Byggnadsinspektören har beställt för uppgörande av baskarta för detaljplanering av Granö och Skedholm av Björilin GITEC Ab. Detta arbete skall vara klart den 18.2.2019.

För att upphandla själva planlägningsarbetet behövs målsättningar för planläggningen. Därför har byggnadsinspektören uppgjort ett förslag till planlägningsmålsättningar för planlägningsarbetet i fråga.

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Nämnden omfattar förslaget till planlägningsmålsättningar för detaljplanering av Granö och Skedholm.

Ärendets behandling fortsätter i kommunstyrelsen i Lemland.

BESLUT:

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag med ändringen att även "Holmen" nordost om Skobholm inkluderas i planeområdet.

Bilagor;

Planlägningsmålsättningar 15.1.2019 jämte områdeskarta

Lemlands kommun
Kommunrundan 7
22610 Lemland

PLANLÄGGNINGSMÅLSÄTTNINGAR

15.1.2019

Ärende;

Detaljplanering av Granö och Skedholm

Lemlands kommun avser detaljplanera hela Granö (ca 45 ha) samt Skedholm och Holmen (ca 25 ha).

Nedan följer planläggningsmålsättningarna.

1. Planeområde

Planeområdets gränser framgår ur bifogad karta.

2. Planläggningsavtal

Då planeförslaget är klart tas ställning till vilka markägare som det är ändamålsenligt att Lemlands kommun sluter planläggningsavtal med.

3. Exploatering

Områdets skärgårdskaraktär skall bevaras.

Området planläggs så att fast bosättning är möjlig på alla bostadstomter. Tomternas medelstorlek föreslås vara ca 2000 m². Mindre tomter än 1600 m² skall inte planläggas. Möjlighet till radhustomt på Granö undersöks.

4. Kommunalteknik

Alla tomter skall anslutas till kommunens VA-nät.

Dagvattenhanteringen skall i huvudsak ske i öppna diken.

Byggandet av nya bostadsgator som inte sammanfaller med befintliga vägar skall minimeras. Vägar som betjänar tre eller flere tomter skall utföras som bostadsgator.

5. Samhällsservice

Plats för gemensam lekplats reserveras.

Platser för gemensamma återvinningsstationer skall reserveras.

Eventuellt behöver mark reserveras för transformatorer od.

Tomter för allmän offentlig eller privat service reserveras inte.

6. Grönområden

Minst en fjärdedel av markområdena reserveras såsom grönområden. Grönområdena kan t ex bestå av skogsbruksområden samt parkområden.

7. Strandområden

Vid strand reserveras möjlighet till anläggande av en småbåtshamn.

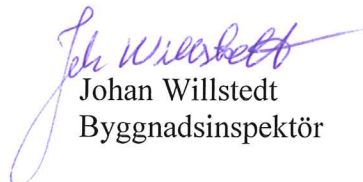
Om möjligt också plats för badstrand.

8. Naturvärden, kulturmiljöer. fornminnen

Landskapsregeringens miljöbyrå kontaktas angående naturvärden inom planeområdet.

Landskapsregeringens kulturbyrå kontaktas angående kulturmiljöer samt fornminnen inom planeområdet.

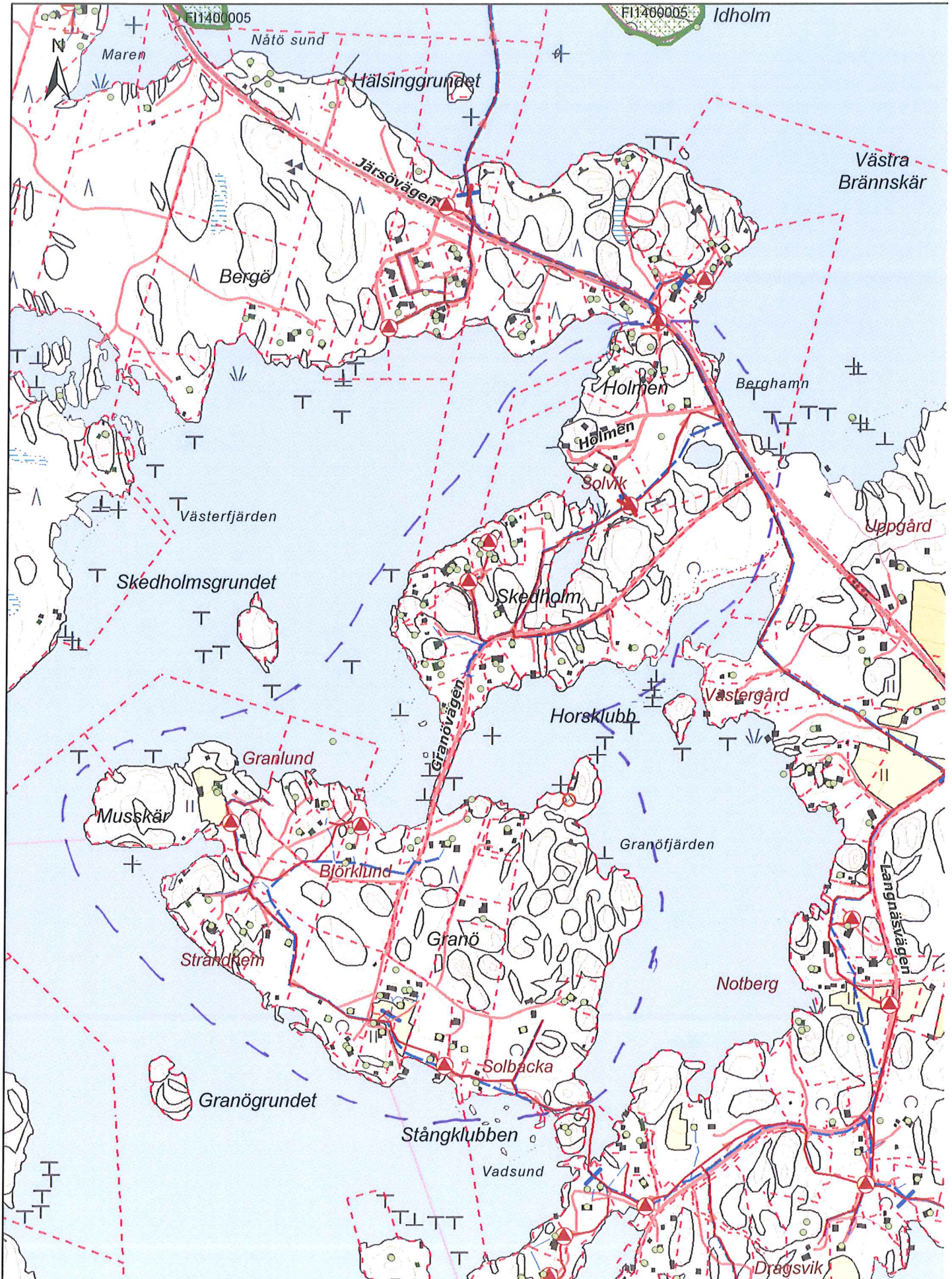
I tjänsten



Johan Willstedt
Byggnadsinspektör

Bilaga;

Karta med områdets gränser



Organ

Sammanträdesdatum

Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland

22.01.2019

9 §**Delgivningar**BMN 9 §
22.1.2019

Bygglov, anmälningar, tillstånd

- Lindberg 2:3, Knutsboda, Ändring av fritidshus till bostadshus
- Urmelbo 1:38, Knutsboda, Ekonomibyggnad rivning

- Lu Kst; Upphandlingsanvisningar

- Le Kst ; Byggnads- och miljöinspektören, helhetslön fr o m 1.1.2019

- Le Kst; Behovet av kartläggnings- och planläggningstjänster

Byggnads- och miljöinspektörens förslag:

Nämnden antecknar ärendena till kännedom.

BESLUT:

Nämnden omfattade byggnads- och miljöinspektörens beslutsförslag.

10 §**Nämndens sammanträdesdagar under år 2019**

BMN 10 §
22.1.2019

Beslutsunderlag;

Enligt nämndens instruktion bestämmer nämnden varje år på sitt första sammanträde tiden och platsen för sina ordinarie sammanträden. Detta kungörs på det sätt kommunala kungörelser tillkännages.

Kommunstyrelsen i Lemland sammanträder på måndagar. Kommunstyrelsen i Lumparland sammanträder på onsdagar. Detta gör också såväl Lemlands som Lumparlands kommunfullmäktigen.

BMN:s sammanträdesdag har tidigare varit tisdag, normalt tredje tisdagen i månaden.

Byggnads- och miljöinspektörens beslutsförslag;

Nämnden besluter sammanträda på tisdagar enligt följande under år 2019;

Våren

- 19.2
- 19.3
- 16.4
- 21.5
- 18.6

Hösten

- 20.8
- 17.9
- 15.10
- 19.11
- 17.12

Sammanträdena börjar normalt kl. 19.00.

Sammanträdesplats är normalt Kommungården i Söderby. Sammanträdesplatsen kan också vara någon annan lokal.

Om behov uppstår kan ytterligare sammanträden hållas eller datum ändras.

BESLUT;

Nämnden omfattade byggnads- och miljöinspektörens beslutsförslag.

Organ

Sammanträdesdatum

Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland

22.01.2019

11 §

Mötets avslutande

BMN 11 §

22.1.2019

BESLUT:

Sammanträdet avslutades kl. 20.50.

Protokolljusterarnas signaturer

Utdragets riktighet bestyrker

ANVISNING FÖR RÄTTELSEYRKANDE OCH BESVÄRSANVISNING

FÖRBUD ATT SÖKA ÄNDRING

Vad förbudet grundar sig på

Eftersom nedan nämnda beslut endast gäller beredning eller verkställighet kan enligt 112 § kommunallagen rättelseyrkande inte framställas eller kommunalbesvär anföras över beslutet.

Paragrafer: 6 - 9, 11

Besvär kan inte anföras över nedan nämnda beslut, eftersom ett skriftligt rättelseyrkande enligt 110 § kommunallagen kan framställas över beslutet.

Paragrafer: 1 - 3, 10

Enligt 15 § FörvprocessL/annan lagstiftning kan besvär inte anföras över nedan nämnda beslut.

Paragrafer och grunderna för besvärsförbudet:

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:

Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland
Kommunrundan 7
22610 Lemland

Paragrafer: 1 - 3, 10

Yrkandet skall framställas inom 14 dagar från delfäendet 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 på kommunens elektroniska anslagstavla. 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

KOMMUNALBESVÄR

Besvärsmyndighet och besvärstid

I nedan nämnda beslut kan ändring sökas skriftligt genom besvär. Ändring i ett beslut med anledning av rättelseyrkanden 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.

Besvärsmyndighet är:

Ålands förvaltningsdomstol
PB 31, Torggatan 16
22101 MARIEHAMN

Paragrafer: --

Besvärstid 30 dagar från dagen för delfäendet 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 på kommunens elektroniska anslagstavla.

Besvärstiden för beslut enligt byggnadslagen för landskapet Åland är 30 dagar och räknas från den dag då beslutet anslagits på kommunens elektroniska anslagstavla.

FÖRVALTNINGSBESVÄR

Besvärsmyndighet och besvärstid

Besvärsmyndighet är:

Ålands förvaltningsdomstol
PB 31, Torggatan 16
22101 MARIEHAMN

Paragrafer: 4 - 5

Besvärstiden för beslut enligt Plan- och bygglagen för landskapet Åland är 30 dagar och räknas från den dag då beslutet anslagits på kommunens elektroniska anslagstavla.

Besvärstiden för beslut med stöd av LL om renhållning för landskapet Åland är 30 dagar.

Besvärstiden 30 dagar från dagen för delfäendet av beslutet. En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter dagen då brevet sändes, om inte något annat påvisas. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet när protokollet har anslagits offentligt på kommunens elektroniska anslagstavla.

Protokolljusterarnas signaturer

Utdragets riktighet bestyrker

Organ

Sammanträdesdatum

Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland

22.01.2019

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 författat 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.