
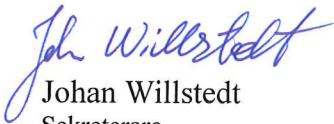






Sammanträdestid	Tisdagen den 20.2.2018, kl.19.00 - 19.50		
Sammanträdesplats	Kommungården i Söderby		
Beslutande	Lindholm Matti, ordförande Söderström Kenth, vice ordförande Beckman Torolf Nylund Lenita Sundholm Kirsi -----		
Föredragande	Willstedt Johan, byggnadsinspektör		
Övriga närvarande	-----		
Paragrafer	§§ 11 - 21		
Underskrifter	 Matti Lindholm Ordförande		 Johan Willstedt Sekreterare
Protokoll-justering	Ort och tid	Lemland den 20.2.2018 kl. 20.15	
	Underskrifter	 Kenth Söderström	 Lenita Nylund
Protokollet framlagt till påseende	Plats och tid	Kommunkansliet i Lemland den 26.2.2018	
	Intygar	Johan Willstedt, byggnadsinspektör	
Utdragets riktighet bestyrker	Ort och tid	Lemland den / 20	
	Underskrift	_____	

Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
20.2.2018

Arkivbeteckning

BMN 11 §

SAMMANTRÄDETS LAGLIGHET OCH BESLUTFÖRHET

BMN 11 §
20.2.2018

Sammanträdeskallelsen är kungjord och meddelad den 14.2.2018.

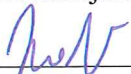
Sammanträdet är beslutfört då minst hälften av ledamöterna, d v s 3 ledamöter, är närvarande.

BESLUT:


Närvarande var fem ledamöter.

Sammanträdet konstaterades vara lagenligt sammankallat och beslutfört.

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker



Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
20.2.2018

Arkivbeteckning

BMN 12 §

VAL AV PROTOKOLLJUSTERARE

BMN 12 §
20.2.2018


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

Föregående protokoll justerades av Kirsi Sundblom och Torolf Beckman.

BESLUT:

Till protokolljusterare utsågs enhälligt Kenth Söderström och Lenita Nylund. Protokolljustering sker tisdagen den 20.2.2018 kl. 20.15.

Protokolljusterarnas signaturer





Utdragets riktighet bestyrker

Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum Arkivbeteckning
20.2.2018

BMN 13 §

GODKÄNNANDE AV FÖREDRAGNINGSLISTAN

BMN 13 §
20.2.2018

Nämnden godkänner den utsända föredragningslistan.

BESLUT:

Nämnden godkände den utsända föredragningslistan 11 - 21 §§.

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker



Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
20.2.2018

Arkivbeteckning

Dnr BLOV:12 /2016

BMN 14 §

KARLSSON JÖRGEN Byggnad för inkvartering på fastigheten Söderby Café 5:26 i Söderby, Besväravgörande

BMN 8 §,
19.1.2016

Ronny Roos och Kent Söderström anmälde jäv vilket beviljades. Roos och Söderström lämnade rummet och deltog inte i ärendets behandling.

Jörgen Karlsson anhåller om bygglov för en byggnad för inkvartering av turister på fastigheten Söderby café 5:26 i Söderby. Byggplatsen är belägen vid korsningen Lemlandsvägen – Södra Söderbyvägen i Söderby.

Fastigheten i fråga är ca 1,7 ha stor och är tidigare bebyggd med ett affärs- hus samt en servicebyggnad för de nu rivna övernattningsstugorna.. Inkvarteringsverksamhet har alltså tidigare bedrivits på platsen men den verksamheten har nu legat nere en tid. Kvarvarande byggrätt är tillräcklig.

Avståndet mellan byggnad A och rålinjer, kommunalvägens mitt samt övriga byggnader är tillräckliga.

Byggnaden förses med röd träfasad samt svart åstak.

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät.

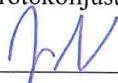
Byggherren samt byggnadsinspektören har informerat grannarna om byggnadsåtgärden. Den ena grannen har inkommit med en skrivelse i ärendet. I skrivelsen motsätter sig grannen bygglov för byggnaden i fråga.

Området i fråga är generalplanerat. Fastigheten har betäckningen BA = område för småhusbebyggelse och för bostadsändamålet sammanhängande offentlig och enskild service (m a o affärsverksamhet i småhus). Området skall dock detaljplaneras innan bygglov för ny bebyggelse kan beviljas.

Om åtgärden innebär avvikelser från generalplan kan ansökan om bygglov bifallas om avvikelserna är förenliga med planens syften eller det föreligger särskilda skäl att medge avvikelser. Detsamma gäller inom områden i behov av planläggning och på områden där byggnads- eller åtgärdsbegränsning gäller...

Ur PBL 72 § 3 mom.

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker



Organ

Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum

20.2.2018

Arkivbeteckning

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Byggnads- och miljönämnden besluter delegera ärendets vidare behandling till byggnadsinspektören.

Bygglov kan beviljas efter att grannesyn hållits på platsen.

Ordf Sundbom Korpis förslag:

Bygglov beviljas inte. Detta med hänvisning till generalplanens bestämmelse om att "området skall detaljplaneras innan bygglov för ny bebyggelse kan beviljas".

BESLUT:

Nämnden omfattade ordförande Sundbom Korpis förslag.

Skrivelse från rågranne biläggs såsom **BMN Bilaga A - 8 §**

BMN 29 §,
16.2.2016

Jörgen Karlsson anhåller om bygglov för en byggnad för inkvartering av turister på fastigheten Söderby café 5:26 i Söderby. Byggplatsen är belägen vid korsningen Lemlandsvägen – Södra Söderbyvägen i Söderby.

Fastigheten i fråga är ca 1,7 ha stor och är tidigare bebyggd med ett affärs- hus samt en servicebyggnad för de nu rivna övernattningsstugorna. Inkvarteringsverksamhet har alltså tidigare bedrivits på platsen men den verksamheten har nu legat nere en tid. Kvarvarande byggrätt är tillräcklig.

Inkvarteringsbyggnaden är 59 m² stor och består av två separata inkvarteringsrum jämte förråd.

Avståndet mellan aktuell byggnad och rålinjer, kommunalvägens mitt samt övriga byggnader är tillräckliga.

Byggnaden förses med röd träfasad samt svart åstak.

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät.

Grannarna har kallats till syn på platsen den 16.2.2016. (protokoll som bilaga)

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker



Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
20.2.2018

Arkivbeteckning

Området i fråga är generalplanerat. Fastigheten har betäckningen BA = område för småhusbebyggelse och för bostadsändamålet sammanhängande of-fentlig och enskild service (m a o affärsverksamhet i småhus). Området skall dock detaljplaneras innan bygglov för ny bebyggelse kan beviljas.

Om åtgärden innebär avvikelser från generalplan kan ansökan om bygglov bifallas om avvikelserna är förenliga med planens syften eller det föreligger särskilda skäl att medge avvikelser. Detsamma gäller inom områden i behov av planläggning och på områden där byggnads- eller åtgärdsbegränsning gäller...

Ur PBL 72 § 3 mom.

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Byggnads- och miljönämnden besluter med stöd av PBL 72 § bevilja ansökt bygglov för inkvarteringsbyggnad på fastigheten Söderby café 5:26 i Söderby.

Avvikelsen från generalplanens bestämmelse angående byggförbud tills detaljplan föreligger motiveras med att inkvarteringsverksamhet är en affärsverksamhet och följer därför generalplanens syfte.

Som särskilt skäl kan också anses att inkvarteringsverksamhet har alltså tidigare bedrivits på platsen och den föreslås återupptas i liten skala. Byggnaden skall anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät.

Byggnaden förses med röd träfasad samt svart åstak.

Arbetet får inte utan separat beslut påbörjas innan beslutet vinner laga kraft.

Kirsi Sundholms förslag:

Bygglov beviljas inte – förslaget vann inget understöd och förföll därmed.

BESLUT:

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Kirsi Sundholm anmälde avvikande åsikt till beslutet.

Protokoll från grannesyn 16.2. biläggs såsom **BMN Bilaga A - 29 §**

BMN 62 §,
19.4.2016

Ägarna till fastigheten 9:26 samt ägaren till fastigheterna 9:33 och 5:17 i Söderby har till förvaltningsdomstolen besvärat sig över bygglovets för Jör-

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker



Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
20.2.2018

Arkivbeteckning

gen Karlssons inkvarteringsbyggnad på fastigheten Söderby café 5:26 i Söderby.

Förvaltningsdomstolen begär bemötande sig tillhanda senast den 22.4.2016.

Byggnadsinspektören har uppgjort ett förslag till bemötande (som bilaga)

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Byggnads- och miljönämnden besluter omfatta byggnadsinspektörens förslag till bemötande.

Nämnden konstaterar därtill att besväret skall förkastas såsom ogrundat.

Nämnden anser slutligen att båda parter själv skall bära sina rättegångskostnader.

BESLUT:

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Byggnadsinspektörens förslag till bemötande biläggs såsom **BMN Bilaga A- 62 §**

Besvär över bygglov för inkvarteringsbyggnad biläggs såsom **BMN Bilaga B-62 §**

BMN 14 §,
20.2.2018

Förvaltningsdomstolen har den 22.1.2018 (Beslut 2/2018) fattat ett beslut gällande besvär över bygglov för en byggnad för inkvartering av turister på fastigheten Söderby café 5:26 i Söderby.

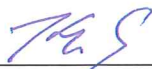
Förvaltningsdomstolen har upphävt nämndens beslut om bygglov och återförvisat ärendet för ny behandling. Beslutet motiveras med att;

- Nämnden har inte vid bygglovsbehandlingen prövat de särskilda förutsättningarna i enlighet med PBL 74 § gällande område i behov av planläggning.

- Nämnden har tolkat begreppet ”grannar” för snävt vid kallelse till förberedande syn på platsen.

- Bygglovsritningarna är bristfälliga.

Med beaktande av det ovan framförda har enligt förvaltningsdomstolen det överklagade beslutet tillkommit i felaktig ordning varför det upphävs och ärendet återförvisas för ny behandling. Det föreligger därför inte anledning



Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
20.2.2018

Arkivbeteckning

för domstolen att i sak uttala sig om förutsättningarna för bygglov eller beviljande av avvikelser från generalplan.

Ändring i förvaltningsdomstolens beslut får sökas hos högsta förvaltningsdomstolen. Besvärstiden är 30 dagar. Besvärstiden gäller t o m 21.2.2018.

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Byggnads- och miljönämnden beslutar att inte söka ändring i förvaltningsdomstolens beslut 2/2018, 22.1.2018.

Nämnden antecknar förvaltningsdomstolens beslut 22.1.2018 (Beslut 2/2018) till kännedom.

BESLUT:

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Förvaltningsdomstolens beslut 22.1.2018 (Beslut 2/2018) biläggs såsom **BMN Bilaga A - 14 §**.

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker

Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
20.2.2018

Arkivbeteckning

Dnr BLOV:4 /2018

BMN 15 §

ANDERSSON BENJAMIN OCH VIKTORSSON CAROLINE Bostadshus på fastigheten Bergknallen 6:76 i Hellestorp by

BMN 15 §,
20.2.2018

Andersson och Viktorsson anhåller om bygglov för ett bostadshus på fastigheten Bergknallen 6:76 i Hellestorp.

Fastigheten är 2,12 ha (21250 m²) stor och tidigare obebyggd.

Tomten ansluter till allmän väg. El och kommunal vattenledning finns på platsen.

Sökande avser uppföra ett bostadshus om 170 m² i ett plan. Byggnaden förses med eldstad och rökkanal.

Byggnaden färgsätts med grå träfasad samt svart tak.

Byggnadens avstånd till rålinjer, samt landsvägen är tillräckliga.

Byggnadsinspektören har genom brev den 22.1.2017 och annons i lokaltidningarna informerat grannarna i ärendet.

Energikalkylen utvisar ett godkänt värde.

Byggnadsinspektören har besökt platsen den 26.1.2018.

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Byggnads- och miljönämnden beslutar med stöd av PBL 72 § bevilja bygglov för nybyggnad av bostadshus på fastigheten Bergknallen 6:76 i Hellestorp.

Byggnaden färgsätts med grå träfasad samt svart tak.

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

Byggnadens avloppsvatten bör omhändertas på godkänt sätt i enlighet med separat beslut.

BESLUT:

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker



Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
20.2.2018

Arkivbeteckning

Dnr BLOV:9 /2018

BMN 16 §

**SVIBERG FOLKE OCH AGNETA Bostadshus på del av fastigheten
Vestergård 3:30 i Rörstorp by**

BMN 16 §,
20.2.2018

Folke och Agneta Sviberg anhåller om bygglov för ett bostadshus på del av fastigheten Vestergård 3:30 i Rörstorp.

Den aktuella outbrutna tomten är 8245 m² stor och tidigare bebyggd med en ekonomibyggnad om 98 m². Återstående byggrätt tillräcklig.

Sökande avser uppföra ett bostadshus om 160 m² i ett plan med pulpet tak. Byggnaden förses med eldstad och rökkanal.

Äldre bostadshus har rivits på platsen för att ge rum åt nybyggnaden.

Byggnaden färgsätts med svart träfasad samt grått tak.

Byggnadens avstånd till rålinjer, övriga byggnader, landsvägen samt privat väg är tillräckliga. Byggnaden är dock placerad vid en livligt trafikerad huvudväg.

Tomten ansluter till privat väg. El samt kommunal vattenledning finns på platsen.

Byggnadsinspektören har genom brev den 8.2.2018 och annons i tidningen informerat grannarna i ärendet.

Energikalkylen utvisar ett godkänt värde.

Byggnadsinspektören har besökt platsen den 9.2.2018.

BO 7.2;

Bullerområden och inverkan på byggprojekt

De olägenheter som buller medför (t ex vid livligt trafikerade vägar) skall minimeras genom placeringen av byggnaden och vistelseområden samt genom bullerdämpande konstruktionslösningar.

Vid byggande på områden där det förekommer trafikbuller eller annat speciellt buller som överstiger 40 dB(A) L_{Aeq} skall byggnadens konstruktionslösningar vara sådana att riktvärdena inomhus inte överstiger 35 dB(A) L_{Aeq} dagtid och 30 dB(A) L_{Aeq} nattetid. Genom

Protokolljusterarnas signaturer

Utdragets riktighet bestyrker



Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum 20.2.2018
Arkivbeteckning

placering av byggnader, plank och vistelseområden på tomten skall man sträva till att riktvärdena för buller utomhus på gårdens vistelseområden inte överstiger 40 dB(A) L_{Aeq} .

Bullernivån (A) L_{Aeq} definieras som avvägd medelljudnivå
Med dagtid menas kl 07 – 22
Med nattetid menas kl 22 - 07

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Byggnads- och miljönämnden besluter med stöd av PBL 72 § bevilja bygglov för nybyggnad av bostadshus på del av fastigheten Vestergård 3:30 i Rörstorp.

Byggnaden färgsätts med svart träfasad samt grått tak.

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

Vid ibruktagningssynen skall byggherren påvisa att byggnadsordningens krav gällande bullerskydd inomhus tillgodoses (såväl dag som natt). Närmare anvisningar om hur ljudmätningen skall utföras ges på anmodan.

Nämnden informerar byggherren om att vid planeringen av vistelseområden utomhus ta i beaktande att dessa blir möjligas skyddade för trafikbuller. Ansvaret för detta åläggs byggherren.

Byggnadens avloppsvatten bör omhändertas på godkänt sätt i enlighet med separat beslut.

BESLUT:

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.



Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
20.2.2018

Arkivbeteckning

Dnr BMN:5 /2018

BMN 17 §

**DETALJPLANEÄNDRING PÅ PARKOMRÅDE 1:19 SAMT
DETALJPLANERING AV DEL AV FASTIGHET 1:42 I
BENGTSBÖLE BY**

BMN 17 §
20.2.2018

Planerare Åsa Mattsson har nu tagit fram ett förslag till detaljplan för att skapa nya industritomter i Bengtsböle. Planeförslaget följer generalplanens intensjoner. I praktiken skapas nya tomter på parkområdet i det befintliga områdets östra del. Därtill skapas nya tomter norr om dagens tomter på mark som tidigare inte ingått i detaljplanen. Det behövs också byggas en ny väg.

Området som berörs är totalt ca 5,6 ha stort. Området ägs i sin helhet av Lemlands kommun.

I planeförslaget bildas två nya kvarter om sammanlagt 2,68 (26 800 m²) ha tomtmark för industri, lager od verksamhet. Detta ger ca 9 nya tomter.

Kommunaltekniken är rätt väl utbyggd i området sedan tidigare. Den största bristen gäller ny planväg om ca 270 m som behöver byggas.

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Nämnden beslutar ordna samråd om förslaget till ny detaljplan. Även landskapsregeringen inbjuds till samråd samt ges möjlighet att avge utlåtande.

BESLUT:

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Detaljplaneförslag för parkområde 1:19 samt del av 1:42 biläggs såsom
BMN Bilaga A - 17 §

Detaljplanebeskrivning för parkområde 1:19 samt del av 1:42 biläggs såsom
BMN Bilaga B - 17 §

Protokolljusterarnas signaturer

Utdragets riktighet bestyrker

Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
20.2.2018

Arkivbeteckning

Dnr KST:23 /2018

BMN 18 §

**REVIDERING AV BYGGNADSORDNING FÖR MARIEHAMNS
STAD, Utlåtande**

BMN 18 §,
20.2.2018

Mariehamns stad begär i enlighet med stadgandena i PBL 30 § om grannkommunen Lemlands utlåtande gällande förslaget till reviderad byggnadsordning för Mariehamn. Emedan ändringarna i byggnadsordningen bedöms av teknisk karaktär har stadsstyrelsen gjort bedömningen att något samråd i enlighet med PBL 30 § inte behöver ordnas.

Kommunstyrelsen i Lemland begär nämndens utlåtande i ärendet. Utlåtandet vill kommunstyrelsen ha sig tillhanda senast 23.2.2018.

Med punkt 5. I byggnadsordningen "Områden i behov av planläggning" skall förstås alla områden som inte har fastställd detaljplan (=stadsplan)

I södra stan finns begränsningar enl bilaga 2. Begränsningarna gäller tomtstorlekar och parcellstorlekar (parcellerna definierade i generalplan).

På Styrso finns rätt att stycka 6 parceller. Det torde också föreligga en anhållan om planläggning på Styrso inlämnat av vissa markägare.

Espholms södra del (i gränsen mot Lemland) är definierat som naturskyddsområde (=ingen bebyggelse att vänta).

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

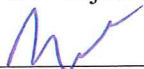
Byggnads- och miljönämnden beslutar meddela kommunstyrelsen i Lemland att nämnden inte har något att anmärka på själva förslaget till byggnadsordning i Mariehamn.

Detta med motiveringen att det aktuella förslaget till byggnadsordning troligen inte har någon egentlig inverkan på Lemlands kommun, dess markägare eller boende.

Nämnden pekar dock på att stadens södra delar har skilda regler gällande tomtstorlekar och parcellstorlekar (parcellerna definierade i generalplan) i jämförelse med stadens övriga delar. Stadens södra delar gränsar som känt till områden som tillhör Lemlands kommun.

Protokolljusterarnas signaturer

Utdragets riktighet bestyrker



Organ

Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum

20.2.2018

Arkivbeteckning

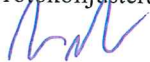
Ifall man t ex genom detaljplanering av Styrö ökar exploateringen där, får det konsekvenser för markägarna och de boende på Skobbholm, eventuellt också för Lemlands kommun.

BESLUT:

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Förslag till reviderad byggnadsordning för Mariehamn biläggs såsom **BMN Bilaga A - 18 §**

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker



Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
20.2.2018

Arkivbeteckning

BMN 19 §

ÄRENDEN TILL KÄNNEDOM

BMN 19 §
20.2.2018

Tjänstemannabeslut;

- Nylund Bror-Erik, Nabbkobben 7:12, Söderby, Ekonomibyggning (Bod)
- Kronhed Conny, Kröken 1:22, Bistorp, Enskild avloppsanläggning
- Saae Orm-Among, Naimagränd 3:92, Söderby, Ensk. avloppsanläggning
- Backlund Andreas/ Södergren Sophia, Björkbacken 2:148 (T4 Kv 4101) ekonomibyggning tillbyggnad (carport)
- Arvidsson Margareta Eliseberg 4:28 Granboda, Bostadshus ombyggnad (inredning av vind)
- Lemland-Lumparlands församling, Begravningsplan 1:19, Norrby, Ekonomibyggning tillbyggnad
- Karlsson Marie och Andersson Stefan, Hamnbacka 5:69, Hellestorp, Ekonomibyggning, ändrade ritningar

Övriga ärenden;

- Le Kst 12 § Motion angående inlämnade detaljplaner i Järsö-Nåtö området
- Le Kst 4 § Detaljplan för Norråker området, förslag till detaljplan
- Le Kst 26 § BAB Berghäll/BAB Bergö strand, Anhållan om planändring, del av fastigheten Bergöpark 2:118 i Järsö by
- Le Kst 32 § Lantmäteriförrättningar, Ombud för kommunen vid lantmäteriförrättningar för åren 2018-2019
- Le Kst 37 § Kommungården Lemland, Semesterstängt sommaren 2018

Byggnads- och miljöinspektörens beslutsförslag:

Nämnden antecknar ärendena till kännedom.

BESLUT:

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.



Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
20.2.2018

Arkivbeteckning

BMN 20 §

NÄMNDENS NÄSTA SAMMANTRÄDE

BMN 9 §
16.1.2018

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 beslutar sammanträda på tisdagar enligt följande under år 2018;

Våren

- 20.2.
- 20.3
- 17.4
- 15.5
- 19.6

Hösten

- 21.8
- 18.9
- 16.10
- 20.11
- 18.12

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.

Protokolljusterarnas signaturer

Utdragets riktighet bestyrker

Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
20.2.2018

Arkivbeteckning

BMN 20 §
20.2.2018

Byggnads- och miljöinspektörens beslutsförslag:

Nämnden sammanträder nästa gång, avvikande från schemat ovan, tisdagen den 13.3.2018 kl 19.00.

BESLUT;

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker



Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
20.2.2018

Arkivbeteckning

BMN 21 §

MÖTETS AVSLUTANDE

BMN 21 §
20.2.2018

BESLUT;
Sammanträdet avslutades kl 19.50.

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker



Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
20.2.2018

Arkivbeteckning

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 § kommunal-
lagen rättelseyrkande inte framställas eller kommunalbesvär anföras över beslutet.

Paragrafer: 14, 17 - 18 - 21

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

Paragrafer: 11 - 13,



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: 11 - 13,

Yrkandet skall framställas inom 14 dagar från delfäendet av beslutet. En part anses ha fått del av beslu-
tet sju dagar efter dagen då brevet sändes, om inte något annat påvisas. En kommunmedlem anses ha
fått del av beslutet när protokollet har lagts fram offentligt. I båda fallen 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.

Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
20.2.2018

Arkivbeteckning

BESVÄRSANVISNING

KOMMUNALBESVÄR

Besvärsmyndighet och besvärstid

I nedan nämnda beslut kan ändring sökas skriftligt genom besvär. Ändring i ett beslut med anledning av rättelserykanden kan sökas genom kommunalbesvär endast av den som framställt rättelserykandet. Om beslutet har ändrats med anledning av rättelserykandet, 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 sändes, om inte något annat påvisas. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet när protokollet har lagts fram offentligt.

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

FÖRVALTNINGSBESVÄR

Besvärsmyndighet och besvärstid

Besvärsmyndighet är:
Ålands förvaltningsdomstol
PB 31, Torggatan 16
AX-22101 MARIEHAMN

Paragrafer: 15 - 16

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

Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
20.2.2018

Arkivbeteckning

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 den kommunala anslagstavlan.

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 besvärmyndigheten 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.

Protokolljusterarnas signaturer

Utdragets riktighet bestyrker

Givet
22.1.2018

Beslutsnummer
2/2018

Diarienummer
2016/41

Ärende Besvär som gäller bygglov

Ändringssökande Bitte Bamberg, Bettina Ingves och Anders Ingves

Tillståndssökande Jörgen Karlsson

Beslut som överklagas

Byggnads- och miljönämnden för Lemland och Lumparland
16.2.2016

Byggplats: Fastigheten Söderby Café Rnr 5:26 i Söderby av Lemlands kommun

Bygglov har beviljats för en inkvarteringsbyggnad. Inkvarteringsbyggnaden är 59 m² stor (bostadsyta) och består av två separata inkvarteringsrum jämte förråd.

Avvikelse från generalplanens bestämmelse om byggförbud tills detaljplan föreligger har av nämnden motiverats med att inkvarteringsverksamheten är en affärsverksamhet och därför följer generalplanens syfte.

Inkvarteringsverksamhet har även tidigare bedrivits på platsen vilket anges som ett särskilt skäl till att bevilja bygglov, den verksamheten föreslås återupptas i liten skala. Nämnden har beslutat att arbetet inte får påbörjas utan ett separat beslut innan beslutet vunnit laga kraft.

Besvär

Ändringssökandena har yrkat att nämndens beslut om att bevilja bygglov upphävs. Ändringssökandena har även yrkat att förvaltningsdomstolen ska utfärda ett verkställighetsförbud.

M *JSC*

Som grund för sitt yrkande har de framfört följande:

Området skall detaljplaneras innan bygglov för ny bebyggelse kan beviljas. Detta förutsätts även i delgeneralplanen. Beslutet följer inte delgeneralplanens syfte. Det föreligger ett förslag till detaljplan enligt vilket det aktuella området inte får bebyggas. Den ny tillträdde nämnden valde att mindre en månad från det tidigare avslaget 19.1.2016 bevilja bygglov, trots att inget i sak ändrat.

PBL 10 § ska tillämpas. Bygglov får inte beviljas inom ett område i behov av planläggning innan de särskilda förutsättningar som anges i PBL 74 § utretts eller områdets byggnadsrätt angetts i en generalplan enligt 21 § 2 mom.

Bamberg kallades till synen med kort varsel och ombads komma in med invändningar senast samma dag som mötet hölls. Nämnden har heller inte haft tid att reflektera över inlagor som inkommit. Synen har hållits samma dag som nämndens möte.

Bettina och Anders Ingves blev inte kallade till syn och har inte hörts i ärendet. Samtliga berörda grannar har inte fått tillfälle att ta del av bygglovsansökan och inte heller har de kunnat delta vid arrangerad syn.

Vid mötet 19.1.2016 jävade sig Kenth Söderström, vilket han inte gjorde vid mötet 16.2.2016. Av protokollet framgår inte varför Söderström jävat sig 19.1.2016.

De ritningar som inför synen distribuerats till Bitte Bamberg har varit bristfälliga, av dem har inte framgått tillfartsväg, parkering, måttsättning av plan- och fasadritningarna eller byggnadens exakta placering och anknytning till närmiljön. Underlaget för beslutsfattandet om bygglov har varit bristfälligt. Enligt 23 § i plan och byggförordningen skall till en ansökan om bygglov projektets huvudritningar bifogas. Ändringssökanden har till denna del hänvisat till 2:62 och 2:623 i Ålands byggbestämmelsesamling. Skärningsritningar saknas. Situationsplan som utvisar byggnadens exakta placering och anknytning till närmiljön saknas. I situationsplanen har endast fastigheternas registernummer beaktats. Det framgår inte i vilken skala ritningen uppgjorts. Det går inte att på basis av situationsplanen bedöma var på tomten byggnaden egentligen placeras. I fasadritningarna anges inga mått. Det saknas uppgifter om material, ytbehandling och färgsättning. Höjden, bredden och placeringen av fönster framgår inte av ritningarna.

Anpassning för personer med funktionshinder saknas. Byggnaden är heller inte förenlig med PBL 65 §.

Den aktuella byggplatsen gränsar till en kulturhistorisk skyddsvärd enhet och blir portalen genom vilken man anländer till det kulturhistoriska området, som utgörs av gårdarna Skallfogdas, Nybonds och Mattas. Det planerade objektet följer inte byggnadsstilen i området och inte heller intentionerna i delgeneralplanen. Kraven enligt 3.1.1 i Lemlands byggnadsordning har inte beaktats.

hw TS

Ärendets handläggning

Utlåtande

Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland har ansett att besvären bör avslås och framfört följande:

Kallelse till synen 16.2.2016 gick ut 5.2.2016. Till synen kallades markägaren och rågrannarna, det vill säga ägarna till fastigheterna Nybonds (Lemlands kommun), Nybonds I (Bamberg) och Grindbetet (Bamberg). PBL 73 § saknar närmare definition över vem som är granne.

Något krav på tiden mellan syn och nämndens sammanträde finns inte.

I enlighet med PBL 72 § 5 mom. får ritningar kompletteras under projektets gång. En inkvarteringslokal skall naturligtvis även anpassas till rörelsehindrade.

Behandlingen 19.1.2016 gällde tre stycken byggnader om ca 100 m². Behandlingen 16.2.2016 gällde en byggnad om ca 60 m². Byggnaden ansågs inte försvåra detaljplaneringen av området.

Vid mötet 19.1.2016 hade Söderström ett ekonomiskt intresse i projektet, vilket han inte hade vad gäller det projekt som mötet 16.2.2016 handlade om.

Fastigheten har beteckningen BA och skall inte beblandas med området strax söder om som har beteckningen BL/s, det vill säga "område med gammal bykärna där miljön bevaras".

Utsaga avseende jäv

Söderström har avgivit en utsaga med anledning av jävsinvändningen. Han har framfört att han vid sammanträdet 19.1.2016 anmälde jäv för att han eventuellt skulle göra projektets VVS-arbeten. Vid sammanträdet 16.2.2016 anmälde han inte jäv eftersom han uppgav sig sakna någon koppling till projektet och projektet inte kunde ge honom någon ekonomisk vinning.

Förklaring

Jörgen Karlsson har beretts tillfälle att bli hörd i ärendet.

Bemötande

Ändringssökandena har inkommit med ett bemötande, vari de bl.a. framfört att om en ledamot i nämnden ansett att han eventuellt kommer att ha ekonomisk nytta av ett byggprojekt och därför anmält jäv 19 januari, kan detta jäv inte upphöra en månad senare. Praxis i jävsfrågor är att jäv varar längre än så.

Bemötandet har sänts Karlsson för kännedom.

Förvaltningsdomstolens avgörande

Förvaltningsdomstolen avslår yrkandet på verkställighetsförbud såsom onödigt.

Förvaltningsdomstolen upphäver det överklagade beslutet och återförvisar ärendet till byggnads- och miljönämnden för Lemland och Lumparland för ny behandling.

Motiveringen till avgörandet

Verkställighetsförbud

Av 76 § i plan- och bygglagen framgår att byggnadsnämnden kan ge tillstånd att påbörja ett byggnadsarbete eller vidta annan åtgärd innan tillståndet har vunnit laga kraft. Sökanden ska i sådana fall ställa en godtagbar säkerhet. I detta fall har nämnden inte fattat något beslut om att tillåta påbörjandet av byggnadsarbetet, varvid ett verkställighetsförbud skulle vara onödigt, varför yrkandet på verkställighetsförbud avslås.

Jävsinvändningen

I enlighet med 50 och 56 § i kommunallagen för landskapet Åland (kommunallagen) gäller för ledamot i en nämnd de jävsregler som finns i förvaltningslagen för landskapet Åland (förvaltningslagen).

Enligt 24 § 1 mom. i förvaltningslagen får en tjänsteman inte delta i eller närvara vid behandlingen av ett ärende, om han eller hon är jävig. En tjänsteman är enligt 24 § 2 mom. i förvaltningslagen jävig bland annat om ärendets utgång kan väntas medföra synnerlig nytta för tjänstemannen själv eller om det finns någon annan omständighet som är ägnad att rubba förtroendet för tjänstemannens opartiskhet i ärendet.

Ändringssökandena har gjort gällande att nämndens ledamot Kenth Söderström varit jävig att delta i ärendets behandling. De har åberopat att Söderström vid en tidigare behandling av ärendet anmält jäv. Av ledamot Söderströms utsaga framgår att han vid den tidigare behandlingen av ärendet 19.1.2016 anmält jäv eftersom han eventuellt skulle göra VVS-arbeten i anslutning till byggprojektet, men att så inte längre var fallet då ärendet behandlades på nytt 16.2.2016. Att Söderström, trots sin egen utsaga, skulle haft något att vinna på byggprojektet, då nämnden fattat beslut om beviljande av bygglov, har inte ens hävdats, utan ändringssökandena förefaller enbart utgå från att den omständighet att Söderström tidigare anmält jäv inneburit jäv även i det senare skedet. Förvaltningsdomstolen finner inte belägg för en sådan slutsats. Den omständighet att Söderström tidigare haft en potentiell, men icke realiserad, roll i projektet innebär inte i sig att det skulle finnas orsak att misstro hans opartiskhet i ärendet.

Bestämmelser som reglerar tillståndsförfarandet

En ansökan om bygglov görs enligt 71 § 1 mom. i plan- och bygglagen för landskapet Åland (plan- och bygglagen) skriftligen hos byggnadsnämnden. Till ansökan fogas enligt 2 mom. de ritningar, beskrivningar och övriga handlingar som behövs för prövningen. Närmare bestämmelser om ansökan om och förutsättningar för tillstånd och om de handlingar som behövs för prövningen utfärdas enligt 3 mom. genom landskapsförordning.

Enligt 23 § 1 mom. i plan- och byggförordningen för landskapet Ålands (plan- och byggförordningen) ska till ansökan om bygglov bifogas projektets huvudritningar. Till huvudritningarna hör en situationsplan samt planritningar, sektionsritningar och fasadritningar.

I 72 § i plan- och bygglagen föreskrivs om handläggning av bygglov. Enligt paragrafens 1 mom. ska ansökan om bygglov beviljas om åtgärden inte strider mot antagen plan, denna lag eller med stöd av lagen utfärdade bestämmelser. Om åtgärden innebär avvikelser från detalj- eller generalplanen kan ansökan om bygglov enligt 3 mom. bifallas om avvikelserna är förenliga med planens syfte eller det föreligger särskilda skäl att medge avvikelser. Detsamma gäller inom områden i behov av planläggning. Innan ett sådant ärende avgörs ska berörda grannar ges tillfälle att skriftligen inkomma med synpunkter. Grannarna underrättas av kommunen.

Ett bygglov kan enligt 5 mom. i samma paragraf behandlas i flera etapper. Ansökan kan godkännas på basis av plan- och fasadritningar som visar byggnadens huvudsakliga utformning samt en situationsplan som visar byggnadens placering och anknytning till närmiljön. Övriga handlingar som behövs för att bedöma projektet ska inlämnas för godkännande innan byggnadsarbetena påbörjas.

Av 73 § i plan- och bygglagen framgår att ifall det gäller ett bygglov på ett icke detaljplanerat område skall grannarna kallas till synen om det inte med beaktande av projektets ringa betydelse eller läge är uppenbart onödigt. Kallelsen skall senast 10 dagar före synen sändas per post till grannarna.

Av 74 § i plan- och bygglagen framgår att beviljandet av bygglov på ett område i behov av planläggning förutsätter att byggandet inte förorsakar olägenhet med tanke på planläggningens målsättning eller annan reglering av markanvändningen. Med ett område i behov av planläggning avses enligt 10 § 1 mom. i lagen 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.

Bedömning av ärendet

Bygglovet är beviljat för uppförande av en byggnad för inkvarteringsverksamhet. Fastigheten Söderby Cafe, som utgör byggplats, är belägen strax intill Lemlandsvägen, öster om centrala Lemland.

M AS

I den gällande delgeneralplanen för delar av byarna Söderby, Norrby, Hellestorp och Prestgården samt av Bengtsböle och Björklund enstaka hemman, fastställd år 2008, är byggplatsen reserverad såsom område för småhusbebyggelse och för bostadsområdet sammanhängande offentlig och enskild service (BA-område). Området ska enligt planbestämmelserna byggnadsplanläggas (numera detaljplanläggas) före byggnadslov för ny bebyggelse kan beviljas.

Av nämndens beslut framgår att fastigheten sedan tidigare är bebyggd med ett affärshus samt en servicebyggnad för övernattningsstugor som tidigare funnits på fastigheten, men sedermera rivits.

I beskrivningen över delgeneralplanen konstateras bland annat att miljön runt Nybonds, Mattas och Skallfogas är värdefulla kulturmiljöer och att man bara kan konstatera ur miljösynpunkt att Söderby café med alla biverksamheter ligger på fel sida av huvudvägen.

Av utredningen framgår vidare att det finns ett förslag till detaljplan för området.

Med beaktande av byggplatsens läge nära inpå tätbebyggt kommuncentrum och omgivning som värderats såsom kulturmiljö, tillsammans med det i generalplanen angivna kravet på detaljplanläggning och uppgiften om att sådan planläggning redan är anhängig, är det uppenbart att det aktuella området är i behov av planläggning enligt vad som avses i 10 § i plan- och bygglagen. Nämnden borde således inte ha beviljat bygglov utan att även pröva de särskilda förutsättningarna för bygglov enligt 74 § i samma lag. Någon sådan prövning framgår inte av nämndens beslut.

Ändringssökandena har även invänt mot hörandet av grannar.

Av handlingarna framgår att nämnden förrättat syn 16.2.2016, till vilken man enbart kallat tillståndssökanden och rågrannarna Lemlands kommun och Bitte Bamberg. Kallelse till synen har sänts 5.2.2016, dvs. i enlighet med 73 § i plan- och bygglagen minst tio dagar före synen. Bamberg har samtidigt beretts tillfälle att uttala sig skriftligen.

De övriga ändringssökandena äger fastigheter som inte omedelbart gränsar till byggplatsen, utan är belägna på andra sidan Lemlandsvägen.

Varken plan- och bygglagen eller dess förarbeten anger närmare vad som avses med de grannar som enligt 73 § och 72 § 3 mom. ska kallas till syn respektive höras. I detaljmotiveringen till 73 § (se fr. nr 23/2006-07; 72 § i framställningen) anges att förbättringen av grannarnas ställning i samband med beviljandet av bygglov motsvarar en allmän uppfattning om behov av information om och intresse för miljöförändringar särskilt inom den egna närmiljön, vilket enligt domstolens mening ger visst stöd för en vidare tolkning av begreppet. I bestämmelserna om besvärsmot över bygglovsbeslut i samma lag används för sin del inte begreppet granne, utan i stället hänvisar man till "ägaren och innehavaren av en invid eller mittemot belägen fastighet

eller område” (96 § 2 mom. 4 punkten). I avsaknad av en annan definition, och då de förstnämnda lagrummen inte uttryckligen inskränker hörandet till enbart rågrannar, anser förvaltningsdomstolen att grannar ska förstås på samma sätt som i sistnämnda bestämmelse om besvär rätt.

Utgående från denna tolkning har nämnden försummat att höra ägare till sådana grannfastigheter som ligger mittemot byggplatsen, däribland åtminstone ändringssökandena Bettina och Anders Ingves. Med beaktande av att byggprojektet har förutsatt såväl avvikelser från gällande generalplan som prövning av de särskilda förutsättningarna för bygglov på område i behov av planläggning, borde sagda grannar förutom hörande vid syn även ha beretts tillfälle att uttala sig skriftligen.

Förvaltningsdomstolen håller också med ändringssökandena om att de ritningar som fogats till ansökan om bygglov är bristfälliga. Situationsplanen, som är ritad på ett kartutdrag ur fastighetsdataregistret, anger inte på ett tillfredsställande sätt de rådande förhållandena på tomten, och inte heller den aktuella byggnadens placering framgår tillförlitligt. Av fasadritningarna framgår inte hur byggnadens fasader är riktade och sektionsritningar saknas. Sammantaget ger handlingarna dåliga förutsättningar för att bedöma hur byggnaden anknyter till närmiljön eller hur tomten ska anordnas för att ta hänsyn till byggnaden. Även om det inte är fråga om ett omfattande byggprojekt, ger de övriga omständigheterna, inklusive planläggningssituationen och landskapshänsyn, anledning att lägga större vikt på den utredning som behövs för att bedöma förutsättningarna att bevilja tillstånd för byggnaden.

Att bygglovet skulle ha varit avsett att beviljas i etapper och att tillståndssökanden således ännu skulle inlämna kompletterande handlingar innan arbetena inleds framgår inte av tillståndsbeslutet. Ovan sagda brister är överlag sådana att en handläggning i etapper inte varit tillämplig.

Med beaktande av det ovan framförda har det överklagade beslutet tillkommit i felaktig ordning, varför det ska upphävas och ärendet återförvisas till ny behandling. Det föreligger därför inte anledning för domstolen att i sak uttala sig om förutsättningarna för bygglov eller beviljande av avvikelser från generalplanen.

Tillämpade rättsnormer

I motiveringen nämnda bestämmelser

Att söka ändring

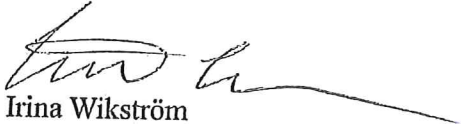
Ändring i detta beslut får sökas genom besvär hos högsta förvaltningsdomstolen. Besvärsskriften ska tillställas högsta förvaltningsdomstolen inom 30 dagar från den dag förvaltningsdomstolens beslut givits. Besvärshanvisning medföljer som bilaga (Meddelande efter anslag 01.16).

Sammansättning

Emil Waris
ordförande

Irina Wikström
ledamot, föredragande

Beslutet expedieras av



Irina Wikström
föredragande ledamot

Distribution

Beslut

Bitte Bamberg;
denna är enligt 56 och 68 § i förvaltningslagen är skyldig att ofördröjligen
underrätta de övriga undertecknarna av den gemensamma besvärsskriften vid
hot av skadeståndsansvar enligt sistnämnda lagrum

Avskrift

Jörgen Karlsson

Avskrift jämte handlingarna

Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland

Kopiens riktighet bestyrkes.
Mariehamn 22/1 2018
Inger Bamberg



BESVÄRSANVISNING

I förvaltningsdomstolens beslut får ändring sökas genom skriftliga besvär hos **högsta förvaltningsdomstolen**.

Besvärstiden

Detta beslut har meddelats efter anslag, och det skall anses ha kommit till en parts kännedom vid den tid då det har meddelats. Besvär skall anföras **inom 30 dagar från den dag då beslutet meddelades**, sagda dag inte medräknad.

Inlämnande av besvärsskriften

Besvärsskriften skall inom besvärstiden tillställas **den myndighet som anges i beslutet i avsnittet Sökande av ändring**. Besvärshandlingarna skall vara framme senast den sista dagen av besvärstiden före utgången av ämbetsverkets öppettid.

Besvärsskriftens innehåll och undertecknande

I besvärsskriften skall uppges

- ändringssökandens namn och hemkommun
- den postadress och det telefonnummer under vilka meddelanden i saken kan tillställas ändringssökanden
- det beslut i vilket ändring söks
- till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas
- de grunder på vilka ändring yrkas.

Besvärsskriften skall egenhändigt undertecknas av ändringssökanden, hans lagliga företrädare eller ombud. Om ändringssökandens talan förs av hans lagliga företrädare eller ombud eller om någon annan person har uppgjort besvären, skall i besvärsskriften även uppges namn och hemkommun för denna person.

Besvärsskriftens bilagor

Till besvärsskriften skall fogas

- förvaltningsdomstolens beslut i original eller kopia
- de handlingar som ändringssökanden åberopar till stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har tillställts myndigheten.

Ett ombud skall, om han inte är en advokat, ett offentligt rättsbiträde eller ett rättegångsbiträde med tillstånd, foga en fullmakt till besvärsskriften.

Högsta förvaltningsdomstolens adress

Postadress:	Gatuadress:
PB 180	Fabiansgatan 15
00131 HELSINGFORS	Helsingfors

Fax: 029 56 40382

E-post: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Meddelande efter anslag 01.16

**RÄTTEGÅNGSAVGIFT SOM UPPBÄRS FÖR HÖGSTA FÖRVALTNINGSDOMSTOLENS BESLUT
I ÄRENDEN SOM ANHÄNGIGGÖRS FRÅN OCH MED 1.1.2016**

För behandling av ett ärende som gäller ändringssökande och ett besvärstillståndsmål vid högsta förvaltningsdomstolen uppbärs en rättegångsavgift på 500 euro.

Rättegångsavgift uppbärs vid högsta förvaltningsdomstolen inte för avgiftsfria prestationer som avses i 5 § i lagen om domstolsavgifter eller om det föreligger en i 4 § i nämnda lag avsedd grund för att inte uppbära rättegångsavgift.

Rättegångsavgift tas inte heller ut om högsta förvaltningsdomstolen ändrar ett överklagat beslut till förmån för ändringssökanden. Avgift tas dock ut oberoende av utgången i ärendet vid ändringssökande som gäller ett förhandsavgörande som meddelats i ett skatteärende.

Rättegångsavgift tas inte ut hos dem som med stöd av rättshjälpslagen är befriade från behandlingsavgifter eller hos dem som enligt bestämmelser någon annanstans i lag är befriade från avgifter som ska betalas för myndigheternas åtgärder.

Lagen om domstolsavgifter (FFS 1455/2015)

TECKENFÖRKLARINGAR OCH DETALJPLANEBESTÄMMELSER.

F

- KVARTERSOMRÅDE FÖR INDUSTRI- OCH LAGERBYGGNADER.**
- På området får uppföras industri- och lagerbyggnader med tillhörande lager- och kontorsutrymmer samt lagerbyggnader. I industri- och lagerbyggnaderna får inrymmas en bostadslägenhet. Bostadens våningsyta får vara högst 120 m².
 - Tomtens areal ska vara minst 1500 m². Avstånd från byggnad till tomtgräns ska vara minst 5,0 meter.
 - Av ytan på kvartersområde får högst 50 % användas för utomhuslagring. Procentandelen beräknas exklusive byggnaders grundareal. Utomhuslagring får inte förfylla miljön eller medföra olägenhet för omgivningen och omgivande bostadsområden.
 - Fasadmaterial ska bestå av trä, slät fasadgläs eller stål. Staket, terrasser, balkonger, fasad- och taklinjer som är längre än 30 m, ska brytas på minst 10 m. Om byggnaden har förskjutning eller indragning med minst 1,5 m, alternativt genom utbyggnad av yttre trapphus eller burspråk, vars fasadliv i sin helhet stiger minst 100 cm över takstolslinjen.

PARKOMRÅDE I NATURTILLSTÅND.

PN

LINJE 3 I UTANFÖR DET PLANOMRÅDE FASTSTÄLLESEN GÄLLER.
GRÄNS FÖR OMRÅDE, KVARTER OCH DEL AV KVARTER.

INSTRUKTIV TOMTGRÄNS.

BYANUMMER.

BYANAMN.

KVARTERSNUMMER.

401

BENGTSSB

4

KARL MANNERS

II

e=0,40

(+8,0)

GATA.

DEL AV OMRÅDE SOM SKA PLANTERAS.

- ALLMÄNNA BESTÄMMELSER SOM GÄLLER KVARTER 6.**
- Tomtgräns, mot parkområde, ska uppföras ett staket eller stängsel som är minst 150 cm högt.
 - Dräpvatten och vatten från taktor ska ledas till det kommunala dagvattensystemet.
- ALLMÄNNA BESTÄMMELSER SOM GÄLLER HELA PLANOMRÅDET.**
- Obyggda delar av tomtområde som inte används som gångbana eller för bilparkering ska planteras eller på annat sätt bringas i värdigt skick.
 - Härskjorda ytor inom planområdet ska undvikas.
 - Verksamhet får inte försäkra buller som vid tomtgräns överstiger följande riktvärden:
- under dagen (kl. 7-22) 55 dB för den A-vägda ekvivalenlnivån (L_{Aeq})
- under nattetid (kl. 22-7) 50 dB.
 - Tomtinfartens bredd får vara högst 8 meter.

DETALJPLANEBESTÄMMELE SOM UPPHÄVS.

IDROTTSOMRÅDE
På området får byggas idrottsanläggningar med behövliga såkaldtlikare och förord för upprätthållning av behövlig utrustning.

Jönköping den 15 februari 2018.

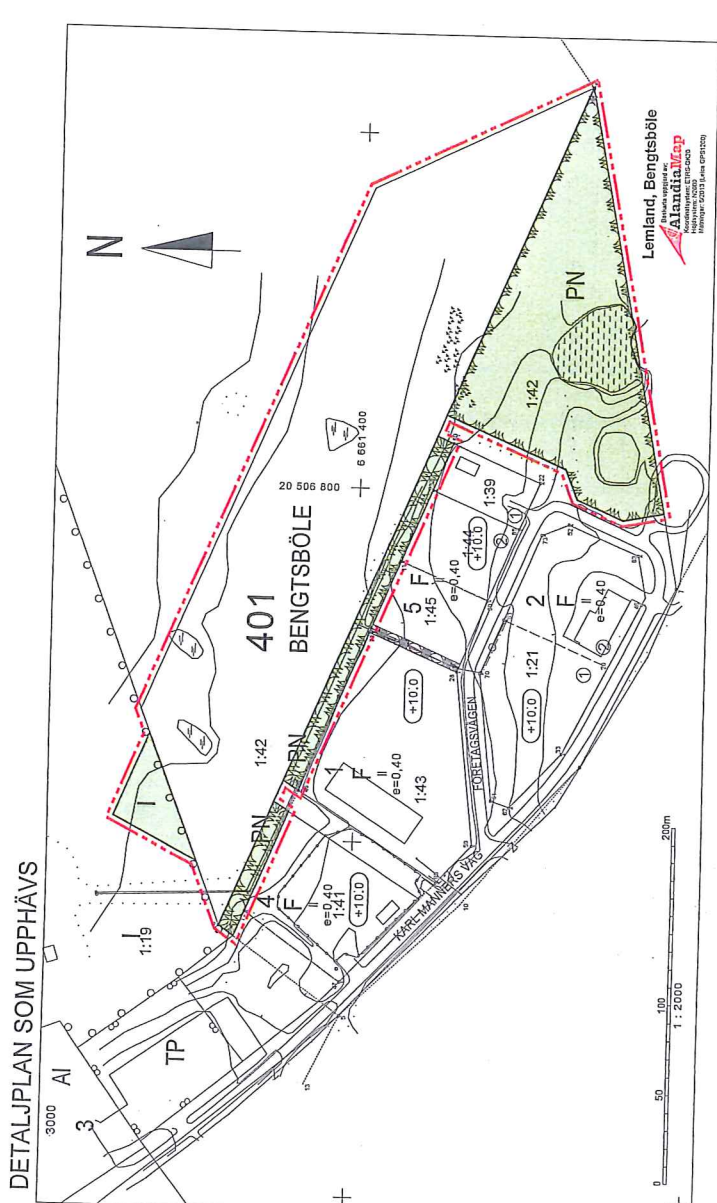
Antagen av kommunfullmäktige den
Plänen har vunnit laga kraft den

Åsa Mattsson
Planläggare

Marie Berglund Selenius
Konsultchef



Detaljplaneändring för park- och idrottsområde.
Detaljplan för del av fastighet 1:42 i Bengtssböle (401).
Genom detaljplaneändringen bildas kvarter 6.



LEMLANDS KOMMUN

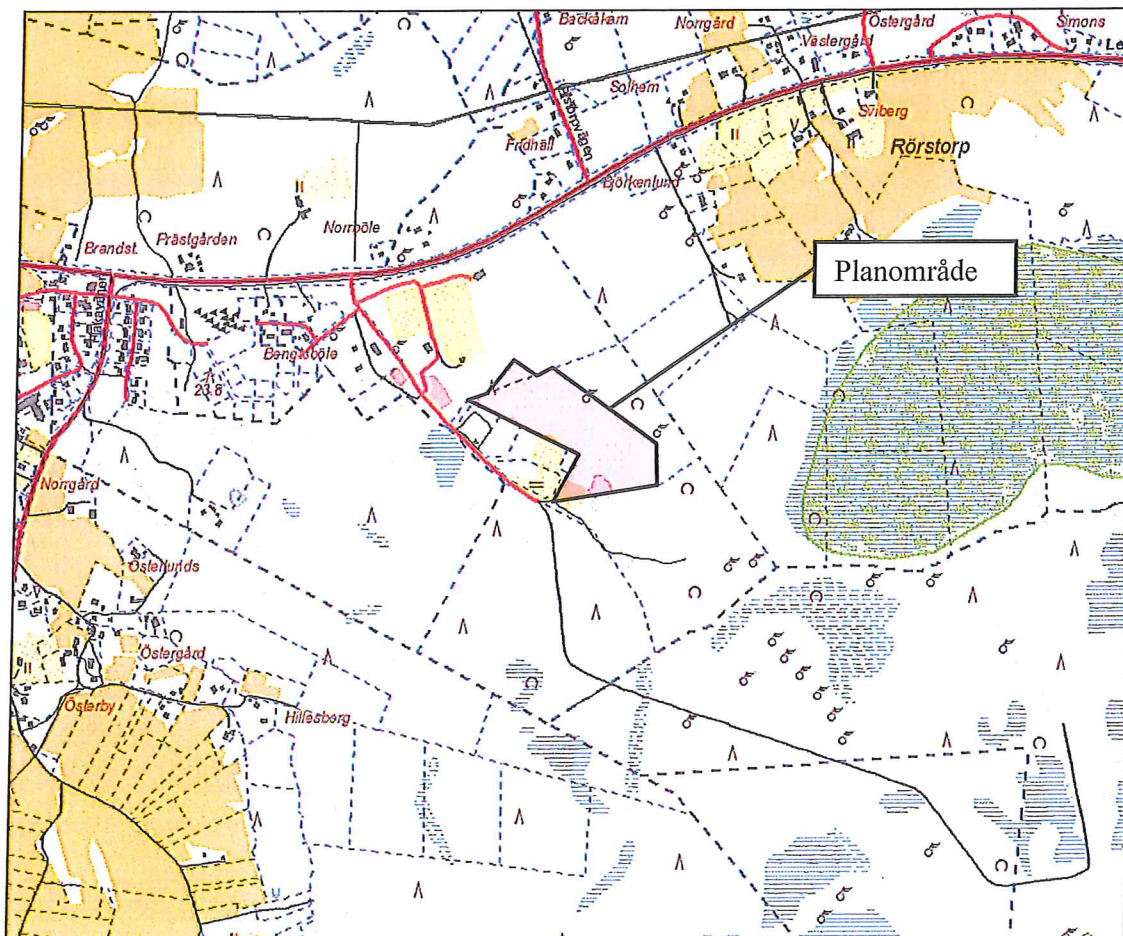
BENGTSBÖLE BY

BESKRIVNING ÖVER DETALJPLANEÄNDRING FÖR PARK- OCH IDROTTSOMRÅDE. DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHET 1:42 I BENGTSBÖLE (401).

Beskrivningen avser detaljplanekartan, som är daterad den 15 februari 2017.

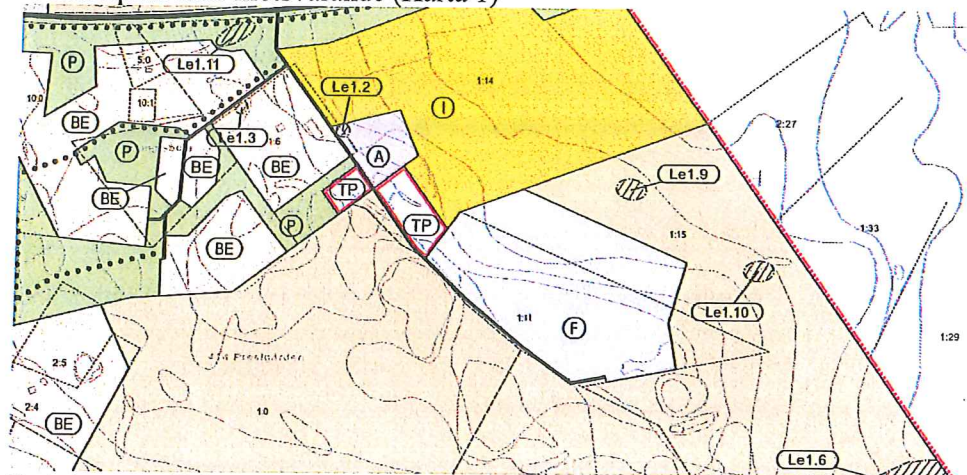
Områdesbestämning: Detaljplanen omfattar del av fastigheterna 1:19 och 1:42 båda i Bengtsböle (401). Genom detaljplaneändringen bildas kvarter 6. Genom detaljplanen bildas kvarter 7, gatu- och parkområde. Områdets areal är ca 5,6 ha.

Lägesbestämning: Området ligger söder om Lemlandsvägen, öster om Karl Manners väg och söder om idrottsplatsen. Området avgränsas av idrottsområde i norr, skogsområde i öster, park- och skogsområde i söder samt av Karl Manners väg i väster.



~
TAS

1 **BASFAKTA**
 1.1 Planeringssituation
 1.1.1 Generalplan eller motsvarande (Karta 1)



Karta 1 Utdrag ur gällande delgeneralplan.

På planområdet finns en fastställd delgeneralplan. En delgeneralplan för delar av byarna Söderby, Norrby, Hellestorp och Prestgården samt av Bengtsböle och Björklund enstaka hemman. Delgeneralplanen är antagen av kommunfullmäktige den 12 december 2007 och är fastställd av landskapsregeringen 26 juni 2008.

I delgeneralplanen visas detaljplaneområdet som Område för småindustri (F), Glesbebyggelseområde (LG) och Idrottsområde (I).

Område för småindustri innehåller även område för trafikleder, parkeringsområden samt områden för samhällsteknisk försörjning.

Inom glesbebyggelseområdet får uppföras egnahemshus samt byggnader som betjänar jord- och skogsbruk. Bildandet av tätbebyggelse som avses i byggnadslagens 4 § är inte tillåten. Vid byggande på öppna områden skall särskild vikt fästas vid byggnadernas anpassning till landskapet.

1.1.2 Detaljplan

Området är delvis detaljplanerat. Följande detaljplaner gäller på planområdet:

- Detaljplan för fastighet Knapeln 1:11, Bengtsböle, godkänd av kommunfullmäktige 22 september 1999
- Detaljplaneändring för kvarter I, trafik-, park- och idrottsområde. Antagen av kommunfullmäktige den 13.11.2013, 77 §.

1.1.3 Byggnadsordning

I kommunens byggnadsordning som godkändes av kommunfullmäktige den 23.10.2013 § 49 finns inte några specialbestämmelser som gäller för planområdet.

1.1.4 Fastighetsregister och tomtindelning

Inom detaljplaneområdet ligger del av fastigheterna Bengtsböleskiftet 1:19 och Knapeln 1:42.

1.1.5 Byggnadsförbud

På området gäller inget byggnads- och åtgärdsförbud under tiden för uppgörandet av detaljplan.

V
 7/5

- 1.1.6 Baskarta
Baskartan är uppgjord av Alandia Map i juni 2013. Råelementet är uppdaterat enligt lantmäteriverkets register november 2017.
- 1.2 Markägande
Området ägs av Lemlands kommun.
- 1.3 Befolkning och arbetsplatser
Inom planområdet finns ingen befolkning och inga arbetsplatser.
- 1.4 Bebyggd omgivning
Norr om planområdet ligger ett detaljplanerat idrottsområde med fotbollsplan och parkeringsplatser samt område där byggnader för idrottsverksamhet får uppföras. Mot nordost gränsar området till ung blandskog där mest björk förekommer. Även i öster angränsar området till relativt ung skog där det finns både löv och barrträd. Mot väster gränsar området till ett detaljplanerat område för industri- och lagerbyggnader. Till detaljplaneområdets gräns finns el-, vatten-, telefon- och avloppsnät. Närmaste service dvs. butik, skola, bibliotek, bank, daghem, café/kiosk finns inom ca 2 km radie.
- 1.5 Naturmiljö
Planområdet är obebyggt. Sydöstra delen är parkområde i naturtillstånd där det nu växer en blandning av unga barr- och lövträd. Inom parkområdet har tidigare funnits ett sandtag som, efter avslutad verksamhet, bildade en liten sjö. Den norra delen av planområdet består av skog, mestadels lövträd med inslag av barrträd men även av områden med yngre tallskog med inslag av lövträd.
- 1.6 Särdrag och skyddsobjekt
Inom det östra parkområdet, vid den lilla sjön, finns större vattensalamander (*Triturus cristatus*) som enligt naturvårdslagen är en särskilt skyddsvärd art. Arten finns även med i Habitatdirektivets bilaga II. Habitatdirektivets bilaga II är en förteckning över arter av gemenskapsintresse vilkas bevarande kräver att särskilda bevarande områden utses. I övrigt finns inga kända objekt som är skyddade.
- 1.7 Störande faktorer
Inga kända störande faktorer finns som påverkar att området planeras för industri och lagerverksamhet.

w
AS

2. DETALJPLAN OCH DESS MOTIVERING

I och med detaljplanen och detaljplaneändringen förändras den totala markanvändningen för planområdet enligt följande:

	Tidigare areal (ha)	Ny areal	Differens areal (ha)	% av ny plan
Oplanerat område	3,77	0,00	-3,77	0,0
Område för industri och lagerbyggnader (F)	0,00	2,68	+2,68	47,7
Parkområden (PN)	1,71	2,62	+0,91	46,6
Idrottsområde (I)	0,14	0,00	-0,14	0,0
Gatuområde	0,00	0,32	+0,32	5,7
	5,62	5,62	±0,00	100,0

Lemlands kommun har initierat detaljplaneändringen och detaljplanen för att få flera tomter för industriverksamhet eftersom det finns en efterfrågan. Två nya kvarter bildas, kvarter 6 och 7. Kvarter 6 var tidigare detaljplanerat som parkområde i naturtillstånd (PN) och kvarter 7 var tidigare inte detaljplanerat.

Kvarter 6 och 7 planeras som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (F) med följande bestämmelser:

1. På området får uppföras industrihallar med tillhörande lager- och kontorsutrymmen samt lagerbyggnader. I industri- och lagerbyggnaden får inrymmas en bostadslägenhet. Bostadens våningsyta får vara högst 120 m².
2. Tomternas storlek ska vara minst 1500 m². Byggnadernas avstånd till tomtgräns skall vara minst 5 meter.
3. Högst 50 % av tomtytan får används för utomhuslagring. Procentandelen beräknas exklusive byggnadernas grundareal. Utomhuslagringen får inte förförla miljön eller medföra olägenhet för omgivningen och omgivande verksamheter.
4. Fasadmaterial ska vara av trä, slät fasadplåt eller stenmaterial. Om fasad- och taklinjer är längre än 30 meter ska de brytas på minst en punkt genom förskjutning eller indragning med minst 1,5 meter eller genom utbyggnad av yttre trapphus eller burspråk, vars fasadliv i sin helhet stiger minst 100 cm över takfotslinjen.

Bestämmelserna är tänkta att få området att fortsättningsvis vara småskaligt eller se småskaligt ut. Genom begränsning i höjd, längd och materialval är det lättare att få ett område att bli enhetligt och harmoniskt vid förverkligandet. Utomhuslagring kan lätt se oordnat ut och därför finns en begränsning av lagerdelens storlek.

Exploateringsstalet dvs. förhållandet mellan byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta och tomtens yta är 0,40. Maximalt två våningar tillåts i byggnaderna och högsta höjden för byggnadens vattentak är 8,0 meter.

Obebyggda delar av tomtområde ska planteras eller på annat sätt hållas i vårdat skick. Hårdgjorda ytor ska undvikas.

Verksamheter på kvartersområdet får inte förorsaka buller som vid tomtgräns överstiger följande riktvärden:

- Under dagen (kl. 7-22) 55 dB för den A-vägda ekvivalentnivån (LAeq)
- Under nattetid (kl. 22-7) 50 dB.

Tomtfarternas bredd får vara högst 8 meter.

För kvarter 6 gäller att dagvatten och vatten från takytor ska ledas till det kommunala dagvattensystemet samt att ett staket eller ett stängsel ska uppföras i tomtgräns mot parkområde. Höjden på staketet eller stängslet ska vara minst 150 cm högt.

Inom det östra parkområdet, parkområde i naturtillstånd (PN), vid den lilla sjön, finns större vattensalamander (*Triturus cristatus*) som enligt naturvårdslagen är en särskilt skyddsvärd art.

Till området finns vatten- och avloppsnät. Byggnaderna ska anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät enligt kommunens direktiv.

3. KONSEKVENSER

Vad det gäller den samhällsekonomiska konsekvensen av detaljplanen kan det konstateras att den bebyggelse som kommer att tillåtas eventuellt skapar nya arbetsplatser i kommunen.

Detaljplanen och den verksamhet som tillåts på området anses inte ha några uppenbara konsekvenser när det gäller den sociala och kulturella aspekten. Det gäller särskilt då fornlämningsområdena inte påverkas av förslaget till detaljplan.

Närområdet är detaljplanerat och till viss del exploaterat för småindustrihallar. Den nya bebyggelsen som tillåts på planområdet avviker inte nämnvärt från den typen av anläggningar som finns i närområdet. Landskapet kommer vid exploateringen av området att förändras från ett område med skog till ett område med småindustribebyggelse.

När förverkligande av detaljplanen är genomförd i sin helhet kommer trafikmängden att i viss mån öka jämfört med dagens trafikmängd.

Terrängsyn gjordes 27 oktober 2017. Inga upptäckter av skyddsvärda naturföremål som enstaka stora träd, fridlysta växter, flyttblock eller dylikt upptäcktes. Vid terrängsynen som gjordes i november upptäcktes inte heller sällsynta biotoper, fridlysta växter.

Inom det östra parkområdet, vid den lilla sjön, finns större vattensalamander (*Triturus cristatus*). Kvartersområde ligger som närmast 1,5 meter från vattenlinjen. Större vattensalamander är en art av gemenskapsintresse vilkas bevarande kräver att särskilda bevarande områden utses.

4. GENOMFÖRANDET

Området har planlagts på kommunens initiativ och genomförandet av detaljplanen handhas av kommunen.

Jomala den 15 februari 2018.

Åsa Mattsson
planläggare





BREV

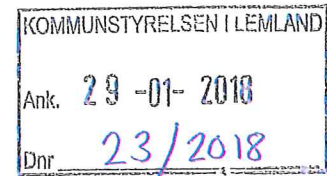
Datum
26.01.2018

Vår referens
S 9

Beteckning/Dnr
Dnr Stds 2/2018

Er referens

Lemlands kommun
Kommunrundan 7
22610 LEMLAND



Reviderad byggnadsordning för Mariefhamns stad

Stadsstyrelsens har 09.01.2018, § 8 beslutar ställa ut förslaget till reviderad byggnadsordning för Mariefhamns stad till allmänt påseende under 30 dagar.

Synpunkter gällande ärendet lämnas senast 14.03.2018 kl. 15.00 till stadskansliet PB 5, 22101 Mariefhamn.

Protokollsutdrag jämte bilaga bifogas.

Barbara Heinonen
Stadsdirektör

Emma Dahlén
Kanslichef

Sammanträdesplats
Mariehamns stadshus

Sammanträdesdatum
09.01.2018

Sammanträdestid
14.00- 17.00

<p>Beslutande</p> <p>Petri Carlsson, ordförande Sara Kemetter, I vice ordförande, kl. 14.08 - Erica Sjöström, II vice ordförande Jonny Andersen Julia Birney Anders Holmberg, kl. - 14.12, 15.41 -, § 1 - 2 , 4 - Nina Lindfors Tony Wikström Birgitta Johansson, kl.14.12 - 15.41, § 3</p>	<p>Övriga</p> <p>Tage Silander, stadsfullmäktiges I viceordförande, kl. - 16.50, § - 11 Barbara Heinonen, stadsdirektör Emma Dahlén, kanslichef, kl. 15.41 -, § 4 - Henrik Häggblom, bitr. kanslichef, kl.- 15.41, § 1 - 3 Kai Söderlund, infrastrukturdirektör, kl.15.41 - 16.30, § 4 Ingrid Johansson, ordf. kommittén för planering av utredning rörande den tekniska sektorns verksamhetsform, kl.15.41 - 16.30, § 4</p>
<p>Underskrifter</p> <p>Petri Carlsson Ordförande</p> <p>Emma Dahlén Sekreterare</p> <p>Henrik Häggblom Sekreterare</p>	
<p>Protokolljustering Elektronisk enligt bakomliggande e-post 16.1.2018 kl.15.00</p> <p>Nina Lindfors</p> <p>Tony Wikström</p>	
<p>Protokollet framlagt till påseende Mariehamns stadshus 16.1.2018</p> <p>Emma Dahlén Kanslichef</p>	
<p>Utdragets riktighet bestyrks Mariehamns stadshus</p> <p>Emma Dahlén Kanslichef</p>	



1 §

Sammanträdetts konstituerande

Stadsstyrelsen 1 §, 9.1.2018

Sammanträdetts beslutförhet och laglighet

Stadsstyrelsen konstaterar att sammanträdet är beslutfört och lagligen sammankallat.

Protokolljustering

Till protokolljusterare utses Nina Lindfors och Tony Wikström.

Protokolljustering genomförs elektroniskt senast tisdag 16.1.2018 kl. 15.00.

Föredragningslistan

Föredragningslistan godkänns utan tillägg.



8 §

Reviderad byggnadsordning för Mariehamns stad

Dnr Stds 2/2018

Byggnadsnämnden 79 §, 11.12.2017

Bilagor:

- o Landskapslag om ändring av plan- och bygglagen för landskapet Åland; A – BN 79 §
- o Utkast av byggnadsordning för Mariehamns stad; B – BN 79 §

Byggnadsordningen för Mariehamns stad anpassas till ändringen av plan- och bygglagen för landskapet Åland som träder i kraft den 1 januari 2018.

Byggnadsinspektörens förslag: Byggnadsnämnden omfattar förslaget till reviderad byggnadsordning och föreslår inför stadsstyrelsen att styrelsen ställer ut förslaget till ny byggnadsordning till allmänt påseende under 30 dagar.

Beslut: Förslaget godkänns.

Ärendet justeras omedelbart.

Stadsstyrelsen 8 §, 9.1.2018

Bitr. kanslichefens beredning: Med anledning av att ändringar i plan- och bygglagen för landskapet Åland har trätt i kraft per den 1 januari 2018 har stadens byggnadsordning reviderats. De föreslagna ändringarna i byggnadsordningen är främst av teknisk karaktär och består av anpassningar till de nya bestämmelserna i plan- och bygglagstiftningen samt att terminologin delvis har uppdaterats för att ligga i linje med den terminologi som används i plan- och bygglagstiftningen.

Enligt 9 § plan- och bygglag (2008:102) ska lagens 30 och 31 §§ gällande hörande i beredningsskedet samt utställande av planförslag iaktas i tillämpliga delar vid utarbetande av en byggnadsordning. Då de föreslagna ändringarna i byggnadsordning främst är av teknisk karaktär bedöms inte behov föreligga för kallande till samråd under byggnadsordningens beredningsskede. Förslaget till reviderad byggnadsordning ska dock ställas ut till allmänt påseende under 30 dagar och andra kommuner som berörs av förslaget meddelas om utställandet av detsamma.



Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsens beslutar ställa ut förslaget till reviderad byggnadsordning enligt bilaga B till allmänt påseende under 30 dagar.

Stadsstyrelsen beslutar vidare, under förutsättning att inga anmärkningar inkommer under utställsetiden, föreslå inför stadsfullmäktige att

- fullmäktige antar förslaget till byggnadsordning för Mariehamns stad enligt bilaga B.
- fullmäktige befullmäktigar byggnadsinspektören att fatta beslut om den reviderade byggnadsordningens ikraftträdande samt rätt att göra justeringar av tekniskkaraktär gällande byggnadsordningens ikraftträdande och övergångsbestämmelser.

Beslut: Förslaget godkänns.

h

Th S



Byggnadsordning för Mariehamns stad

Godkänd av stadsfullmäktige

XX.XX.20XX, XX §

Träder ikraft

XX.XX.20XX



W

TGS

Innehåll

1. Tillämpningsområde och myndigheter.....	1
1.1 Tillämpningsområde.....	1
1.2 Syfte.....	1
1.3 Byggnadsanvisningar.....	1
1.4 Byggnadstillsynsmyndighet.....	1
2. Bygglöv och anmälan.....	1
2.1 Bygglöv.....	1
2.2 Anmälan.....	1
3. Placering av byggnader och anläggningar samt miljöanpassning.....	2
3.1 Avståndsbestämmelser.....	2
3.1.1 Avstånd till grannes mark eller byggnad.....	2
3.1.2 Avstånd till väg.....	2
3.1.3 Höjd över medelvattenstånd.....	2
3.2 Anpassning av byggnader till den bebyggda miljön och landskapet.....	2
3.3 Miljövård och tillsyn över miljön.....	3
3.4 Fastighets- och gatusyn.....	3
3.5 Inhägnad.....	3
3.6 Gårdsområden.....	4
3.6.1 Dag- och dräneringsvatten.....	4
3.6.2 Byggnaders och gårdsplaners höjdläge.....	4
3.6.3 Trafikregleringar.....	4
3.6.4 Skjul, konstruktioner och anläggningar.....	5
3.6.5 Stödmurar och terrassering.....	5
3.7 Överskridning av tomtgränsen och byggnadsområdet.....	5
3.7.1 Överskridning av tomtgränsen.....	5
3.7.2 Överskridning av angivet byggnadsområde.....	6
3.8 Reklamanordningar, skyltar och markiser.....	6
3.9 Adressnummerskylt.....	7
3.10 Särskilda bestämmelser om byggnadsrätt på detaljplaneområden.....	7
4. Byggnade utanför detaljplaneområde.....	8
4.1 Grundvillkor för byggande på fastighet.....	8
4.2 Byggnadsrätt.....	8
4.3 Byggnadsrätt för fritidsbebyggelse.....	8

N

725

5. Områden i behov av planläggning	9
6. Vattenförsörjning	9
6.1 Tillgång till hushållsvatten	9
6.2 Avledning och behandling av avloppsvatten	9
6.3 Värmesystem samt olje- och andra kemikaliecisterner	9
7. Byggande på områden med särskilda markanvändnings- och byggbegränsningar	10
7.1 Förorenade markområden	10
7.2 Förebyggande av radongas	10
7.3 Bullerområden och inverkan på byggprojekt	10
8. Bestämmelser som gäller byggnadsarbeten	10
8.1 Bevarandet av natur och omgivning under byggtiden	10
8.2 Byggarbetsplatsens arrangemang	10
8.3 Utnyttjande av gatuområde eller annat allmänt område vid byggprojekt	11
8.4 Rivning av byggnad eller del av byggnad	11
8.5 Återställande av byggplatsen och dess omgivning	11
9. Avvikelse från bestämmelserna samt ikraftträdande	11
9.1 Avvikelse från bestämmelserna	11
Ikraftträdande och övergångsbestämmelser	
<u>Bilaga 1</u> Principer för prövning av bygglov för separata gårdsbyggnader och -konstruktioner 1) 2)	
<u>Bilaga 2</u> Tomtstorlek vid byggande på område utan detaljplan	

W 785

1. Tillämpningsområde och myndigheter

1.1 Tillämpningsområde

Denna byggnadsordning är uppgjord med stöd av 8 § plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland. Byggnadsordningen ska tillämpas på markanvändning och byggande i Mariehamns stad. Bestämmelserna i byggnadsordningen tillämpas inte om något annat bestäms i en antagen generalplan eller detaljplan eller i Ålands byggbestämmelsesamling vars innehåll bestäms i Landskapsförordningen om Ålands byggbestämmelsesamling (2008:109).

1.2 Syfte

Syftet med denna byggnadsordning är att främja ett gott byggnadssätt och en god livsmiljö i Mariehamns stad med beaktande av stadens lokala förhållanden och särdrag och att skydda natur- och kulturvärden.

1.3 Byggnadsanvisningar

Byggnadsnämnden kan utfärda anvisningar om byggsättet på en tomt eller ett visst område utgående från en utformningsplan eller områdes- och byggnadsbeskrivning som fogats till en detaljplan eller särskilda temavisa anvisningar utfärdade av stadsstyrelsen eller stadsfullmäktige.

Syftet med anvisningarna är att byggandet ska anpassas till områdets särdrag och de lokala förhållandena.

1.4 Byggnadstillsynsmyndighet

Byggnadsnämnden utövar tillsynen över byggnadsverksamheten i staden. Byggnadsnämnden kan genom ett särskilt delegeringsbeslut överföra beslutanderätt till byggnadsinspektören.

2. Bygglov och anmälan

2.1 Bygglov

Bestämmelser om skyldighet och befrielse från skyldighet att söka bygglov finns i plan- och bygglagen för landskapet Åland. Utöver vad som bestäms i den lagen behöver bygglov inte heller sökas för nödvändiga byggbaracker på byggarbetsplatser.

2.2 Anmälan

En anmälan ska lämnas in till byggnadsnämnden gällande nedanstående åtgärder. Åtgärden får påbörjas tidigast 15 arbetsdagar efter att byggnadsnämnden mottagit anmälan.

1. Indelning eller sammanslagning av bostadslägenheter.
2. Ändring av byggnadsfasad, takform, taktekningsmaterial, väggbeklädnad, fönsterindelning och dylika åtgärder utförs som påverkar stadsbilden.
3. Sådana ändringsåtgärder på eller i K-märkta byggnader som regleras i detaljplan.
4. Uppförande av reklamskyltar, markiser och liknande anordningar som placeras på eller i anslutning till en byggnad.

Kommenterad [HH1]: ÄNDRING rubrikens tidigare lydelse "Bygglov och informationsansvar" föreslås ändras till "Bygglov och anmälan" detta för att terminologin ska vara i kongruens med plan- och bygglagen (PBL).

Kommenterad [HH2]: ÄNDRING rubrikens tidigare lydelse "Informationsansvar" föreslås ändras till "Anmälan" detta för att terminologin ska vara i kongruens med PBL.

Kommenterad [HH3]: ÄNDRING texten omformulerad samt att i tidigare uppställd tidsfrist i PBL om 14 dagar har ändrats till 15 arbetsdagar.

Kommenterad [HH4]: STRYKS Bygglovspliktigt enligt PBL 66 § punkt 4

Kommenterad [HH5]: STRYKS Bygglovspliktigt enligt PBL 66 § punkt 5 samt anmälningspliktigt enligt PBL 67a § mom. 2, punkt 2.

Kommenterad [HH6]: TILLÄGG med hänvisning till PBL 67a § mom. 3 punkt 1.

W
7/5 S

5. Uppförande av solenergianläggningar som inte kräver bygglov.
- solfångare och solceller mindre än 40 m² som monteras på tak och inte sticker ut utanför taket. Vid fall att inte ovanstående krav uppfylls ska bygglov för fasadändring sökas!

Kommenterad [HM7]: TILLÄGG med hänvisning till PBL 67a § mom. 3 punkt 2.

3. Placering av byggnader och anläggningar samt miljöanpassning

3.1 Avståndsbestämmelser

Bestämmelserna i avsnitt 3.1 gäller inte byggande på detaljplaneområde.

3.1.1 Avstånd till grannes mark eller byggnad

Brandfarliga byggnader får inte placeras närmare än 15 meter från mark som någon annan äger eller innehar eller närmare än 20 meter från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar, om grannen inte gett sitt samtycke till placeringen.

Inom tätbebyggda områden ska i första hand det rådande byggsättet och bostadshusens traditionella placeringsmönster följas.

En ladugård, ett häststall eller ett annat djurstall eller en gödselstad ska placeras tillräckligt långt, dock minst 50 meter, från grannfastighetens gräns så att grannfastigheten inte förorsakas olägenhet. Med grannens samtycke kan en sådan byggnad placeras närmare gränsen.

3.1.2 Avstånd till väg

En byggnad får inte placeras närmare en enskild väg än 10 meter från körbanans mittlinje om inte närområdets bebyggelsemönster och -struktur motiverar en närmare placering. Om landskapets vägnämnd med stöd av LL (2008:59) om enskilda vägar i landskapet Åland har fattat beslut om att en byggnads avstånd från enskild väg ska vara minst 12 meter från körbanans mittlinje, måste vägnämnden ge sitt tillstånd för en placering närmare vägen än 12 meter.

Avstånd för placering av byggnad invid lands- eller bygdeväg regleras i LL (1957:23) om allmänna vägar.

Kommenterad [MH8]: TILLÄGG förtydligande anvisning gällande byggnaders placering invid lands- eller bygdevägar.

3.1.3 Höjd över medelvattenstånd

En bastubyggnad som är mindre än 15 m², båthus samt andra jämförbara ekonomibygnader får placeras på en lägre nivå än två meter över medelvattennivån, förutsatt att byggnadernas golvnivå är minst en meter över medelvattenståndet och byggnadens konstruktioner är sådana att bestående skada inte förorsakas av tillfällig översvämning.

3.2 Anpassning av byggnader till den bebyggda miljön och landskapet

En ny byggnad, en tillbyggnad och en byggnad som återuppförs ska passa in i det omgivande området och byggnadsbeståndet i fråga om storlek, fasad- och takmaterial, proportioner, ytor och färgsättning.

Den miljö och den stadsbild som byggnaderna på en fastighet bildar ska utgöra en harmonisk helhet.

Ventilationsmaskinrum och liknande utrymmen, anordningar som hör till dessa samt kanalerna ska planeras så att byggnadens karaktär beaktas och så att de passar in i stadsbilden.

Den som bygger bör sträva efter att bevara byggsplatsens naturenlighet och bergskaraktär samt spara kantzoner som är värdefulla för växtligheten och trädbestånd som är värdefulla för stads- eller landskapsbilden. Naturen och kulturmiljön på byggsplatsen ska i mån av möjlighet bevaras och gårdsplanens naturliga höjd ska inte ändras i onödan.

3.3 Miljövård och tillsyn över miljön

Byggnadsnämnden ska övervaka att byggnadernas fasader och andra yttre delar, portar, inhägnader, planteringar, gårdsplaner och sådana lätta konstruktioner och mindre anläggningar som påverkar stadsbilden, samt gator, torg, parker och övriga allmänna områden hålls i gott skick.

Inhägnader och planteringar får inte begränsa sikten och på så sätt medföra fara och olägenhet för trafiken eller trafiksäkerheten.

Förråd, sopgårdar samt sopinsamlings- och komposteringskärl som väsentligt påverkar stadsbilden ska avskärmas med planteringar eller en inhägnad.

Klotter på byggnader, plank, murar och andra konstruktioner ska utan dröjsmål avlägsnas av ägaren eller innehavaren.

3.4 Fastighets- och gatusyn

Byggnadsnämnden kan vid behov förrätta fastighets- och gatusyn. Nämnden bestämmer tidpunkten för synen och vilka områden som ska omfattas av synen. De fastighetsägare och -innehavare som berörs av synen ska underrättas om tidpunkten för synen genom offentlig kungörelse.

Byggnadsnämnden ska meddela fastighetsägaren eller -innehavaren de brister som konstaterats och bestämma den tid inom vilken de ska vara åtgärdade. Efter utgången av tidsfristen ska byggnadsinspektören tillsammans med en representant för stadens samhällstekniska avdelning göra en kontrollsyn och meddela resultatet till byggnadsnämnden. Om bristerna inte är åtgärdade ska byggnadsnämnden begära en förklaring av fastighetsägaren eller -innehavaren. Om det finns skäl ska nämnden ålägga fastighetsägaren eller -innehavaren att åtgärda bristerna inom en viss tid vid i plan- och bygglagen stadgat äventyr.

3.5 Inhägnad

En tomt får inhägnas i tomtgränsen om inte annat bestäms i detaljplan eller byggnadsnämnden av särskilda skäl förbjuder det.

Byggnadsnämnden kan om det finns skäl för det ålägga tomtägaren eller -innehavaren att inhägna tomtens eller en del av den samt fastställa höjd, art och läge för den inhägnad som ska uppföras.

En inhägnad kan utgöras av staket, mur, häck eller liknande. En inhägnads material, höjd och utseende i övrigt ska passa in i miljön. En inhägnads täta del får på en bostadstomt vara högst 1,5 meter hög om inte annat bestämts i detaljplanen.

En inhägnad ska uppföras, placeras och underhållas så att fara inte uppstår för trafiken genom att sikten begränsas. En inhägnad mot väg eller annat allmänt område ska i sin helhet uppföras på tomtens sida om gränsen. Om en inhägnad ska uppföras vid gränsen till en annan tomt ska byggnadsnämnden innan ansökan behandlas höra grannomtens ägare eller innehavare. Om en inhägnad inte byggs i tomtgränsen ska den placeras så att den är ändamålsenlig med tanke på gårdsanvändningen och kan underhållas.

Kommenterad [H19]: ÄNDRING tidigare höjd om 1,4 meter föreslås höjas till 1,5 meter för att vara i kongruens med PBL 67 § punkt 3.

u AS

Uppförande och underhåll av en inhägnad mellan två tomter bekostas av tomtägarna till hälften var om det inte finns särskilda skäl för en annan fördelning. Om grannarna inte kan komma överens om fördelningsgrunderna bestäms dessa av byggnadsnämnden.

3.6 Gårdsområden

3.6.1 Dag- och dräneringsvatten

En byggplats ska täckdikas tillräckligt djupt. Grundvattennivån får dock inte ändras så att den förorsakar skador på omgivande bebyggelse.

Dagvatten ska i första hand tas om hand inom fastigheten genom infiltrering. Om detta inte är möjligt leds dagvatten till stadens dagvattennät i enlighet med direktiv från stadens samhällstekniska avdelning. Om inte heller detta är möjligt ska vattnet ledas bort från byggnader och ledas till befintliga diken eller den omgivande terrängen med samtycke av områdets innehavare. Dagvatten ska avledas på ett sådant sätt att det inte vållar olägenhet utanför fastighetens gränser. Avledningen får inte ske över trottoar.

Dräneringsvatten ska ledas till stadens dagvattennät. I de fall där det inte finns färdigt utbyggda dagvattenledningar på stadens mark ordnas hanteringen av dräneringsvatten enligt vatten- och avloppsledningsverkets direktiv.

Dag- och dräneringsvatten får inte avledas till avloppssystemet.

En plan för avledning av dag- och dräneringsvatten ska vid behov fogas till ansökan om bygglov.

3.6.2 Byggnaders och gårdsplaners höjdläge

Byggnaders och gårdsplaners höjdlägen ska anpassas till höjdlägena i omgivningen, till planerade höjdlägen som anges i detaljplan samt till anslutningshöjder för gata och avlopp. Dräneringsmöjligheterna ska beaktas då höjdläget bestäms. Sockelhöjden ska i medeltal vara minst 0,4 m från omgivande markyta om inte annat anges i detaljplan eller risk för fuktskador kan undvikas på annat sätt. Om markytans naturliga höjd på en tomt ändras eller andra åtgärder vidtas som ändrar dagvattnets avrinning är tomtägaren skyldig att se till att vattenflödet över tomtgränsen inte ökar.

Till ansökan om bygglov för en ny byggnad eller en tillbyggnad ska fogas en karta som anger de befintliga och de planerade höjdförhållandena för byggnaden, det omgivande området samt närbelägna byggnader. Kartan kan endast utelämnas om det finns särskilda skäl. På fasadrättningarna som ingår i bygglovshandlingarna ska den nuvarande markytan fram till tomtgränsen anges med en streckad linje.

Gårdsplanens höjdläge ska huvudsakligen bevaras i enlighet med de ritningar som fastställts i samband med bygglovet och får inte ändras väsentligt utan byggnadsinspektörens godkännande.

Byggnadsnämnden kan kräva av sökanden att fastighetens och den planerade byggnadens hörnpunkter och höjdlägen utmärks i terrängen innan bygglovet beviljas.

3.6.3 Trafikregleringar

Vid anslutningar till gator och vägar samt vid interna byggplatsarrangemang ska trafiksäkerheten beaktas.

Handwritten marks: A blue checkmark and the initials "TAC" in blue ink.

En fastighet ska ha endast en körbar infart om byggnadsnämnden inte av särskilda skäl godkänner flera infarter. Infarten ska fylla kraven på räddningsväg och vara så placerad att den inte föranleder olägenhet för trafiken.

En infart ska vara 3 till 6 meter bred med en fri höjd på minst 2,7 meter. Infarten till en industrifastighet ska vara 3,5 till 10 meter bred. Körbanans lutning ska i längdriktningen inte vara större än 1:7.

Avståndet framför garageport till tomtgräns mot gata ska vara minst 5 meter. Avståndet kan dock vara mindre om det inte orsakar hinder för trafiken.

Till byggnader med tre eller flera våningar ska räddningsverkets höjdfordon ha obehindrat tillträde och tillräckliga uppställningsplatser för att kunna utföra räddningsuppdrag i alla lägenheter vars reservutgångar är belägna högre än nio meter ovanför markytan.

Byggnadens yttertak ska kunna nås med höjdfordon.

Fastigheten eller byggnaden ska förses med skyltning som visar räddningsvägarna om det inte är uppenbart onödigt. I trapphusen ska finnas ritningar över de räddningsvägar som ska användas vid utrymning av byggnaden.

Räddningsvägar och trafikleder för utrycknings- och servicefordon ska hållas i framkomligt skick året runt.

På småhusområden där släcknings- och räddningsuppdrag kan utföras från gata kan kraven på infart och räddningsväg inne på tomt lindras.

På en fastighet ska alltid reserveras tillräckligt med plats för cyklar.

3.6.4 Skjul, konstruktioner och anläggningar

Skjul, konstruktioner och anläggningar såsom bilskyddstak, förråd, lusthus, växthus, simbassäng, täckt grillplats, jordkällare samt inhägnader för avfallskärl och motsvarande ska placeras på fastigheten så att de inte medför olägenhet för grannar eller förfular miljön.

3.6.5 Stödmurar och terrassering

Om gårdsplanen måste fyllas eller utjämnas ska detta i första hand ske genom terrassering och i andra hand med hjälp av stödmurar. Gårdsplanen får inte utan särskilda skäl jämnas på ett sådant sätt att höjdskillnaden vid gränsen till en bostadstomt blir högre än 0,7 meter. En stödmur som är högre än 0,7 meter får endast uppföras med samtycke av grannomtens ägare eller innehavare. Om det finns särskilda skäl kan byggnadsnämnden bevilja tillstånd för att uppföra en stödmur i tomtgränsen trots att grannen inte har gett sitt samtycke. En stödmur som är högre än 0,5 meter ska kompletteras med ett skyddsräcke eller en inhägnad som förhindrar fall. Terrassering och stödmurar ska utföras och byggas helt inom den egna tomt och så att marksubstans och regn- och ytvatten inte rinner över gränsen till granntomter eller gatuområdet.

Kommenterad [HH10]: ÄNDRING tidigare bestämmelse om 0,7 meter står i strid med Ålands byggbestämmelsesamling punkt 8: 2.3.2.1 vilken stadgar att mur högre än 0,5 meter ska vara försedd med skyddsräcke.

3.7 Överskridning av tomtgränsen och byggnadsområdet

3.7.1 Överskridning av tomtgränsen

Byggnadsnämnden kan godkänna att följande byggnadsdelar skjuter över tomtgräns mot gatumark som ägs av staden eller mot annat allmänt område:

1. en grundplatta under markytan med högst 0,15 meter eller, om plattan är på minst 1,5 meters djup, med högst 0,50 meter,
2. trappsteg med högst 0,4 meter och del av sockel samt port- och dörromfattning med högst 0,2 meter,
3. ljusbrunn, bränsleintag, reservutgångar från skyddsrum samt liknande underjordiska konstruktioner eller annat sådant schakt som är täckt i höjd med det omgivande planet med högst 1,2 m och i enlighet med samhällstekniska avdelningens utlåtande
4. burspråk, takfot, skyddstak och övriga liknande utskjutande byggnadsdelar med högst 0,9 meter,
5. balkonger, fönster- och dörrmarkiser med högst 1,5 meter,
6. skyddstak över huvudingång till offentliga byggnader och affärsbyggnader enligt byggnadsnämndens prövning samt
7. tilläggsisolering av yttervägg samt stuprör, tekniska anordningar och motsvarande enligt byggnadsnämndens prövning.

Burspråkens och balkongernas sammanlagda bredd per våning får inte utgöra mer än 1/4 av fasadens sammanlagda längd.

Överskridningarna får inte störa användningen av gatan, underhåll och renhållning eller det kommunaltekniska ledningsnätet. Ovanför en gångbana ska den fria höjden mellan gatuplanet och byggnadsdelens undersida vara minst 3 meter. Ovanför eller närmare än 0,5 meter från en körbana ska den fria höjden vara minst 4,4 meter.

3.7.2 Överskridning av angivet byggnadsområde

Om en tomt har ett fastställt byggnadsområde kan port- och dörromfattningar, sockeldelar, grundkonstruktioner, trappor, nedfarter, ljusbrunnar, bränsleintag, reservutgångar till skyddsrum samt skorsten och övriga sådana byggnadsdelar sträcka sig utanför byggnadsområdet enligt byggnadsnämndens prövning.

Öppen förstuga, balkong, burspråk, inglasad balkong eller altan kan sträcka sig utanför byggnadsområdet på tomt med högst två meter, dock inte närmare grannfastigheten än två meter om inte annat anges i detaljplan och så att deras sammanlagda längd får vara högst 1/3 av fasadens längd.

Kommenterad [HH11]: TILLÄGG såsom förtydligande av bestämmelsen.

Om inte annat anges i detaljplan får bilskyddstak och andra lätta konstruktioner byggas utanför angivet byggnadsområde på tomt. Konstruktionen får då inte placeras närmare granntomten än fyra meter utan grannens utlåtande och inte närmare än fem meter från gräns mot gata. Närmare bestämmelser om placering av gårdsbyggnader finns i bilaga 1.

Kommenterad [HH12]: ÄNDRING tidigare lydelse "samttycke" föreslås ändras till utlåtande.

Källarutrymmen får byggas under gårdsplanens naturliga markhöjd om byggandet inte är förbjudet i detaljplanen.

3.8 Reklamanordningar, skyltar och markiser

Vid placering av försäljnings-, reklam- eller andra liknande anordningar såsom skyltar, skyltskåp eller belysningsanordningar på en byggnad ska följande beaktas:

1. anordningen får skjuta ut högst 0,9 meter utanför fasaden,
2. anordningen ska fästas stadigt,

Handwritten signature or initials in blue ink.

3. anordningen får inte medföra olägenhet för fotgängare, trafiken eller gatu-underhållet eller vara märkbart störande samt
4. anordningens form, färg, storlek och konstruktion ska passa byggnaden och passa in i gaturummet och omgivningen.

Det som bestäms i 1 mom. gäller i tillämpliga delar fristående anordningar.

Det som bestäms i 1 mom. gäller inte gatunamns skyltar, trafikmärken och övriga skyltar av allmänt behov samt tillfälliga skyltar på byggarbetsplatser.

En markis får placeras på en fasad om dess form, färg, storlek och konstruktion passar byggnaden och omgivningen. Över gatumark eller annat allmänt område får en markis inte sträcka sig närmare område som är reserverat för fordonstrafik än 0,5 meter. En markis får inte störa eller utgöra fara för fotgängare eller cyklister på gångbana och ska ha en fri höjd över gång- eller cykelbana på minst 3 meter.

En trasig anordning ska utan dröjsmål repareras eller avlägsnas.

3.9 Adressnummerskylt

Ägaren eller innehavaren av en bebyggd fastighet är skyldig att sätta upp en adressnummerskylt på huset i enlighet med stadens fastställda numreringsystem. Adressnumret ska vara tydligt och synas från gata och trafikleder. På hörnhus ska adressnumret sättas upp mot vardera gatan. Om samma fastighet har flera hus mot samma gata, ska adressnumret sättas upp på varje hus.

Om en bebyggd fastighet inte ligger vid en gata eller annan trafikled eller i omedelbar närhet av sådan ska adressnumret sättas upp i början av den körväg som leder till fastigheten.

Om det finns flera trapphus i en byggnad ska de markeras med bokstäver. Varje lägenhet i trapphuset ska ges ett löpande nummer med början från den nedersta våningen i A-trappan. Lägenheterna i ett radhus kan markeras även med bokstäver. Lägenhetsförråd ska förses med samma nummer som motsvarande lägenhet.

I den nedersta våningen i ett trapphus ska det på en synlig och vid behov upplyst plats finnas en skylt med efternamn eller firmanamn på lägenheternas eller utrymmenas innehavare. I ett hus med flera lägenheter ska det på en synlig plats finnas en skylt som visar fastighetsskötarens eller disponentens kontaktuppgifter.

Byggnadsnämnden kan fatta beslut om att adressnummerskyltar ska vara upplysta.

3.10 Särskilda bestämmelser om byggnadsrätt på detaljplaneområden

Sådana friliggande komplementbyggnader och skärmtak som avses i 68 § 1 mom. plan- och bygglagen för landskapet Åland samt mindre ouppvärmade inglasade utrymmen såsom verandor, balkonger och terrasser i anslutning till en byggnad får byggas utöver tomtens byggnadsrätt. Varma och halvvarma inglasade utrymmen som används för affärs-, kontors-, bostads- eller motsvarande ändamål ska byggas inom tomtens byggnadsrätt.

Sophus och intäckta återvinningsstationer med en areal om högst 20 m² för uppsamling och sortering av avfall får vid flerbostadshus byggas utöver byggnadsrätten om de placeras och i övrigt utförs enligt bestämmelserna i detaljplanen eller i enlighet med bestämmelserna i 3.7.2. Återvinningsstationer för

Kommenterad (HH13): ÄNDRING tidigare lydelse "byggnaden" är troligen en felskrivning.

fler än 20 bostäder får ha en areal om högst 25 m². En station för fler än 50 bostäder eller för annan byggnadsanvändning kan efter byggnadsnämndens prövning vara större.

4. Byggnade utanför detaljplaneområde

4.1 Grundvillkor för byggande på fastighet

En fastighet som är avsedd för bostads- eller fritidsändamål ska till placering, form och terrängförhållanden vara lämplig för detta.

För underlättande av den framtida planeringen ska fastigheten ha en sammanhängande areal. Närmare bestämmelser om detta finns i bilaga 2.

Utan hinder av bestämmelserna i 1 och 2 mom. får en befintlig byggnad byggas om, saneras och förses med en mindre tillbyggnad.

Av fastighetens areal får högst 10 % bebyggas.

Vid byggande på strandområden ska särskild vikt fästas vid byggnadens höjdläge, utformning, fasadmateriäl och färgsättning. Strandzonens trädbestånd och växtlighet ska huvudsakligen bevaras i naturenligt tillstånd och endast gallring är tillåten. Med strandzon avses det område som börjar 50 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd. Andra byggnader än båthus och sjöbodar ska placeras utanför strandzonen om inte terräng- och miljöförhållandena tillåter en placering närmare strand. En bastubyggnad om högst 15 m² ska placeras minst 20 meter från stranden.

Båthus och sjöbodar utanför hamn- och bryggområden får byggas på strandlinjen endast i det fall att de passar in i omgivningen och den befintliga strandbebyggelsen.

Befintliga byggnader placerade inom strandzonen får byggas till eller ersättas med en annan liknande byggnad om detta inte innebär att avståndet till strandlinjen minskar.

4.2 Byggnadsrätt

En fastighet avsedd för bostadsändamål får bebyggas med ett bostadshus med högst två våningar. Den sammanlagda våningsytan får vara högst 300 m².

På fastigheten får även byggas behövliga ekonomibyggnader med en våning vars sammanlagda våningsyta är högst 60 m². I en ekonomibyggnad får endast förvarings-, ekonomi- och arbetsutrymmen i anslutning till fastighetens användningsändamål inrymmas.

Om ett båthus placeras utanför fastighetens gårdsplan eller gränser och inom ett befintligt bebyggt båthamnsområde i vilket tomten eller fastigheten har andel eller annan rätt så räknas båthusets våningsyta inte in i tomtens totala byggnadsrätt.

Utan hinder av bestämmelserna i denna punkt kan byggnadsnämnden bevilja lov att bygga produktions- och ekonomibyggnader som behövs för jordbruk och fiske i anslutning till en gårdsbruksenhets driftscentrum som används för jordbruk eller i anslutning till en fiskelägenhet.

4.3 Byggnadsrätt för fritidsbebyggelse

En fastighet avsedd för fritidsändamål får bebyggas med ett fritidshus med högst två våningar. Den sammanlagda våningsytan får vara högst 150 m².

in MS

På fastigheten får förutom ett fritidshus också byggas

1. en gäststuga med en våningsyta på högst 50 m²,
2. en bastubyggnad med en våningsyta på högst 30 m² samt
3. behövliga ekonomibygnader vars våningsyta inryms inom den maximala våningsytan för gäststuga och bastubyggnad.

Gäststugan ska placeras kring samma gårdsplan som fritidshuset.

Om ett båthus placeras inom ett bebyggt båthamnsområde i vilket fastigheten har andel eller annan rätt så räknas båthusets våningsyta inte in i fritidstomtens totala byggnadsrätt.

5. Områden i behov av planläggning

I staden är alla områden som inte har en fastställd detaljplan områden i behov av planläggning. Innan bygglov prövas ska de särskilda förutsättningarna som anges i plan- och bygglagen för landskapet Åland utredas.

6. Vattenförsörjning

6.1 Tillgång till hushållsvatten

En fastighet avsedd för bostadsändamål ska anslutas till det allmänna vattenledningsnätet. Om en anslutning till vattenledningsnätet inte är möjlig eftersom fastigheten ligger utanför vatten- och avloppsverkets verksamhetsområde ska fastigheten ha annan tillgång till vatten som uppfyller uppställda kvalitetskrav på hushållsvatten. Till ansökan om bygglov ska vid behov bifogas en utredning över vattenanskaffningen.

6.2 Avledning och behandling av avloppsvatten

En bostads- eller fritidsbyggnad ska inom vatten- och avloppsverkets verksamhetsområde anslutas till det allmänna avloppsnätet. Om en anslutning till avloppsnätet inte är möjlig ska vid ansökan om bygglov bifogas en plan, utarbetad av en sakkunnig inom branschen, som utvisar hur avloppsvattnet omhändertas och renas.

Om ett reningsverk som uppfyller de i miljöskyddsförordningen uppställda kraven på reningsnivå inte byggs ska byggnadens toalett- och diskvatten uppsamlas i en sluten tank. Tvätt- och diskvatten kan efter slamavskiljning behandlas i en märkfilterbädd och ledas ut i dike på egen tomt eller infiltreras i marken om markförhållandena och närliggande bebyggelse och vattenbrunnar detta medger.

6.3 Värmesystem samt olje- och andra kemikaliecisterner

Olje- och bränslecisterner eller andra kemikaliecisterner för miljöfarliga ämnen ska placeras ovan jord och förses med en skyddsbasäng med tak eller placeras i en skyddsbasäng inomhus.

7. Byggnade på områden med särskilda markanvändnings- och byggbegränsningar

7.1 Förorenade markområden

Om marken på tomten eller det närliggande området är förorenad eller befaras vara förorenad ska marken undersökas och vid behov saneras före byggandet. Ålands miljö- och hälsoskyddsmyndighet ska underrättas om det förorenade området och om planerade eller utförda saneringsåtgärder. Till bygglovsansökan ska bifogas en utredning över utförda markundersökningar och en eventuell marksaneringsplan.

7.2 Förebyggande av radongas

Vid planeringen av ett byggnadsprojekt ska beaktas att radonhalten i nya eller renoverade byggnader inte får överskrida de gränsvärden som fastställts i byggbestämmelserna. En ny byggnads bottenbjälklag ska planeras och byggas så att markradon inte kan komma in i byggnaden om det inte på goda grunder kan konstateras uppenbart onödigt.

7.3 Bullerområden och inverkan på byggprojekt

De olägenheter som buller medför ska minimeras genom placeringen av byggnaden och vistelseområden samt genom bullerdämpande konstruktioner.

Vid byggande på områden där det förekommer trafikbuller eller annat speciellt buller som överstiger 40 dB(A) ska byggnadens konstruktion vara sådan att riktvärdena inomhus inte överstiger 35 dB(A) dagtid och 30 dB(A) nattetid. Genom placering av byggnader, anordningar, plank och vistelseområden på fastigheten ska man sträva till att riktvärdena för buller utomhus på gårdens vistelseområden inte överstiger 40 dB(A).

8. Bestämmelser som gäller byggnadsarbeten

8.1 Bevarandet av natur och omgivning under byggtiden

Enskilda träd och trädbestånd som är värdefulla för stadsbilden eller landskapet samt områden som är viktiga för naturmiljön ska skyddas omsorgsfullt med stängsel och/eller andra tillfälliga skyddskonstruktioner. Byggnadsnämnden kan i beslutet om bygglov och byggnadsinspektören kan under tillsynen av byggarbetet besluta att särskilda skyddsåtgärder ska vidtas och vid behov att en skyddsplan för byggområdet ska göras upp.

8.2 Byggarbetsplatsens arrangemang

En byggarbetsplats ska vid behov avgränsas från omgivningen på ett tryggt och ändamålsenligt sätt genom inhägnad eller liknande. Byggarbetsplatsens omgivning ska hållas i snyggt skick och gatu- eller vägområdet framför ska hållas i användbart skick för trafiken och särskilt för fotgängarna.

Byggmaterialet ska skyddas väl från regn, snö och fukt under byggtiden.

I samband med grävnings- och sprängningsarbeten ska nödvändiga åtgärder vidtas för att förhindra att områdets grundvattennivå sjunker eller att närliggande byggnader eller andra konstruktioner tar skada.

8.3 Utnyttjande av gatuområde eller annat allmänt område vid byggprojekt

Om tillstånd beviljats för att använda en del av ett gatu- eller vägområde eller annat allmänt område under byggtiden ska byggnadsinspektören underrättas om det.

8.4 Rivning av byggnad eller del av byggnad

Byggnadsnämnden kan i samband med behandlingen av en rivningsanmälan för en byggnad eller för en del av byggnad kräva att sökanden lämnar in en sakkunnigutredning över byggnadens historiska eller arkitektoniska värde samt en tillräcklig utredning om byggnadens skick.

Byggnadsnämnden kan av särskilda skäl kräva att en rivningsplan presenteras innan rivningsarbetet inleds. I planen ska bland annat återvinningen av användbara byggnadsdelar och avfallshanteringen utredas. Rivningsplanen ska vid behov föregås av en inventering av miljö- och hälsoskadliga ämnen.

Innan rivningen av en byggnad påbörjas ska en anmälan göras till de inrättningar som de ledningar som finns i byggnaden är anslutna till.

8.5 Återställande av byggplatsen och dess omgivning

Gårdsområden som skadats under byggnadsarbetet eller som annars förfular miljön ska återställas och sättas i ett gott skick som passar in i helheten.

9. Avvikelse från bestämmelserna samt ikraftträdande

Kommenterad [HH14]; ÄNDRING bestämmelserna gällande byggnadsordningens ikraftträdande föreslås inordnas under egen rubrik nedan.

9.1 Avvikelse från bestämmelserna

Byggnadsnämnden kan av särskilda skäl bevilja undantag från bestämmelserna i denna byggnadsordning om detta inte medför att syftet med bestämmelserna väsentligt åsidosätts.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Denna byggnadsordning träder ikraft den **XX.XX.20XX**.

Med denna byggnadsordning upphävs den av stadsfullmäktige den 26.08.2014 godkända byggnadsordningen. Byggande och annan åtgärd får utan hinder av bestämmelserna i denna byggnadsordning utföras med stöd av tillstånd som beviljats innan denna byggnadsordning trätt i kraft.

Principer för prövning av bygglov för separata gårdsbyggnader och -konstruktioner 1) 2)

Lokalisering av objekt	Garage- och ekonomibygnad eller motsvarande	Skyddstak för bil eller motsvarande konstruktion	Skjul, förråd eller motsvarande byggnad
Inom byggnadsyta mot granne eller park			
1. i tomtgräns	Får byggas	Får byggas	Får byggas
2. < 4 m från tomtgräns	Får byggas	Får byggas	Får byggas
3. > 4 m från tomtgräns	Får byggas	Får byggas	Får byggas
Inom byggnadsyta mot gata eller torg			
4. i tomtgräns	Får byggas 3)	Får byggas	Får byggas
5. < 4 m från tomtgräns	Får byggas 3)	Får byggas	Får byggas
6. > 4 m från tomtgräns	Får byggas 3)	Får byggas	Får byggas
Utom byggnadsyta mot granne eller park			
7. i tomtgräns	Får i allmänhet inte byggas	Får byggas 4)	Får byggas, max v.y. 10 m ² 4)
8. < 4 m från tomtgräns	Får i allmänhet inte byggas	Får byggas 4)	Får byggas, max v.y. 10 m ² 4)
9. > 4 m från tomtgräns	Får byggas 4)	Får byggas 4)	Får byggas, max v.y. 10 m ² 4)
Utom byggnadsyta mot gata eller torg			
10. i tomtgräns	Får i allmänhet inte byggas	Kan ev. byggas 4) 5)	Får i allmänhet inte byggas
11. < 4 m från tomtgräns	Får i allmänhet inte byggas	Kan ev. byggas 4) 5)	Får i allmänhet inte byggas
12. > 4 m från tomtgräns	Får byggas 3) 4)	Får byggas 4)	Får byggas, max v.y. 10 m ² 4)

Då ovanstående principer tillämpas ska även fastighetens läge, terrängförhållanden och grundförhållanden beaktas samt att byggnadsåtgärden inte inverkar förfulande på stadsbilden, negativt på utsikten och skuggbildningen för omgivande bebyggelse eller är trafikfarlig. I allmänhet ska separata gårdsbyggnader och -konstruktioner ha samma taklutning som huvudbyggnad.

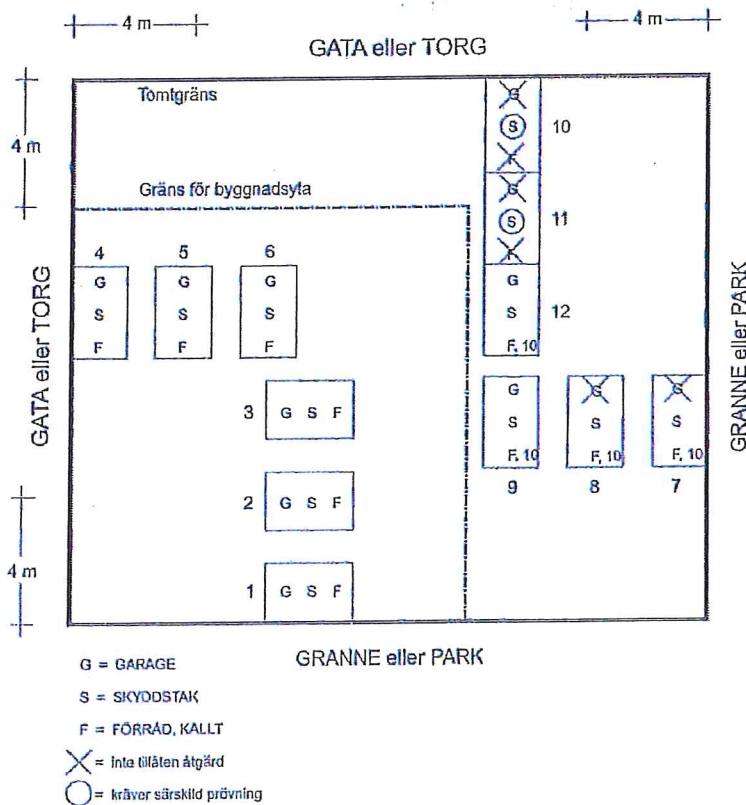
- Om placeringen inte är reglerad i stadsplan gäller dessa bedömningskriterier. På radhus- och våningshustomter i innerstaden bedöms placeringen i varje enskilt fall om byggnadsrätt inte avsatts eller kan utnyttjas.

W
TOS

BILAGA 1

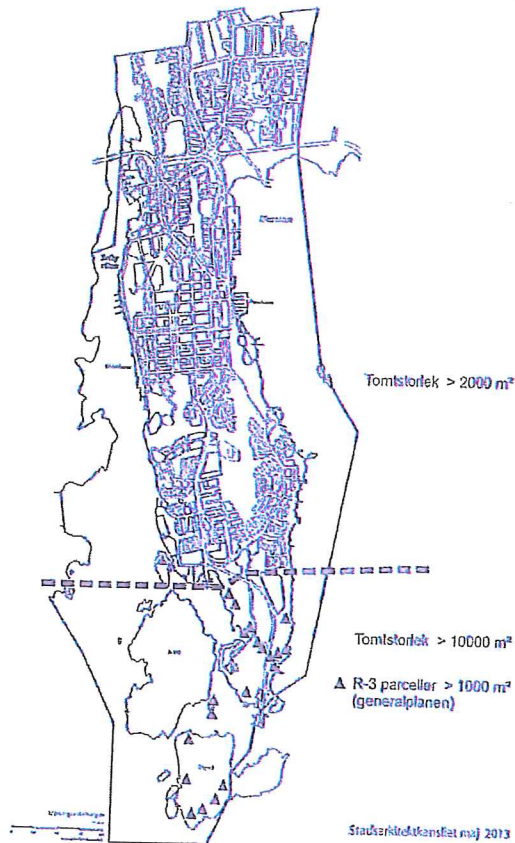
2. Byggnadsrätt för förråd eller garage anges i stadsplan för egendomstomter (i innerstaden i regel ingen extra byggnadsrätt). På radhus- och våningshustomter i innerstaden inräknas i regel förråd och garage i markplanet i våningsytan. I norra och södra staden kan kalla förråd byggas i markplan om grundläggningsförhållandena eller dylikt försvårar en placering i källare. Byggnadsrätten kan då efter prövning maximalt överskridas med 7 %. Den sammanhängande taklängden får inte överstiga 11 meter. Bilskyddstak och garage ska uppdelas på enheter med minst 2 meters mellanrum.
3. Om åtgärden inte strider mot bestämmelse beträffande avstånd mellan gata och garageport.
4. Berörda grannars utlåtande ska inhämtas.
5. Särskild stadsbildsmässig prövning ska göras.
6. Eller närmare än byggnadsytans gräns mot gata eller torg.
7. Eller minst byggnadsytans avstånd från gata eller torg.

Illustration till alternativa lokaliseringar av separata gårdsbyggnader eller konstruktioner



W AS

Tomtstorlek vid byggande på område utan detaljplan



Generella principer för byggande på R-3 områden

- Område mindre än 1000 m² får inte bebyggas.
- Områden i fasta Mariehamn som är större än 1 000 m² får bebyggas med högst 300 m² omfattande bostadshus, ekonomi- och garagebyggnader.
- Eventuella båthus inräknas inte.
- Områden på öar större än 10 000 m² kan i enlighet med BO uppdelas i flera mindre enheter med fara att tätbebyggelse uppstår (mindre än fembostadshus/km²) och kravet i generalplanförslaget "enstaka tomter" inte kvarstår. Dessa områden bör utredas närmare i en separat utredning. Varje enhet får bebyggas högst 300 m² omfattande bostadshus, ekonomi- och garagebyggnader.
- Eventuella båthus inräknas inte.

Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.

BILAGA 2

- Byggnad av båthus ska bedömas i varje enskilt fall utgående från att båthus ska planeras så att det smälter in i strandbilden, ska placeras intill land och ska utformas och färgsättas enligt åländsk båthustradition. Större volymer ska indelas i mindre enheter.
- Exploateringen av området får inte försvåra stadens framtida planering.
- Vatten- och avloppsförsejningen ska följa stadens anvisningar.
- Bebyggelsen ska anpassas till platsen med hänsyn till landskapets terräng och karaktär vad det gäller val av placering, volym och material. Fasadmateriel bör huvudsakligen vara trä.
- Om anslutning till väg avtalas särskilt med väghållaren.
- Avsteg kan göras efter ändamålsprövning vad gäller avstånd till strand och höjd över medelvattenståndet.
- Staden ska om möjligt anlägga en gångstig längs strandlinjen.

na 725

