



Sammanträdestid	Tisdagen den 21.1.2020, kl 19.00 - 19.45	
Sammanträdesplats	Kommungården i Söderby	
Beslutande	Lindholm Matti, ordförande Söderström Kenth, vice ordförande Beckman Torolf Holmström Gun Sundholm Kirsi Nylund Lenita -----	
Föredragande	Willstedt Johan, byggnadsinspektör,	
Övriga närvarande	-----	
Paragrafer	§§ 1 - 11	
Underskrifter	Matti Lindholm Ordförande	
	Johan Willstedt Sekreterare	
Protokoll-justering	Ort och tid	Lemland den 21.1.2020 kl. 20.15
	Underskrifter	Torolf Beckman Lenita Nylund
Protokollet framlagt till påseende	Plats och tid	Kommunens elektroniska anslagstavla den 27.1.2020
	Intyggar	Johan Willstedt, byggnadsinspektör
Utdragets riktighet bestyrker	Ort och tid	
	Underskrift	

Sammanträdestid 21.01.2020 kl. 19:00

Sammanträdesplats Kommungården i Söderby

Ärenden

Kallelse utfärdad	1
1 § Konstaterande av sammanträdets laglighet och beslutförhet	2
2 § Val av protokolljusterare	3
3 § Godkännande och komplettering av föredragningslistan	4
4 § Holmsbacken 4:123 Norrboda Fritidshus tillbyggnad	5
5 § Holmsbacken 4:123 Ekonomibygnad (garage)	6
6 § Broskär 5:72 Hellestorp,Fritidshus	7
- Broskär 5:72 Hellestorp Fritidshus Malin Frantzén-Engblom Anhållan om rättelse	14
- Broskär 5:72 Hellestorp Fritidshus Bemötande	16
7 § Tomtebo 4:64 Hellestorp Avloppsanläggning för bostadshus	18
- Tomtebo 4:64 Hellestorp Avloppsanläggning för bostadshus Rättelseyrkan	21
- Tomtebo 4:64 Hellestorp Avloppsanläggning för bostadshus Bemötande	22
8 § Oxelbacka 1:134 Järsö Ekonomibygnad	23
9 § Delgivningar	25
10 § Nämndens nästa sammanträde	26
11 § Mötets avslutande	27
Ändringssökande	28

Sammanträdesdatum

21.01.2020

Organ
Byggnads- och miljönämnden i Lemland och LumparlandNummer
1/2020

Kallelse utfärdad den 16.1.2020

Denna möteskallelse har anslagits på kommunens elektroniska anslagstavla på kommunens nätplats www.lemland.ax den 16.1.2020. Protokollet finns till påseende från den 27.1.2020 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 §
21.1.2020

Sammanträdeskallelsen är kungjord och avsänd den 16.1.2020.
Sammanträdet är beslutfört då minst hälften av ledamöterna, d v s 3 ledamöter, är närvarande.

BESLUT:

Närvarande var fem av sex ledamöter.

Sammanträdet konstaterades vara lagenligt sammankallat och beslutfört.

Organ

Sammanträdesdatum

Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland

21.01.2020

2 §**Val av protokolljusterare**BMN 2 §
21.1.2020

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

BESLUT:

Till protokolljusterare utsågs Torolf Beckman och Lenita Nylund. Protokolljusteringen äger rum direkt efter sammanträdet.

Protokolljusterarnas signaturer

Utdragets riktighet bestyrker

Organ

Sammanträdesdatum

Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland

21.01.2020

3 §

Godkännande och komplettering av föredragningslistan

BMN 3 §
21.1.2020

Nämnden godkänner den utsända föredragningslistan.

BESLUT:

Nämnden godkände föredragningslistan 1 - 11 §§.

LE/56/2020

4 §**Holmsbacken 4:123 Norrboda Fritidshus tillbyggnad**BMN 4 §
21.1.2020

Fredrika Boman anhåller om bygglov för tillbyggnad av fritidshus på fastigheten Holmsudden 4:123 i Norrboda.

Fastigheten är en strandnära tomt belägen på Holmsudden i Norra Norrboda. Den är 6200 m² stor och tidigare bebyggd med ett fritidshus och en bod. Återstående byggnadsrätt är tillräcklig.

Sökande avser bygga till befintligt fritidshus om 27 m² med 56 m². Byggnaden blir alltså efter tillbyggnad 83 m².

Tillbyggnadens utseende och färgsättning följer det befintliga husets.

Tillbyggnaden förses med eldstad och rökkanal.

Avståndet till rålinjer samt strandlinjen är tillräckliga. Avståndet mellan tillbyggnaden och boden har ingen betydelse i sammanhanget.

Byggnadsinspektören har besökt platsen senast den 20.1.2020.

Grannarna har hörts i ärendet. Grannarna hade tid på sig till den 17.1.2020 att yttra sig i ärendet. Inga yttranden inkom.

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Byggnads- och miljönämnden beslutar med stöd av PBL 72 § bevilja ansökt bygglov för tillbyggnad av fritidshus på fastigheten Holmsudden 4:123 i Norrboda.

Tillbyggnaden färgsätts likt den befintliga byggnaden (blågrå fasad och svart tak).

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

Byggnadens avloppsvatten skall omhändertas på godkänt sätt.

BESLUT:

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

LE/57/2020

5 §**Holmsbacken 4:123 Ekonomibyggnad (garage)**BMN 5 §
21.1.2020

Fredrika Boman anhåller om bygglov för nybyggnad av ekonomibyggnad (garage) på fastigheten Holmsudden 4:123 i Norrboda.

Fastigheten är en strandnära tomt belägen på Holmsudden i Norra Norrboda. Den är 6200 m² stor och tidigare bebyggd med ett fritidshus och en bod. Återstående byggnadsrätt är tillräcklig.

Sökande avser bygga ett garage om 54 m². Byggnaden placeras väster om fritidshuset.

Nybyggnaden färgsätts i likhet med fritidshuset med blågrå fasad och svart tak.

Avståndet till rålinjer, övriga byggnader samt strandlinjen är tillräckliga.

Byggnadsinspektören har besökt platsen senast den 20.1.2020.

Grannarna har hörts i ärendet. Grannarna hade tid på sig till den 17.1.2020 att yttra sig i ärendet. Inga yttranden inkom.

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Byggnads- och miljönämnden besluter med stöd av PBL 72 § bevilja ansökt bygglov för nybyggnad av garage på fastigheten Holmsudden 4:123 i Norrboda.

Byggnaden färgsätts med blågrå fasad och svart tak.

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

BESLUT:

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

LE/684/2019

6 §**Broskär 5:72 Hellestorp, Fritidshus**BMN 151 §
19.11.2019

Malin Franzén-Engblom anhåller om bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Broskär 5:72 i Hellestorp.

Fastigheten är en holme belägen strax väster om holmen Hamnskär i norra Hellestorp.

Holmen är 4870 m² stor och tidigare obebyggd. Den teoretiska byggnadsrätten, sett till holmens storlek är 730 m². Holmen är som bredast ca 56 meter och som längst ca 111 meter. Strandlinjens längd är ca 330 m.

Bygglovsansökan gäller ett fritidshus om 79 m². Fritidshuset är planerat som en enplansbyggnad med en nockhöjd om ca 4,2 meter.

Byggnaden planeras färgsättas med grå fasad och mörkt tak.

Byggnaden planeras att förses med eldstad och rökkanal,

Avståndet mellan byggnaden och strandlinjen är enligt situationsplanen ca 20, resp. 22 meter.

Holmar som saknar marklämplig såsom byggnadsplats, längre än 30 meter från strandlinjen skall lämnas obebyggda.

BO 4.1, 6 mom

Avståndet mellan byggnad och strandlinjen skall vara minst 30 meter samt att strandlinjen skall vara minst 40 meter.

BO 4.1

Byggnads- och miljönämnden kan av särskilda skäl bevilja mindre avvikelser från föreskrifterna i byggnadsordningen, om detta inte medför att syftet med bestämmelserna åsidosätts. Avvikelser från byggnadsordningen skall motiveras.

BO 9.1, 1 mom.

Myndigheterna skall bemöta dem som uträttar ärenden hos förvaltningen jämlikt och använda sina befogenheter enbart för syften som är godtagbara enligt lag. Myndigheternas åtgärder skall vara opartiska och stå i rätt proportion till sitt syfte. Åtgärderna skall skydda förväntningar som är berättigade enligt rättsordningen.

Förvaltningslagen 2 kap. Grunderna för god förvaltning
4 §. Rättsprinciperna inom förvaltningen

Plan och bygglagen trädde i kraft den 1.10.2008.

Kommunens gällande byggnadsordning godkändes av fullmäktige
23.10.2013.

Till bygglovsansökan har bilagts en anhållan om avvikelser från byggnadsordningen gällande kravet på avstånd mellan byggnad och strandlinjen.

Avvikelsen motiveras med att;

- byggnaden placeras mitt på holmen
- stor del av vegetationen kan bevaras
- byggnaden borde inte upplevas som störande
- bygglov har tidigare i närområdet beviljats närmare än 30 meter från stranden
- holmen är 4870 m² stor
- närmsta grannarna har gett samtycke till projektet
- exploateringen blir blott ca 1,62 %

Byggnadsinspektören har besökt platsen den 1.11.2019.

Grannarna har hörts i ärendet genom att byggherren bett fastighetsägarna på grannholmen Hamnskär skriftligen ge sitt samtycke till den planerade byggnadsåtgärden.

Tidigare beviljad avvikelse för bygglov i området:

Beslutade avvikelser från byggnadsordningen (fastställd 2013) samt PBL från 2008;

BLOV 100/2014 (BMN 155, 16.9.2014)

Kummelskär 1:25, Järsö by

Nybyggnad av fritidshus (gäststuga 35 m²)

Allmänt; Bergig holme om ca 75 x 160 meter, totalt 9500 m².

Nämndens beslut; Bygglov beviljades 15 meter från stranden.

Motivering; BO punkt 4.1 7 mom.

Särskilt skäl; Den godkända byggnadsplatsen var betydligt lämpligare än en plats 30 meter från stranden.

Förvaltningsdomstolens beslut; inget inlämnat besvär

BLOV 27/2017 (BMN 57, 18.4.2017)

Ekbacka 11:10, Flaka by

Tillb. av bastu (ändr. till fritidshus)

Allmänt; Anhållan om tillbyggnad av bastu om 29 m² placerad 18 meter från stranden med undantag från BO enligt bygglov från 1990. Den ansökta tillbyggnaden var 14 m². Tillbyggnaden skulle ha ändrat bastun till fritidshus.

Nämndens beslut; Bygglövsansökan avslögs.

Motivering; Att tillåta tillbyggnad av den befintliga bastun skulle ha stridit mot BO punkt 4.1.

Förvaltningsdomstolens beslut; Nämndens beslut ändrades inte.

BLOV 38/2017 (BMN 106, 20.6.2017)

Stegskärsgrundet 1:43, Stackskär enst.

Nybyggnad av fritidshus

Allmänt; Bergig holme om ca 60-75 x 140 meter, totalt ca 10000 m².

Nämndens beslut; Bygglov beviljades ca 20 meter från stranden.

Motivering; Placeringen är den bästa ur miljösynpunkt.

Förvaltningsdomstolens beslut; inget inlämnat besvär

Tidigare beviljad avvikelse för bygglov i området (Äldre byggnadsordning samt äldre byggnadslag):

BLOV 97/2006 (BPN 143, 17.10.2006)

Del av Ören 3:16, Hellestorp

Nybyggnad av fritidshus 36,5 m²

Allmänt; Rund holme med diameter om 40-60 meter, totalt 2400 m².

Nämndens beslut; Bygglov beviljades för fritidshus ca 28, resp. ca 12 meter från stranden.

Motivering; God anpassning till terrängen samt neutral färgsättning.

Förvaltningsdomstolens beslut; inget inlämnat besvär

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Byggnads- och miljönämnden beslutar avslå bygglovsansökan för fritidshus på fastigheten Broskär 5:72 i Hellestorp.

Beslutet motiveras med byggnadsordningens stadgande i punkt 4.1, 6 mom. om att */Holmar som saknar marklämplig såsom byggnadsplats, längre än 30 meter från strandlinjen skall lämnas obebyggda/*. Noteras bör att detta stadgande tillkommit i den byggnadsordning som godkändes av fullmäktige 23.10.2013. I tidigare byggnadsordning fanns inte detta stadgande.

Den beviljade avvikelsen ingår i bygglovet 97/2006 tillkom med stöd av tidigare byggnadslag samt tidigare byggnadsordning. Detta beslut är därför inte jämförbart med den aktuella bygglovsansökan.

Kenth Söderströms beslutsförslag:
Ärendet bordläggs för syn på platsen.
Lenita Nylund understödde förslaget.

BESLUT:

Nämnden omfattade Kenth Söderströms beslutsförslag.

Bilagor:

Anhållan till Byggnadsnämnden jämte samtycke 15.9.2019
Svar på brev 23.10.2019

BMN 171 §
17.12.2019

Måndagen den 25.11. hölls syn på den tilltänkta byggnadsplatsen på
Broskär. I synen deltog tre nämndledamöter samt byggherren.

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Byggnads- och miljönämnden besluter avslå bygglovsansökan för fritidshus
på fastigheten Broskär 5:72 i Hellestorp.

Beslutet motiveras med byggnadsordningens stadgande i punkt 4.1, 6 mom.
om att */Holmar som saknar marklämplig såsom byggnadsplats, längre än
30 meter från strandlinjen skall lämnas obebyggda/*. Noteras bör att detta
stadgande tillkommit i den byggnadsordning som godkändes av fullmäktige
23.10.2013. I tidigare byggnadsordning fanns inte detta stadgande.

Den beviljade avvikelserna ingår i bygglovet 97/2006 tillkom med stöd av
tidigare byggnadslag samt tidigare byggnadsordning. Detta beslut är därför
inte jämförbart med den aktuella bygglovsansökan.

BESLUT:

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Bilaga:

Syneprotokoll 25.11.2019

BMN 6 §
21.1.2020

Malin Frantzen-Engblom biträdd av Göran Frantzen har tillsammans med kommundirektör Smeds och byggnadsinspektör Willstedt fredagen den 3.1.2020 diskuterat situationen kring den aktuella bygglovsansökan för fritidshus på fastigheten Broskär 5:72 i Hellestorp samt behandlingen av ansökan.

Byggherren Malin Frantzen-Engblom har den 10.1.2020 lämnat anhållan om rättelse av nämndens beslut 171 §, 17.12.2019.

Frantzen-Engblom anhållan om rättelse som bilaga.

Frantzen-Engblom anhåller om förnyad behandling av ärendet samt att muntligen vid nämndens möte få redogöra för sin bygglovsanhållan.

Byggnadsinspektörens genmäle som bilaga.

Stadganden rörande omprövning och rättelse av beslut;

Om ett beslut grundar sig på klart oriktig eller bristfällig utredning eller på uppenbart oriktig tillämpning av lag eller om det har skett ett fel i förfarandet då beslutet fattades, får myndigheten undanröja sitt felaktiga beslut och avgöra ärendet på nytt.

(FörvaltningsL 45 §)

En myndighet behandlar ett rättelseärende på eget initiativ eller på en parts begäran. Initiativet skall tas eller begäran om rättelse av ett fel framställas inom fem år från det beslutet fattades.

(FörvaltningsL 47 §)

Närvaro vid sammanträden

Vid kommunens organs sammanträden har förutom ledamöterna och/eller deras ersättare följande personer närvaro och yttranderätt;

- *Vid kommunstyrelsens sammanträde fullmäktiges ordförande och vice ordförande*
- *Vid övriga organs sammanträden kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören*
- *Kommunstyrelsens utsedda representanter i nämnderna*

Om andra än ovan nämnda personers närvaro och yttranderätt beslutar respektive organ.

Även annan förtroendevärd och eller deras ersättare, tjänsteman eller utomstående person kan kallas till sammanträde för att höras i ett visst ärende.

(Lemlands förvaltningsstadga 60 §)

Byggnadsinspektören har hos nämndens ledamöter efterhört deras inställning till sökandens anhållan om att muntligen vid nämndens möte få redogöra för sin bygglovsanhållan. Nämndens beslut i ärendet redovisas nedan.

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Nämnden har noterat sökandens anhållan om avvikelser från byggnadsordningens krav på avstånd mellan byggnad och strandlinje om minst 30 meter som en del av bygglovsansökan.

Nämnden anser dock att frågan om tillämpning av byggnadsordningens stadgande i punkt 4.1, 6 mom. om att */Holmar som saknar mark lämplig såsom byggnadsplats, längre än 30 meter från strandlinjen skall lämnas obebyggda/* skall avgöras före bedömning om byggnadsplatsens lämplighet och byggnadens avstånd till strandlinjen. Nämnden har ansett att stadgandet i punkt 4.1, 6 mom. inte uppfylls i detta ärende. Eftersom stadgandet inte uppfylls har sökandens anhållan om avvikelser från byggnadsordningens krav på avstånd mellan byggnad och strandlinje om minst 30 meter heller inte bifallits.

Nämndens åsikt är att en strandtomt med rågräns närmare strand än 30 meter, eller en holme smalare än ca 60 meter inte kan bebyggas (förutom med vissa byggnader som tillåts närmare än 30 meter från stranden).

Nämnden anser att möjligheten att ge avvikelser från kravet på avstånd mellan byggnad och strand (vid obebyggda byggnadsplatser) gäller endast strandtomt med rågräns över 30 meter från strand, eller en holme bredare än ca 60 meter.

Nämnden anser att ärendet utretts i tillräcklig omfattning, att lagstiftning eller den kommunala byggnadsordningen inte tillämpats på fel sätt eller att det inte skett något fel då beslutet fattades.

Nämnden vidhåller därför sitt beslut i ärendet 171 §, 17.12.2019.

Nämnden beslutar omfatta byggnadsinspektörens genmäle till Frantzen-Engbloms anhållan om rättelse av beslut samt anteckna informationen i övrigt till kännedom.

Besvärstiden startar om från och med delgivning av detta beslut.

Organ

Sammanträdesdatum

Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland

21.01.2020

BESLUT:

På basen av den begäran om ställningstagande byggnadsinspektören på förhand begärt har fyra ledamöter svarat nekande på Malin Frantzen-Engbloms begäran att framföra sitt ärende muntligt till nämnden. Begäran har alltså inte beviljats.

Detta beslut fattat med stöd av Lemlands kommuns förvaltningsstadga 60 §.

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Bilaga:

Anhållan om rättelse av beslut

Byggnadsinspektörens genmäle

Malin Frantzén-Engblom
Solbergsvägen 33
22140 Mariehamn

ANHÅLLAN OM RÄTTELSE

09.01.2020

Lemlands Kommun
Byggnads- o miljönämnden
Kommunrundan 7
22610 Lemland

Ärende:

Begäran om rättelse av byggnadsnämndens beslut den 17 .12.2019.

Undertecknad anholder om att byggnadsnämnden gör en förnyad behandling av vår anhållan om bygglov för uppförande av ett fritidshus på fastigheten Broskär 5:72 i Hellestorp, Lemland, samt vår särskilda anhållan avvikelse från det allmänna kravet på byggnads avstånd till strand.

Av byggnadsnämndens beslut, 17.12.2019, framkommer att man med stöd av byggnadsordnings stadgande i punkt 4.1, 6 mom. avslagit ansökan. Beslutet baseras på byggnadsinspektörens förslag.

Av beredningen och beslutet i ärendet framkommer vidare att byggnadsnämnden egentligen inte tagit ställning till vår särskilda anhållan om att byggnadsnämnden skulle medge en avvikelse från kravet på byggnads avstånd till strand. Istället har man grundat beslutet på en senare tillkommen bestämmelse om ett generellt byggnadsförbud för holmar vilka inte medger en placering av en byggnad minst 30 meter från strand.

I byggnadsnämndens beslut refererar man även till ett tidigare beslut om avvikelse gällande ett byggnadslov, 97/2006, vilket man inte anser att kan jämföras med vår aktuella anhållan om bygglov, p.g.a. att nämnda beslut grundar sig på tidigare byggnadslag och byggnadsordning.

Enligt vår mening är dock vår anhållan om avvikelse från byggnadsordningens krav på byggnads avstånd till strand helt jämförbar med det tidigare nämnda bygglovet 97/2006, även om lagstiftningen och byggnadsordningen har ändrats under tiden.

Byggnadsnämnden har tidigare haft, och har fortfarande en rätt att medge avvikelse från det allmänna kravet på byggnads avstånd till strand. Denna rätt kan inte fråntas byggnadsnämnden med mindre än att lagstiftningen eller byggnadsordningen ändras.

Byggnadsnämndens rätt att bevilja avvikelse/undantag har tidigare grundat sig på byggnadslagen, och grundar sig nu på kommunens egen byggnadsordning som fortfarande i kap. 4.1 anger:

"Andra än bastubyggnaders (max 15 m²), båthus- sjöbodsbbyggnaders avstånd från strandlinjen vid medelvattenståndet skall vara minst 30 (trettio) meter, om inte byggnadsnämnden av särskilda skäl då terräng- och miljöförhållandena det tillåter, godkänner en placering närmare strand."

Man kan således konstatera att byggnadsnämnden har full rätt att bevilja nämnda avvikelse om man anser att förutsättningarna är de rätta. Om man i byggnadsordningen skulle ha avsett ett totalt byggnadsförbud närmare än 30 meter från strand, borde byggnadsnämndens rätt att medge avvikelse strukits. Så är dock inte fallet.

Av rättviseskäl bör man naturligtvis beakta det tidigare beviljade byggnadslovet 97/2006, där ett fritidshus kunde uppföras på en 2400 m² stor holme cirka 12 meter från stranden.

Vår anhållan om bygglov avser uppförande av ett fritidshus på en dubbelt större holme, 4.870 m², vilken även har betydligt mer träd och buskar än grannholmen, del av Ören 3:16.

Beslutet gällande Ören 3:16, motiveras med "God anpassning till terrängen samt neutral färgsättning, något som även vi tagit fasta på, och anser att bör noteras även när det gäller vår aktuella anhållan om bygglov.

Enligt vår mening är byggplatsen på vår holme lämplig både med hänsyn till terräng- och miljöförhållanden, vilket byggnadsnämnden säkerligen kunde konstatera vid sitt besök på platsen.

Det kan inte anses rättvist att helt förbjuda uppförande av ett fritidshus på en så stor holme som Broskär. Såsom markägare vill man naturligtvis ha en skälig nytta av sin fastighet.

Holmen är ca. 2,5 gånger så stor som en normal bostadstomt. Med en placering av byggnaden enligt vår anhållan, och med en diskret färgsättning bör byggnaden inte bli mer iögonfallande än något annat kringliggande fritidshus.

Om möjligt skulle vi gärna komma till byggnadsnämndens möte den 21 januari för att närmare framföra våra synpunkter och svara på eventuella frågor.

Med vänliga hälsningar

Malin Frantzén-Engblom

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

BEMÖTANDE

14.1.2020

Malin Frantzén-Engblom
Solbergsvägen 33
22140 Mariehamn

Ärende;

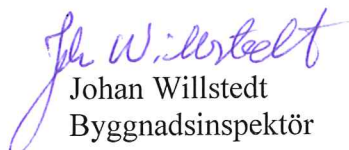
**Ansökan om bygglov för fritidshus på fastigheten Broskär
5:72, Hellestorp, Lemland.**

Detta är ett bemötande av argumenten i anhållan om rättelse av byggnads- och miljönämndens beslut 171 §, 17.12.2019.

1. Nämnden har sett ärendet som en helhet där ett bygglov skulle ha fordrat avvikelse från såväl kravet om minsta bred på holmen som för byggnadens avstånd till strandlinjen. Genom att nämnden avslagit bygglovsansökan med stöd av BO 4.1, 6 mom. har nämnden samtidigt heller inte beviljat avvikelse gällande avståndet mellan byggnaden och strandlinjen.
2. Nämnden anser att ett bygglovsbeslut fattat av en nämnd för 13 år sedan som baserade sig på en lagstiftning samt en byggnadsordningen som inte längre gäller, inte kan anses utgöra grund vid bedömning om likabehandling.
3. Den tidigare byggnadslagens paragraf 121 från 1979 särskilde dels på kommunens (=fullmäktiges) befogenheter att bevilja undantag från byggnadslagens stadganden samt byggnadsnämndens befogenheter i samma ärende. Byggnadsnämndens befogenheter omfattade mindre avvikelser. I den gällande plan- och bygglagens 72 § har byggnadsnämndens befogenheter att bevilja avvikelser begränsats till avvikelser från detalj- eller generalplan i vissa fall. Vi tolkar denna ändring i lagstiftningen så att lagstiftaren har velat öka förutsägbarheten hos bygglovsbeslut och därigenom likabehandlingen mellan kommuninnevånare. I gällande byggnadsordning finns vissa möjligheter för nämnden att bevilja avvikelser från byggnadsordningens stadganden. Här är dock ledeskärnan att stadgandenas syften inte får äventyras vid beviljandet av avvikelser.
4. Byggnadsnämndens rätt att då särskilda skäl föreligger bevilja placering av byggnad närmare än 30 meter från strandlinjen i enlighet med BO punkt 4.1 förutsätter att övriga förutsättningar för byggande är uppfyllda. Dit hör, enligt nämndens uppfattning, att holmen i fråga (i praktiken) är över 60 meter bred.

5. Genom att nämnden avslagit bygglovsansökan med stöd av BO 4.1, 6 mom. har bedömningen av byggnadens anpassning till miljön ingen betydelse i sammanhanget.
6. Byggförbudet på holmar som saknar byggnadsmark på ett avstånd om minst 30 meter till strand anser nämnden inte är orättvist. Tvärtom, det följer helt gällande princip som också tillämpas på övriga strandområden, nämligen att byggnad i normala fall skall placeras minst 30 meter från stranden.
7. Genom att nämnden avslagit bygglovsansökan med stöd av BO 4.1, 6 mom. saknar holmens absoluta storlek relevans i sammanhanget.

I tjänsten


Johan Willstedt
Byggnadsinspektör

LE/794/2019

7 §

Tomtebo 4:64 Hellestorp Avloppsanläggning för bostadshusBMN 174 §
17.12.2019

Kim Svarvar och Maria Bodmark anhåller om avloppstillstånd för enskilt avlopp vid bostadshuset på fastigheten Tomtebo 4:64 i norra Hellestorp.

Sökande vill installera ett minireningsverk för allt avloppsvatten. Dom föredrar enskilt avlopp framom anslutning till kommunalt avlopp.

Byggnadens nuvarande avloppsanläggning är föråldrad och uppfyller troligen inte dagens reningskrav.

BO 6.2***Avledning och behandling av avloppsvatten***

Bostads- och fritidsbyggnad skall om möjligt anslutas till allmänt avlopp om detta är möjligt. Byggnadstillsynsmyndigheten kan ålägga byggherre eller tomtägare att ansluta och bekosta avlopp samt en eventuellt behövlig pump och pumpbrunn från byggnaden till ett allmänt avlopp om förbindelsepunkten finns inom ett avstånd på 100 meter.

Miljöinspektören och kommunteknikern har besökt platsen i fråga den 16.12.2019.

Avståndet mellan det aktuella bostadshuset och avloppsanslutningsbrunnen är ca 70 meter. Marken sluttar från byggnaden mot avloppsbrunnen. Marken mellan byggnaden och anslutningsbrunnen är i byggherrens ägo, och att betrakta som naturäng.

Det är troligt att man stöter på berg under markytan mellan byggnaden och avloppsledningen. Men det finns alternativa sträckningar man kan välja mellan för att få den mest optimala sträckningen i ekonomiskt hänseende. Därtill torde det vara möjligt att banka över anslutningsröret vid behov.

Anslutningsavgiften till kommunalt avloppsnät är för tillfället $1825 + 405 = 2230$ euro. Grävningsekostnaden inkl. material uppskattas till 4000 euro inkl moms. Måste sprängning tillgripas blir kostnaden högre.

Miljöinspektörens beslutsförslag:

Nämnden noterar med tacksamhet att de nya ägarna ämnar vidta åtgärder för att se till att bostadshuset får en tidsenlig avloppsvattenhantering.

Nämnden avslår dock ansökan om avloppstillstånd för enskilt avlopp i form av minireningsverk.

Avslaget motiveras med stadgandet i byggnadsordningens punkt 6.2. om att byggherre är skyldig att ansluta och bekosta avloppsanslutning till allmänt avlopp om förbindelsepunkten finns inom ett avstånd om 100 meter.

Nämnden uppmanar därtill fastighetsägarna att senast 1.5.2020 ha anslutit sig till det kommunala avloppsnätet, alternativt bevisat att den nuvarande avloppsanläggningens reningseffekt uppfyller gällande krav på enskilda avloppsanläggningar (ÅFS 38/2004).

BESLUT:

Nämnden omfattade miljöinspektörens beslutsförslag.

Bilaga:
Situationsplan

BMN 7 §
21.1.2020

Kim Svarvar och Maria Bodmark har lämnat rättelseyrkande gällande nämndens beslut BMN 174 §, 17.12.2019 gällande anhållan om enskilt avlopp på fastigheten Tomtebo 4:64 i norra Hellestorp.

Stadgandena om rättelseyrkande finns i kommunallagens 110 §.

Svarvar och Bodmark har framfört en rad argument för att få installera enskilt avlopp vid bostadsfastigheten istället för att ansluta sig till kommunalt avlopp (rättelseyrkande samt bemötande som bilagor).

Nämnden anser följande;

- Det är fastighetsägarens ansvar att byggnadens avloppsvatten omhändertas på godkänt sätt.
- Den primära målsättningen är att byggnader i närheten av kommunalt avlopp skall anslutas till avloppsnätet (jmf BO 6.2).
- Byggnads- och miljönämnden är den myndighet som prövar och beslutar om åläggande att ansluta byggnad till kommunalt avlopp.
- Det är ändamålsenligt att den aktuella byggnaden ansluts till kommunalt avlopp.
- Nämnden prövar ansökningar om enskilt avlopp i huvudsak för fastigheter belägna i områden utanför kommunalt avlopp.

Miljöinspektörens beslutsförslag:

Nämndens åsikt är att kommunen med stadgandet i byggnadsordningens punkt 6.2 eftersträvar största möjliga antal anslutningar till kommunens avloppsnät.

Nämnden anser att det är möjligt att ansluta bostadshuset till kommunalt avloppsnät, endera genom självfallsledning eller med hjälp av pumpstation och tryckledning. Anslutningssättet avgörs av fastighetsägaren.

Nämnden anser vidare att ärendet utretts i tillräcklig omfattning, att lagstiftning eller den kommunala byggnadsordningen inte tillämpats på fel sätt eller att det inte skett något fel då beslutet fattades.

Nämnden vidhåller därför sitt beslut i ärendet 174 §, 17.12.2019 om ansökan om avloppstillstånd för enskilt avlopp i form av minireningsverk och avslår därmed Svarvar och Bodmarks rättelseyrkan.

Nämnden besluter omfatta miljöinspektörens genmäle till Svarvar och Bodmark rättelseanhållan samt anteckna informationen i övrigt till kännedom.

Nämnden uppmanar därtill fastighetsägarna att senast fyra månader efter att nämndens beslut 174 §, 17.12.2019 vunnit laga kraft ha anslutit sig till det kommunala avloppsnätet, alternativt bevisat att den nuvarande avloppsanläggningens reningseffekt uppfyller gällande krav på enskilda avloppsanläggningar (ÅFS 38/2004).

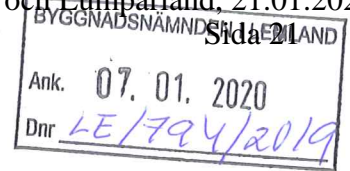
BESLUT:

Nämnden omfattade miljöinspektörens beslutsförslag.

Bilagor:

Rättelseyrkande

Bemötande

RÄTTELSE YRKANDE

Vi motsätter oss erat beslut om kommunalt avlopp pga.

-vi ansökte om bygglov av biosmart reningsverk, reningsverket uppfyller alla krav på utsläpp som landskapet kräver och det med råge.

-det är vi som ägare av huset som har rätt att välja vilken anordning vi väljer att använda oss av, så länge dom uppfyller utsläppskraven.

-huset befinner sej i en gammal bykärna och där skall man respektera/bevara naturen som den är, finns ej heller nått krav på anslutning till kommunalt avlopp i icke planerade områden.

-reningsverket passar perfekt i vår/husets situation, det framgår också att det skall ändras minimalt på mark i vår by. Reningsverket passar därför perfekt eftersom det kräver minimalt med åtgärder på marken(föregående ägare har vid omdränering av källaren/huset även förberett för reningsverk, så halva jobbet är i princip gjort redan)

-terrängen fram till kommunala avloppsledningen är för vår del bergsbunden, och det är inte möjligt att ta sej fram där, även här så måste miljönämnden/byggnadsnämnden ta i beaktande sprängning av berg, vilket alltid skall undvikas. Vi har vårt dricksvatten från borrbrunn och en sprängning skulle förstöra vårt dricksvatten (och det är ju näst intill dårskap)
Är avståndet så långt att en pumpstation måste användas så är ej heller kommunalt avlopp passande.

-ett kommunalt avlopp skulle även betyda ingripande på tekniken i vårt hus, el och vatten, vi tänker inte göra några såna ingripanden på en överskådlig framtid. Vi har all rätt att inte bli tvingade till nått av dessa saker.

-vi har ej heller ekonomisk förutsättning att ha råd med kommunalt avlopp, inte att koppla på oss, ej heller att driva kommunala avloppet.

-vi ber byggnämnden och miljönämnden respektera vårt beslut i den här frågan, låt oss få förvalta och bevara detta gamla hus så som det ser ut och har sett ut, vi tror inte på och vill inte uppleva att detta hus skall förstöras genom våldsam framfart. Vi vill förstås möta miljökraven som ställs på avloppsanläggningar idag, och en installation av ett reningsverk är en ytterst liten åverkan på mark, samt att den fyller alla krav på utsläpp.

Vi lägger in en modell större reningsverk, så är det lite överkapacitet på reningsverket.

Det här är dom alternativen vi kan tänka oss:

- biosmart aat-8 (6 personers)
- ecobox small (ett hushåll 5 personer)
- Vehoputs 5 (5 personer)

Kim Svarvar , Murare

Maria Bodmark, Produktionsplanerare

Flakavägen 108
22610 Lemland

29.12 -19

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

BEMÖTANDE

14.1.2020


Svarvar & Bodmark
Flakavägen 108
22610 Lemland

Ärende; Avloppsarrangemang på fastigheten Tomtebo 4:64, Hellestorp, Lemland.

Detta är ett bemötande av argumenten i rättelseyrkande över byggnads- och miljönämndens beslut 174 §, 17.12.2019.

1. Avslaget för er anhållan om enskilt avlopp beror inte på otillräcklig lösning utan på byggnadsordningens stadgande om att byggnader i närheten av kommunalt avlopp skall anslutas till sådant.
2. Enligt byggnadsordningens stadgande 6.2 har byggnadsnämnden rätt att ålägga fastighetsägare att ansluta byggnad till kommunalt avlopp. Detta arrangemang ersätter naturligtvis enskilt avlopp.
3. Avloppsanslutningen mellan byggnaden och anslutningsbrunnen skulle ske över ett område som i dag är att betrakta som naturäng. Beroende på teknisk lösning och ledningssträckning kan anslutningen kräva bergssprängning. Att återställa marken vid diket och ledningsgraven till minst samma standard som idag torde inte vålla några problem.
4. Om man väljer reningsverk eller anslutning till kommunalt avloppsnät leds avloppsvattnet ut från byggnaden genom samma rör.
5. Anslutningen till kommunalt avlopp kan endera göras med en självfallsledning eller genom en mindre pumpstation samt tryckledning. Båda lösningarna har sina för- och nackdelar. Det är upp till fastighetsägaren att välja den för honom bästa lösningen. En lösning med pumpstation och tryckledning torde minimera behovet av sprängning och därigenom också risken för skador på dricksvattenbrunnen.
6. En pumpstation kräver el, vilket även ett reningsverk gör. I övrigt hänvisar vi till byggnadsordningens stadgande 6.2.
7. Det är fastighetsägarens ansvar (inkl. kostnadsansvar) att byggnadens avloppsvatten omhändertas på godkänt sätt.
8. Nämnden noterar er goda vilja i ärendet. Kommunen har dock i byggnadsordningen tydligt angivit vilken typ av avloppslösningar som är att föredra i områden med utbyggt avloppsnät. Kommunalt avlopp i sig är inte ett hot mot byggnaden.

I tjänsten


Johan Willstedt
Miljöinspektör

LE/31/2020

8 §**Oxelbacka 1:134 Järsö Ekonomibygnad**BMN 8 §
21.1.2020

Wiking Olofsson anhåller om bygglov för ett förråd vid stranden av fastigheten Oxelbacka 1:134 på Bergö i Järsö by.

Byggnadsplatsen är belägen på östra Bergö. Strandlinjens längd är över 40 meter.

Fastigheten i fråga är 2070 m² stor och bebyggd med ett bostadshus samt ekonomibygnader. Av den ursprungliga byggnadsrätten om 310 m² återstående 140 m².

Det aktuella förrådet är 21 m² stort. Byggnaden har åstak.

Byggnaden färgsätts med röd träfasad samt svart tak. Utformningen är rätt traditionell.

Avståndet till rålinjen är under fem meter. Till detta har rågrannen samtyckt.

För att ge utrymme för det aktuella förrådet vid stranden skall det befintliga motsvarande förrådet rivs (21 m²).

BO 9.1 stadgar att befintliga byggnader placerade närmare strandlinjen än 30 meter kan byggas till eller ersättas med annan byggnad om inte avståndet till stranden minskar i och med åtgärden i fråga.

Strandägares rätt

Ägare eller innehavare av strand som inte är ägare av eller delägare i vattenområde har rätt att framför stranden i vattenområdet för sitt enskilda behov utsätta ankoringspåle för båt eller anlägga brygga samt båthus, badhus, tvätthus, bastubyggnad eller annan sådan byggnad, om det kan ske utan att vålla ägaren av vattenområdet skada eller avsevärt men och om de kravbestämmelser som avses i 4 kap. 1-4 §§ uppfylls och åtgärden inte strider mot sådan kvalitetsnorm eller vattenförbättringsplan som avses i 5 kap. Här avsedd rätt föreligger inte i fråga om hamnområde eller annat vattenområde som tagits i särskilt bruk.

(Vattenl. 2 kap. 8 §)

Byggnadsinspektören har besökt byggnadsplatsen den 17.12.2019.

Grannarna har hörts i ärendet. Tiden för inkommande med anmärkningar

Organ

Sammanträdesdatum

Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland

21.01.2020

gick ut den 17.1.2020. Inga anmärkningar inkom.

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Byggnads- och miljönämnden besluter med stöd av PBL 72 § samt BO 9.1 bevilja ansökt bygglov för förråd på fastigheten Oxelbacka 1:134 på Bergö i Järsö by.

Byggnaden färgsätts med röd träfasad samt svart tak.

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

BESLUT:

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Organ

Sammanträdesdatum

Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland

21.01.2020

9 §**Delgivningar**BNM 9 §
21.01.2020

Bygglov, anmälningar, avloppstillstånd

- Bokviken 2:92, Söderby, Enskild avloppsanläggning för fritidshus
- Tomtebo 4:64, Hellestorp, Eldstad i bostadshus
- Tomt 1, Kv 40823 (del av Dragsvik 3:5), Båthus

Övrigt

- Le Kst § 305, Detaljplan över området kring KEA-Market; planläggare
- Le Kst § 306, Vattenmiljön i Granöfjärden
- Le Kfge § 134. Budget för år 2020 samt ekonomi- och verksamhetsplan för åren 2021-2022
- TN 111 §, Pensionsavgång för byggnadstekniska kansliets administratör

Byggnads- och miljöinspektörens förslag:

Nämnden antecknade ärendena till kännedom

BESLUT:Nämnden omfattade byggnads- och miljöinspektörens beslutsförslag.

Organ

Sammanträdesdatum

Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland

21.01.2020

10 §

Nämndens nästa sammanträde

BMN 10 §
21.1.2020

Byggnads- och miljöinspektörens beslutsförslag:
Nämndens nästa sammanträde äger rum tisdagen den 18.2.2020.

BESLUT;
Nämnden omfattade byggnads- och miljöinspektörens beslutsförslag.

Organ

Sammanträdesdatum

Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland

21.01.2020

11 §

Mötets avslutande

BMN 11 §

21.1.2020

BESLUT:

Sammanträdet avslutades kl 19.45.

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: 9-11

Besvär kan inte anföras över nedan nämnda beslut, eftersom ett skriftligt rättelseyrkande enligt 110 § kommunallagen samt 9 § i LL om tillämpning av rikets avfallslag kan framställas över beslutet.

Paragrafer: 1-3

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

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: 7

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.

FÖRVALTNINGSBESVÄR

Besvärsmyndighet och besvärstid

Besvärsmyndighet är:

Ålands förvaltningsdomstol
PB 31, Torggatan 16
22101 MARIEHAMN

Paragrafer: 4-6, 8

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 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.

Organ

Sammanträdesdatum

Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland

21.01.2020

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.