

Sammanträdestid 21.10.2024 kl. 18:30 - 20:12

Sammanträdesplats Kommungården i Söderby

Medlemmar Matti Lindholm, ordförande
Henrik Olofsson, vice ordförande
Erika Scott
Anna-Greta Helsing, frånv.
Gun Holmström, frånv.
Jan-Ola Karlsson, frånv,
Tomas Mörn, ers.
Yngve Öst, ers.

Övriga närvarande ---

Föredragande Johan Willstedt, byggnads- och miljöinspektör

Ärenden 102 - 117

Undertecknande av protokollet

Protokollet har justerats elektroniskt i ärendehanteringssystemet.
Underskrifternas riktighet kan verifieras i registraturen.

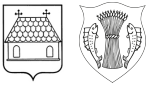
Matti Lindholm
Ordförande

Johan Willstedt
Protokollförare

Protokolljustering Lemland den 21.10.2024

Erica Scott

Tomas Mörn



Kallelse utfärdad den 17.10.2024 .

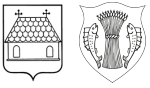
Denna möteskallelse har anslagits på kommunens elektroniska anslagstavla på kommunens nätplats www.lemland.ax den 17.10.2024 . Protokollet finns till påseende från den 28.10.2024 på kommunens elektroniska anslagstavla.

Ordförande Matti Lindholm

Johan Willstedt, byggnads- och
miljöinspektör

Intygar

Johan Willstedt, byggnads- och miljöinspektör



Ärenden som behandlats

- § 102 Konstaterande av sammanträdets laglighet och beslutförhet
- §103 Val av protokolljusterare
- §104 Godkännande och komplettering av föredragningslistan
- §105 Delgivningar
- §106 Bygglov för båthus på fastigheten Samfälld båtplats 878:3 i Järsö by, Rättelseyrkande
- §107 Vestergård 10:3 Järsö by, Exploateringsmöjlighet
- §108 Långnäs farledsstödjepunkt 438-401-1-79 Klemetsby, Passagerarterminal
- §109 Altorp 3:50 Norrby, Tillbyggnad av bostadshus
- §110 Detaljplanering av fastigheterna 4:73 och 4:109 i Norrby
- §111 Detaljplanering av område i Norrboda
- §112 Utkast till Strategi för naturskydd på Åland, Utlåtande
- §113 Lemlands kommuns åker- och ängsmark, Utarrendering
- §114 Ökade öppethållningstider vid Bengtsböle ÅVC, anhållan om omdisponering
- §115 BMN Fördelning av administrativa kostnader 2025 Lemland
- §116 Nämndens nästa möte
- §117 Mötets avslutande

För närmare information om besluten i detta protokoll, kontakta byggnads- och miljöinspektör Johan Willstedt per telefon +358 (0)18 349 432, mobil +358 (0)457 342 5275 eller e-post johan.willstedt@lemland.ax.

Konstaterande av sammanträdets laglighet och beslutförhet**§ 102 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 21.10.2024**

Kallelsen är meddelad och utsänd den 17.10.2024.

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

Beslut

Närvarande var tre ledamöter samt två ersättare.

Sammanträdet konstaterades vara lagenligt sammankallat och beslutfört.

Val av protokolljusterare**§ 103 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 21.10.2024**

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

Beslut Till protokolljusterare valdes Erica Scott och Tomas Mörn.
Protokolljusteringen äger rum efter sammanträdet

Godkännande och komplettering av föredragningslistan**§ 104 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 21.10.2024**

Nämnden godkänner den utsända föredragningslistan.

Beslut Nämnden godkände den utsända föredragningslistan §§ 102 - 117

Delgivningar**§ 105 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 21.10.2024**

Beviljade bygglov, bygganmälningar, rivningsanmälningar och enskilda avloppsanläggningar

- Myrebo 417-419-4:-33, Vessingsboda, Eldstad och rökkanal
- Tallbacka 417-416-3-51, Rörstorp, Enskild avloppsanläggning
- Lemböte 417--410-2-18, Lemböte, Bod med eldstad
- Bergkulla 417-409-1-43 Knutsboda, Fritidshus ombyggnad samt eldstad och rökkanal
- Älgknäpeln 417-401-1-39 Bengtsböle, Kylhus
- Dalbo 438-405-1-43, Norrboda, Enskild avloppsanläggning
- Apaltorp Älgknäpeln 417-405-3-33, Granboda, Fritidshus rivning
- Apaltorp Älgknäpeln 417-405-3-33, Granboda, Ekonomibyggning
- Enlunden 417-419-4--33, Vessingsboda, Bostadshus tillbyggnad
- Uddberga 438-405-1-28, Norrboda, Fritidshus ombyggnad
- Hamntomten 438-401-1-119, Klemetsby, Ekonomibyggning

Övriga ärenden

- Le Ks 17.9.2024, Gemensam byggnadsinspektion på södra Åland
- Budgetseminarium Lemland 9.10.2024
- Budgetseminarium Lumparland 15.10.2024
- LR meddelande 16.10.2024, Ändringar av lagstiftning om förpackningsinsamling på gång

Byggnads- och miljöinspektörens förslag

Nämnden antecknar ärendena till kännedom.

Beslut Nämnden antecknade ärendena till kännedom.

Bygglov för båthus på fastigheten Samfällid båtplats 878:3 i Järsö by, Rättelseyrkande

Dnr. LE/566/2024

§ 106 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 21.10.2024

Byggnads- och planläggningsnämnden i Lemland har den 30.8.2005 (117 §) beviljat bygglov för ett båthus på fastigheten Samfällid båtplats 878:3 i Järsö by. Vid fastigheten finns idag uppfört ett båthus som till utseende överensstämmer med godkänd handling. Placeringen avviker dock från situationsplan som bilagts bygglovsansökan.

En delägare i det samfällida området i fråga har den 9.9.2024 till Lemlands kommun inlämnat ett yrkande om att bygglovets för båthus på fastigheten båtplats 878:7 i Järsö by skall upphävas.

Delägaren motiverar sitt yrkande med att

- 1) Nämnden godkänt en byggnad om 80 m² vilket vid denna tidpunkt var 89 % av områdets totala byggrätt. Detta omöjliggör för de andra delägarna i det samfällida området att bygga där.
- 2) Bygglov har beviljats utifrån den av delägaren godkända situationsplanen. Byggnaden är inte uppförd i enlighet med godkänd situationsplan. Något syneprotokoll finns inte.
- 3) Förutom byggherren och den yrkande delägaren finns det en tredje delägare i samfälligheten. Det saknas bifall från den tredje delägaren vilket inte noterats i beredningen.
- 4) Motivering till varför bygglovets för båthuset har beviljats saknas

Ärendet behandlas i enlighet med § 45 i förvaltningslagen.

Förvaltningslagen 8 kap. Rättelse av fel i beslut**45 §. Rättelse av sakfel**

Om ett beslut grundar sig på en klart oriktig eller bristfällig utredning eller på uppenbart oriktig tillämpning av lag eller om det har skett ett fel i förfarandet då beslutet fattades, får myndigheten undanröja sitt felaktiga beslut och avgöra ärendet på nytt. Ett beslut får rättas till en parts fördel eller nackdel. Rättelse av ett beslut till en parts nackdel förutsätter att parten samtycker till att beslutet rättas. Partens samtycke behövs dock inte, om felet är uppenbart och det har förorsakats av partens förfarande.

46 §. Rättelse av skrivfel

En myndighet skall rätta uppenbara skriv- eller räknefel eller andra jämförbara klara fel i sitt beslut.

Ett fel får dock inte rättas, om rättelsen leder till ett resultat som är oskäligt för en part

och felet inte har förorsakats av partens förfarande.

47 §. Inledande och behandling av rättelseärenden

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

För att ett sakfel skall kunna rättas krävs det att ärendet behandlas på nytt och att det fattas ett nytt beslut i ärendet. Ett skrivfel rättas genom att den expedition som innehåller felet ersätts med en rättad. Innan ett skrivfel rättas skall en part få tillfälle att bli hörd, om det inte är onödigt.

Angående rättelse av ett sak- eller skrivfel skall anteckning göras i det ursprungliga beslutets arkivexemplar eller i myndighetens informationssystem. En part skall få en rättad eller ny expedition utan avgift.

48 §. Kompletterande bestämmelser

När en myndighet handlägger en rättelse av ett sak- eller skrivfel får den förbjuda verkställigheten av beslutet tills vidare eller bestämma att den skall avbrytas.

Om ett yrkande på rättelse har begärts eller ändring har sökts i ett beslut i vilket ett sak- eller skrivfel skall rättas eller om ett särskilt föreskrivet förfarande har inletts beträffande beslutet, skall den myndighet hos vilken rättelse eller ändring har sökts eller där förfarandet har inletts underrättas om att ärendet som gäller rättelse av fel har tagits upp till behandling och tillställas beslutet i ärendet. Behandlingen av ett rättelseärende påverkar inte besvärstiden eller någon annan frist.

Ett beslut genom vilket en myndighet har avslagit ett yrkande om rättelse av fel enligt 45 och 46 §§ får inte överklagas genom besvär.

Byggnadsinspektörens förslag

Nämnden konstaterar att enligt förvaltningslagens 47 § ska initiativet tas eller begäran om rättelse av ett fel framställas **inom fem år** från det att beslutet fattades.

Eftersom bygglovsbeslutet fattades den 30.8.2005 gick tidsfristen för rättelse av detta beslut ut den 30.8.2010.

Det finns alltså inget stöd i förvaltningslagen för rättelse av bygglovsbeslutet för båthus vid fastigheten Samfälld båtplats 878:3 i Järsö by efter den 30.8.2010.

Om byggnadstillsynen tagit några beslut under byggnadsarbetets gång gällande ändring av byggnadens placering vid fastigheten i fråga har även tidsfristen för ändring av dessa beslut gått ut.

Nämnden lämnar därför yrkandet om upphävande av beviljat bygglov för båthus utan vidare prövning.

Ett beslut genom vilket en myndighet har avslagit ett yrkande om rättelse av fel enligt 45 och 46 §§ **får inte överklagas genom besvär.**

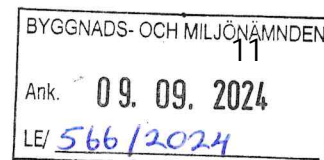
Behandling vid sammanträdet

Erica Scott anmälde jäv med hänvisning till nära släktskap med dåvarande byggnadsinspektör.

Nämnden fann inte att jävsförhållande förelåg i detta ärende.

Beslut Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Bilagor Anhållan om upphävande av bygglov



Med anledning av det beslut Byggnads och planläggnings nämnden fattade den 30.08.2005 angående ansökan om byggnadslov för båthus på Östra Hästskär i Järsö by Skall beslutet upphävas.

Beslutet har vunnit laga kraft men har fattats på lagstridiga grunder. Jag XX ägare till Mellanskär 1-2 har förlorat min rätt till att uppföra en byggnad för en säker båtplats på det samfällda området som numera kallas 417-408-876-7, eftersom nämnden har godkänt en exploatering till max för YY av hela arealen. Området omfattar 900 m² varav ca 100m² utgör vändplan och parkering. Min del av området utgör vid tillfället för beslutet 39 procent vilket betyder 351 m², detta framgår av beredningen. Enligt fullmäktiges beslut får man bebygga max 10 procent av den egna arealen, detta betyder att jag skulle kunna uppföra en byggnad om 35m². Enligt ansökan framgår det att det är en anhållan 80m². Enligt situations planen framgår det att byggnaden skall uppföras intill den norra rå gränsen vilket jag har godkänt. Så är inte fallet, byggnaden är uppförd vid den södra rå gränsen vilket jag inte har godkänt. Nämnden har också utgått från samma situationsplan som jag har godkänt vilket framgår av beslutet. Något syneprotokoll har inte upprättats vilket byggnadsordningen kräver. Vid byggandet skall samtliga delägare ha gett sitt bifall, jag saknar ett bifall från den tredje ägaren till samfälligheten, vilket nämnden inte har noterat och att det har uteslutits vid beredningen. Nämnden har inte godkänt en strand bod som enligt motiveringen överskred vad som är nämnt i byggnadsordningen men utan att motivera varför ansökan om 80m² skulle godkännas utan motivering. Detta strider mot god förvaltnings sed.

Jag framhåller på det bestämdaste att ingen kan frånta mig rätten i det samägande som har upprättats trots att nämndens beslutet har vunnit laga kraft.

Varför har inte detta påpekats tidigare kan fråga sig. Jag har varit fullt upptagen med att iordningställa dom hus som mina förfäder har byggt för deras bruk, vilket har medfört att något behov av båtplats har inte varit aktuellt. Dessutom har jag förlitat mig på att Lemlands kommun följer lagar och förordningar.

Med vänlig hälsning XX
den 07.09.2024

Vestergård 10:3 Järsö by, Exploateringsmöjlighet

Dnr. LE/573/2024

§ 107 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 21.10.2024

Markägaren till fastigheten Vestergård 10:3 i Järsö by anhåller om nämndens ställningstagande gällande möjligheten att bebygga ett landområde på sydvästra Bergö med två fritids- eller bostadshus.

Fastigheten i fråga består av ca 80 ha landområde varav ca 64 ha befinner sig inom området med begränsad exploateringsrätt. Av totalt 21 grundbyggnadsrätter visar en utredning från 29.4.2024 att nio grundbyggnadsrätter har utnyttjats.

Området markägaren utpekat är ca 2,5 ha stort och har en strandlinje om ca 310 meter. Området är rätt bergbundet. Befintlig privat väg finns på ett avstånd om ca 150 meter från området i fråga.

Byggnadsinspektören har besökt området den 15.10.2024. Området i fråga består av rätt kuperad bergbunden terräng. Det kan vara utmanande att skapa byggnadsplatser på området, men dylika platser har bebyggts förr.

Byggnadsinspektörens förslag

Nämnden beslutar meddela markägaren till Vestergård 10:3 i Järsö by att nämnden inte i detta nu kan se några hinder för beviljande av bygglov för två fritids- eller bostadshus på två separata fastigheter på den aktuella delen av Vestergård 10:3 på sydvästra Bergö.

Detta utlåtande ska inte tolkas som ett regelrätt bygglov. En bygglovsprövning omfattar bland annat hörande av grannar samt att tillse att bygglovshandlingarna är kompletta och att projektet är planerat så att bland annat lagar och bestämmelser uppfylls.

Beslut Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Bilagor Vestergård 10-3 Järsö by, Exploateringsmöjlighet, Ansökan

BYGGNADS- OCH MILJÖNÄMNDEN
13
Ank. 07. 10. 2024
LE/ 573/2024

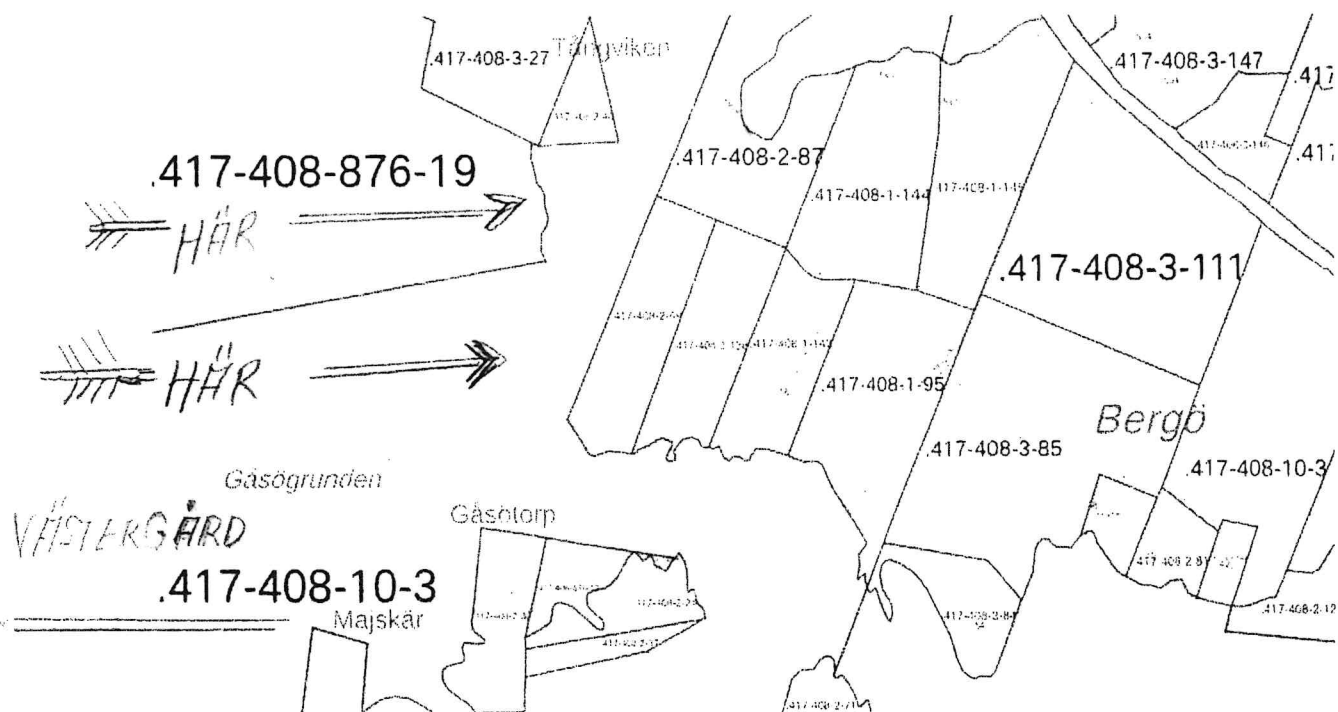
Byggnadsnämnden Lemland/Lumparland

Hej!

Ägaren till Västergård 417-408-10-3 önskar få bekräftat att det är möjligt enligt gällande byggnadsordning att strandområdet på bifogad karta kan bebyggas med två fritidshus eller två bostadshus. Därtill önskas att dessa två byggnadsplatser på området markeras var för sig i förslaget till delgeneralplan som går till fastställelse.

Med vänlig hälsning

ägare Västergård 10:3



Långnäs farledsstödjepunkt 438-401-1-79 Klemetsby, Passagerarterminal

Dnr. LE/145/2023

Beslutshistorik**§ 32 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 18.4.2023**

Långnäs hamn Ab anhåller om bygglov för en passagerarterminal på detaljplanerat hamnområde i Långnäs i Klemetsby. Byggnaden är i en våning med källare. Våningsytan är 502 m² exkl källaren. Byggnadens höjd är ca 17 meter som högst. Byggnaden färgsätts med röd och grå fasad samt grått tak.

Byggnaden är planerad att placeras vid stranden intill skyway som betjänar utrikeskajen.

Området har ingen generalplan men dock en detaljplan. Den senaste detaljplaneändringen vann laga kraft den 6.3.2023. I den detaljplanen stadgas att max nockhöjd hos byggnader i området är 8 meter.

Byggherren har bilagt energikalkyl samt brandteknisk redogörelse.

Övriga markägare på detaljplaneområdet samt grannarna som gränsar till detaljplaneområdet har informerats om projektet.

Projektet bedöms vara så pass krävande att en huvudplanerare behöver utses.

PBL 4 §. Planering av markanvändningen

Det är en kommunal angelägenhet att enligt denna lag besluta om planläggning av användningen av mark och vatten.

Regleringen av markens användning och av bebyggelsen inom kommunen sker genom general- och detaljplaner. Generalplanen anger huvuddragen för markanvändningen i hela kommunen eller en del av den. Detaljplanen anger närmare hur ett begränsat markområde i kommunen ska användas och bebyggas.

PBL 13 §. Kommunens uppgifter

Kommunen sköter markplaneringen samt styr och övervakar byggandet inom kommunen.

PBL 14 §. Kommunens byggnadstillsynsmyndighet

I varje kommun ska det finnas en byggnadsnämnd som ska sköta kommunens uppgifter inom byggnadsväsendet och utöva den närmare tillsynen över byggnadsverksamheten.

PBL 72 §. Handläggning av bygglov

Ansökan om bygglov ska beviljas om åtgärden inte strider mot antagen plan, denna lag eller med stöd av lagen utfärdade bestämmelser.

Om byggnadsnämnden har anledning att anta att en åtgärd som kräver lov fordrar tillstånd även av någon annan myndighet, ska nämnden upplysa sökanden om detta. Om åtgärden innebär avvikelser från detalj- eller generalplanen 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. Innan ett sådant ärende avgörs ska berörda grannar ges tillfälle att skriftligen inkomma med synpunkter. Grannarna underrättas av kommunen.

Finner byggnadsnämnden skäl till avslag ska dessa motiveras i beslutet.

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

I bygglovet kan det bestämmas att specialritningar över olika arbetskedan ska inlämnas till byggnadsnämnden innan arbetet påbörjas.

Bygglov kan förenas med föreskrifter om arbetets utförande. I bygglov för tillbyggnad, ombyggnad eller med ombyggnad jämförbar konstruktionsändring får föreskrifter bara ges beträffande den del av byggnaden som är föremål för de byggnadsåtgärder som man avser att utföra.

Om det finns utrymmen i byggnaden som ska användas som offentliga samlingsutrymmen ska byggnadsnämnden i samband med beviljandet av bygglov bestämma det högsta antal personer som samtidigt får vistas i utrymmena.

PBL 74 §. Särskilda förutsättningar för bygglov inom områden i behov av planläggning
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.

PBL 79 §. Planering av byggnadsprojekt

Vid planeringen av byggnadsprojekt som byggnadsnämnden bedömer vara tekniskt krävande ska det finnas en projektledare som tillsammans med projektörerna ansvarar för helhetsplaneringen och dess kvalitet och som ser till att projekthandlingar och specialhandlingar utgör en helhet.

Projekthandlingarna för ett byggnadsprojekt ska utarbetas så att de uppfyller kraven i denna lag och de bestämmelser som utfärdas med stöd av den.

Den ansvariga för respektive specialhandling ska se till att specialhandlingen uppfyller gällande krav. Har en specialhandling utarbetats av flera personer ska en av personerna utses som ansvarig för specialområdet.

PBF 4 §. Behörighetskrav för projektör, projektledare och arbetsledare. Den som utarbetar ritningar och projektbeskrivningar ska ha högskoleexamen som motsvarar minst tre års heltidsstudier inom byggnadsbranschen eller annan motsvarande examen och tillräcklig erfarenhet inom projekteringsområdet.

En person som inte har examen men som med hänsyn till sin erfarenhet eller byggobjektets eller projekteringsuppgiftens art och omfattning kan anses ha tillräckliga kunskaper får utföra projekteringsuppgiften.

Den projektledare som enligt 79 § PBL ansvarar för helheten och kvaliteten vid projektering av ett större byggprojekt med i tekniskt hänseende krävande konstruktioner ska dessutom ha tillräckliga kunskaper och erfarenhet för uppgiften.

Den ansvariga arbetsledaren för byggnadsarbete ska ha den utbildning och erfarenhet som anges i 1 eller 2 mom.

Bilagor Långnäs farledsstödjepunkt 438-401-1-79 Klemetsby Passagerarterminal, Karta

Byggnadsinspektörens förslag

Nämnden beslutar att efterhöra Lumparlands kommunstyrelses åsikt i ärendet. Detta för att den övergripande ledningen av byggnadsverksamheten i kommunen åligger kommunstyrelsen och inte byggnadsnämnden.

Kommunstyrelsen får ge sin syn på;

- om passagerarterminalen är i linje med de politiska utvecklingsmålsättningarna för Långnäs hamn
- nödvändigheten av en detaljplaneändring som kan följa av ett positivt avgörande gällande avvikelse från liggande detaljplan för att möjliggöra beviljandet av ansökt bygglov.
- att man i en kommande detaljplaneändring skulle tillåta högre byggnader och konstruktioner där marken är lägre och vice versa.

Beslut Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Beslutshistorik

§ 43 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 16.5.2023

Lu ks 46 §, 25.4.2023

Enligt illustrationerna är den tilltänkta passagerarterminalens nockhöjd ungefär i linje med den högsta skywayen. Således avviker inte terminalens nockhöjd nämnvärt mot de nuvarande högsta konstruktionerna på området. En eventuell avvikelse från detaljplanen vad gäller maximal nockhöjd bör inte

anses bryta mot detaljplanens nuvarande syfte. Ifall bygglov beviljas är det dock rimligt att vid en kommande detaljplaneändring för området ändra bestämmelserna för maximal nockhöjd för att vara så tydlig som möjlig vad som tillåts inom detaljplanens område. Maximal nockhöjd bör vara i relation till nuvarande bebyggelse och vilken höjd över havet byggnaden är belägen.

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen beslutar meddela byggnads- och miljönämnden följande i ärendet:

- * En ny passagerarterminal i enlighet med ansökt bygglov ser kommunstyrelsen som en utveckling i rätt riktning för Långnäs hamn.
- * Ifall byggnads- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för passagerarterminalen enligt inlämnade handlingar bör man på sikt ändra detaljplanen och tillåta en högre nockhöjd än 8 meter.
- * En kommande ändrad detaljplan skulle kunna tillåta högre byggnader och konstruktioner än nuvarande detaljplan bestämmer. Här bör man beakta nuvarande konstruktioners höjd, såsom skyways, samt byggnadens höjd över havet.

Beslut

Kommundirektörens förslag godkändes enhälligt.

BMN 45 §,
16.5.2023

Nämnden har nu erhållit kommunstyrelsens utlåtande i ärendet.

Nämndens uppgift är alltså i nuläget att ta beslut i ärendet och fastställa eventuella villkor till beslutet.

PBL 72 §. Handläggning av bygglov

Ansökan om bygglov ska 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 bifallas om avvikelserna är förenliga med planens syften eller det föreligger särskilda skäl att medge avvikelser.

Bilagor Långnäs farledsstödjepunkt 438-401-1-79 Klemetsby Passagerarterminal, Karta

Byggnadsinspektörens förslag

Nämnden besluter med stöd av PBL 72 § bevilja ansökt bygglov för passagerarterminal i Långnäs.

Motiveringar; Avvikelsen från detaljplanens stadganden om byggnaders maximala höjd motiveras med att:

- byggnadens höjd inte väsentligt avviker från omgivande konstruktioners maxhöjder.
- byggnaden anpassats så väl som möjligt in i miljön
- byggnaden inte i väsentlig omfattning påverkar omgivningen
- kommunstyrelsen konstaterande att passagerarterminalen passar in i kommunens visioner om hamnområdets användning och utveckling.

Avvikelsen äventyrar således inte planens syfte samt att det föreligger särskilda skäl i detta ärende.

Villkor för byggnadens ibruktagnig;

- Byggnaden skall anslutas till VA-nätet
- Markägaren skall inom år 2023 inkomma med en anhållan om detaljplaneändring för området i fråga.

Övrigt;

- Som ansvarig projektör godkänns ing. Dick Lindström.
- Lindström uppfyller kompetensen enligt PBF 4 §.
- Godkännande av samlingslokal sker som ett separat beslut.

Beslut Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Beslutshistorik

§ 64 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 13.6.2023

Ingenjör Dick Lindström har lämnat ett rättelseyrkande på nämndens beslut 43 § , 16.5.2023.

Rättelseyrkande gäller godkännande av projektledare för planeringsarbetet utan att ange företaget som utför planeringsarbetet.

Ärendet behandlas som ett rättelseyrkande i enlighet med förvaltningslagens 47 §.

I bygglovsansökan har byggherren Långnäs hamn Ab under punkten Projektör angivit "A1k partners Ab/ Dick Lindström och Simon Vannan".

Detta har i beredningen tolkats så att byggherren genom detta uppfyller kraven på projekterare för arkitektur och konstruktion satta i PBL 78 § (och PBF 4 §).

Vid bygglovsinlämning svarade Dick Lindström jakande på frågan om han kan tänka sig fungera som ledande projektör med kordineringsansvar (enligt PBL 79 §). Nämnden har sedan med beaktande av Lindströms utbildning och erfarenhet godkänt honom för uppdraget som projektledare av planeringen.

Bilagor Långnäs farledsstödjepunkt 438-401-1-79 Klemetsby Passagerarterminal, Karta
Långnäs farledsstödjepunkt 438-401-1-79 Klemetsby Passagerarterminal, Yttrande

Byggnadsinspektörens förslag

Nämnden konstaterar att beslutet om godkännande av projektledare för planeringsarbetet för passagerarterminalen i Långnäs tillkommit i laga ordning och inte ändras.

Nämnden är medveten om att konsultavtal om projektering av terminalen finns mellan företaget a1k partners Ab och Långnäs hamn Ab.

Nämnden är också medveten om att Dick Lindström och Simon Vannan är anställda hos företaget a1k partners Ab.

Nämnden anser vidare att ansvarsfrågorna mellan beställaren och konsultföretaget bör regleras i inbördes avtal.

Likaså bör ansvarsfrågorna inom företaget a1k partners Ab på lämpligt sätt regleras mellan de anställda och företaget som arbetsgivare.

Varken PBL eller PBF känner till godkännande av företag för olika ansvaruppgifter vid byggprojekt. Endast personer kan godkännas på basen av deras utbildning och annan kompetens.

Besvärsmått på detta beslut ges utifrån PBL.

Besvärsmått på ärendet i övrigt löper utifrån beslutet 16.5.2023.

Beslut

Beslutshistorik

§ 72 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 22.8.2023

En markägare i Långnäsområdet har besvärat sig över nämndens beslut att bevilja bygglov för passagerarterminal i Långnäs (43 §, 16.5.2023).

Denna markägare har tillsammans med övriga markägare i detaljplaneområdet samt strax intill hållits informerade under behandlingen av bygglovet för ny passagerarterminal i Långnäs. Vi har, från myndighetens sida, i processen tillämpat PBL

73 § samt 72 § 3 mom. på ett generöst sätt.

Förvaltningsdomstolen har begärt nämndens bemötande i ärendet.

Förvaltningsdomstolen har beviljat förlängd tid att bemöta besväret till den 31.8.2023.

Den besvärande yrkar på att;

- Nämndens beslut om bygglov förkastas
- Ifall bygglovet inte förkastas, att detaljplanen ändras och verkställs innan byggnation kan inledas samt att en ny konsekvensutredning upprättas

I besväret anförs att bygglovet står i direkt strid mot aktuell detaljplan.

- Att byggnadens höjd överskrider detaljplanens begränsning
- Att den godkända byggnadens höjd inte är en mindre avvikelse från detaljplanen
- Att den godkända byggnadens fasad strider mot detaljplanen

Besväranden yrkar därtill på ny konsekvensbedömning

Nämnden är medveten om att byggnadens höjd överstiger detaljplanens gräns om en nockhöjd om 8 meter.

Bygglovet har därför beviljats utifrån PBL 72 §, 3 mom, att avvikelsen är förenlig med planens syfte (område för hamnverksamhet) samt att särskilda skäl föreligger. Dessa är;

- byggnadens höjd inte väsentligt avviker från omgivande konstruktioners maxhöjder.
- byggnaden anpassats så väl som möjligt in i miljön
- byggnaden inte i väsentlig omfattning påverkar omgivningen
- kommunstyrelsen konstaterande att passagerarterminalen passar in i kommunens visioner om hamnområdets användning och utveckling.

Avvikelsen äventyrar således inte planens syfte samt att det föreligger särskilda skäl i detta ärende.

- Markägaren skall inom år 2023 inkomma med en anhållan om detaljplaneändring för området i fråga.

Inom hamnområdet finns inga stadganden i detaljplanen om fasadmateriell eller fasadfärgsättning.

Byggnadsåtgärden gäller ett litet område. Verksamheten följer den på området tillåtna.

Gällande miljötillstånd reglerar verksamheten. Därav behövs ingen större konsekvensanalys för att verkställa det aktuella terminalprojektet.

Förslag till besvärsmötande som bilaga.

Bilagor

Långnäs farledsstödjepunkt 438-401-1-79 Klemetsby, passagerarterminal, besvär

Långnäs farledsstödjepunkt 438-401-1-79 Klemetsby, passagerarterminal, karta

Långnäs farledsstödjepunkt 438-401-1-79 Klemetsby Passagerarterminal, Bemötande

Byggnadsinspektörens förslag

Markområdet Bergbo 1:99, som besväranden äger, ligger utanför detaljplaneområdet. Området i fråga gränsar heller inte till fastigheten 1:79 där bygglov beviljats. I PBL 96 § definieras vem eller vilka som har besvär rätt över beviljade bygglov. Markägaren till fastigheten Bergbo 1:99 kan inte anses ha besvär rätt i detta ärende enligt PBL 96 §. Besväret ska därför lämnas utan prövning.

Om förvaltningsdomstolen trots detta anser att besväranden har besvär rätt i ärendet vidhåller nämnden att bygglovsbeslutet är fattat på lagligt sätt i enlighet med PBL 72 § (samt övriga stadganden i PBL) i enlighet med beredningen och bemötandena ovan. Besväret skall därför förkastas som ogrundat. Nämnden omfattar byggnadsinspektörens förslag till besvär bemötande.

Besväranden ska själv bära sina rättegångskostnader.

Beslut Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Beslutshistorik**§ 70 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 19.8.2024**

ÅFD har den 8.7.2024 givit beslut i ärendet om besvär mot bygglov för passagerarterminal i Långnäs. Besväret avvisades utan prövning. Motiveringen är att besväranden inte har besvär rätt i enlighet med 192 § 1 mom. punkt 3 i rikets områdesanvändningslag.

Sista dagen för att anhålla om besvär rätt hos HFD över förvaltningsdomstolens beslut var den 7.8.2024. Om ingen anhållan om överprövning inlämnats har alltså bygglovsbeslutet vunnit laga kraft.

Intressant i förvaltningsdomstolens avgörande av ärendet är att beslutet är motiverat med stadgandena i 192 § 1 mom. punkt 3 i rikets områdesanvändningslag. Som känt har Åland egen lagstiftningsbehörighet inom byggnads- och planläggningsområdet.

Bilagor Förvaltningsdomstolens beslut

Byggnadsinspektörens förslag

Nämnden antecknar förvaltningsdomstolens beslut till kännedom. Ärendet delges också Långnäs hamn Ab

Därtill sänds ärendet till landskapsregeringen för kännedom. Detta med anledning av att förvaltningsdomstolen inte motiverat beslutet med stöd av 96 § i PBL utan i 92 § 1 mom. punkt 3 i rikets områdesanvändningslag.

Utifrån förvaltningsdomstolens avgörande i det aktuella ärendet verkar det vara omöjligt för domstolen att enbart stöda sig på 96 § i PBL utan domstolen har istället sökt stöd för sitt avgörande i motsvarande finsk lagstiftning.

Beslut Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

§ 108 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 21.10.2024

Landskapsregeringen har genom Minister Gunell den 24.9.2024 sänt ett brev till Ålands förvaltningsdomstol där man påpekar att Åland har egen lagstiftningsbehörighet inom byggnadsområdet. Därav ansåg landskapsregeringen det fel att i motiveringen till avgörande gällande besvär över passagerarterminal i Långnäs hänvisa till den finska motsvarigheten till byggnadslagen när Åland har en egen.

Den administrativa chefen Kristina Fagerlund vid Ålands förvaltningsdomstol har svarat på landskapsregeringens brev den 26.9.2024. Förvaltningsdomstolen menar att förvaltningsrättsskipning till alla delar är finsk behörighet. Då besvärsrätten i PBL för Åland avviker från motsvarande stadganden i den finska lagen tillämpas den finska lagen till denna del.

Frågan angående besvärsrätt har även behandlats i avgörandet 106/2015 (23.11.2015). Även där konstaterade Ålands förvaltningsdomstol att besvärsrätten i den åländska lagen inte överensstämde med motsvarande stadganden i den finska lagen. Därav tillämpade man besvärsrätt i enlighet med den finska lagen. Besvärstillstånd i ärendet söktes hos HFD, men det beviljades inte. Därför tillämpar Ålands förvaltningsdomstol finsk besvärsrätt i byggnadsärenden.

Ålands förvaltningsdomstols tolkning av besvärsrätten har medfört en osäkerhet kring hur och om besvärbestämmelserna i den åländska plan- och bygglagen (2008:102) ska tillämpas. Sammanfattningsvis är landskapsregeringens bedömning att den oberoende domstolen Ålands förvaltningsdomstol tyvärr inte tillämpar gällande åländsk rätt utgående från Högsta förvaltningsdomstolens prejudicerande beslut HFD 2022:127. Detta har framförts till både justitieministeriet och Ålands förvaltningsdomstol. En formell offentlig skrivelse i ärendet kommer även att skickas inom kort.

Byggnadsinspektörens förslag

Nämnden antecknar ärendet till kännedom

Beslut Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

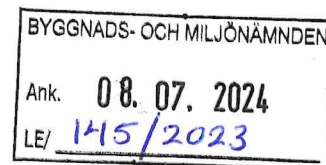
Bilagor Förvaltningsdomstolens beslut

Landskapsregeringens brev om Ålands förvaltningsdomstols felaktiga hänvisning till rikslagstiftning

Ålands förvaltningsdomstols brev

Ålands förvaltningsdomstols beslut

24 1 (6)

Givet
8.7.2024Beslutsnummer
30/2024Diarienummer
2023/35**Ärende** Besvär som gäller bygglov**Ändringssökande** Ben Lundqvist**Tillståndssökande** Långnäs hamn Ab**Beslut som överklagas**Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland
16.5.2023, 5/2023, paragraf 43Nämnden beslutar att med stöd av PBL 72 § bevilja ansökt bygglov för
passagerarterminal i Långnäs.Villkoren för byggnadens ibruktagning är att byggnaden ska anslutas till VA-
nätet och att markägaren inom år 2023 ska inkomma med anhållan om
detaljplaneändring för området ifråga.

Bygglovets gäller Långnäs farledsstödjepunkt 438-401-1-79 Klemetsby.

BesvärLundqvist har i första hand yrkat att beslutet upphävs och i andra hand att
beslutet ska villkoras så att detaljplanen ändras och verkställs innan
byggnationen kan inledas och att en ny konsekvensutredning upprättas. Som
grund för sina yrkanden har han framfört följande:Höjden på den tilltänkta terminalbyggnaden har en avvikelse med det dubbla
meterantalet från vad som i aktuell detaljplan utgör maxhöjd. Detta kan inte
anses utgöra någon mindre avvikelse. Vidare strider det beviljade bygglovets
mot den aktuella detaljplanens villkor även vad gäller fasad och färgsättning.
Byggnaden skulle ha en direkt påverkan på miljön och landskapsbilden. Den
skulle uppenbart störa landskapsbilden då den inte är i enlighet med övriga
byggnader på området.

Ytterligare kan höjden på terminalbyggnaden påverka fågellivet i området och utgöra ett skuggområde för internetanslutning och telefonnätverk.

Byggnationen innebär en expanderad hamnverksamhet, ökad passagerarmängd och ökad trafik i området. Ökad färjetrafik betyder även en ökad bullernivå i samband med flera hamnanlöp. Dessa aspekter bör utredas och beaktas med tanke på närboende i anslutning till hamnområdet.

Ärendets handläggning

Utlåtande

Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland har i sitt utlåtande ansett att besvären bör avslås och framfört följande.

Nämnden har ansett att ansökan kunnat beviljas i stöd av PBL 72 § 2 mom. eftersom avvikelserna är förenliga med planens syften och det föreligger särskilda skäl att medge avvikelse. Dessa skäl är:

- Byggnadens höjd avviker inte väsentligt från omgivande konstruktioners maxhöjder
- Byggnaden anpassas så väl som möjligt till miljön och påverkar inte miljön i väsentlig omfattning
- Lumparlands kommunstyrelse har konstaterat att den passar in i kommunens visioner om områdets användning och utveckling
- Markägaren skall inom 2023 inkomma med en anhållan om detaljplaneändring för området ifråga

Hamnområdet har inga krav på fasasmaterial eller färgsättning.

Området ifråga är reserverat för hamnverksamhet.

Verksamheten i och kring den aktuella byggnaden avviker inte nämnvärt från verksamheten idag. Byggnaden innebär heller inte någon nämnvärd ökning av verksamheten.

Långnäs hamn har miljötillstånd där villkoren för verksamheten ur miljösynpunkt är definierade.

Att den planerade byggnaden skulle påverka fågellivet i området eller att den negativt skulle påverka teletrafiken är osannolikt. Den byggs med stålstomme och plåtkassetter och dess höjd avviker inte nämnvärt från omgivande befintliga stålkonstruktioner.

Förklaring

Långnäs hamn Ab har inkommit med en förklaring, vari framförts följande.

Ändringssökanden har inte i besvären angett på vilken grund han skulle ha besvärsmätt. Sannolikt anser sig ändringssökanden ha besvärsmätt för att han äger fastigheten Bergbo (fastighetsbeteckning 438-401-1-99). Ägandet av nämnda fastighet medför dock ingen besvärsmätt.

Terminalen som bygglovets avser skulle inte medföra någon olägenhet för ändringssökanden. Beslutet har inte någon direkt påverkan på ändringssökandens rätt, skyldighet eller fördel. Mellan ändringssökandens fastighet och terminalbyggnaden finns även ett skogsparti som döljer terminalbyggnaden sett från ändringssökandens fastighet. Terminalbyggnaden skulle inte medföra någon nämnvärd ändring av landskapet sett från ändringssökandens fastighet. Den skulle heller inte medföra någon ökning av antalet färjanlöp i hamnen. Sådana passagerare som kortvarigt skulle komma i land skulle vistas i terminalbyggnaden och skulle därmed inte medföra några störningsmoment för ändringssökanden.

I aktuellt ärende finns flera fastigheter, närmare bestämt fastigheterna 438-401-1-124 (Långnäs hamn Ab torde här ha avsett fastigheten 438-401-1-126, förvaltningsdomstolens kommentar), 438-401-1-112, 438-401-19-0, 438-401-1-52 och 438-401-1-63 mellan den fastighet på vilken terminalbyggnaden är placerad och ändringssökandens fastighet.

Ändringssökanden kan förfoga över sin fastighet på samma sätt som tidigare. Ändringssökandens fastighet ligger utanför detaljplaneområdet.

Utöver detta har Långnäs hamn ansett att beslutet varit lagenligt och att besvären saknat grund i enlighet med vad som anförts angående detta i förklaringens stycke 4.3.

Frågan om ändringssökandens besvärsmålsrätt bör kunna avgöras av förvaltningsdomstolen utan dröjsmål. Långnäs hamn Ab begär brådskande handläggning av ärendet.

Bemötande

Lundqvist har inkommit med ett bemötande, vari framförts följande.

Han har anført besvär i egenskap av angränsande markägare till det ifrågavarande detaljplanerade området. Beslutet har specifikt tilldelats markägarna då det finns skäl att anta att den tilltänkta byggnationen påverkar de markägare som angränsar området, varpå det varit möjligt att anföra besvär.

Besvärsmålsrätt ska anses föreligga i enlighet med 96 § i plan- och bygglagen för landskapet Åland, andra eller tredje momentet.

Lundqvist har vidhållit sina tidigare yrkanden.

Förvaltningsdomstolens avgörande

Förvaltningsdomstolen avvisar besvären utan prövning.

Skälen till förvaltningsdomstolens avgörande

Tillämplig bestämmelse

I 192 § i rikets områdesanvändningslag stadgas följande om vem som har besvärsrätt:

Besvärsrätt i fråga om ett beslut om bygglov och åtgärdsstillstånd har

- 1) ägaren och innehavaren av ett invid eller mittemot beläget område,
- 2) ägaren och innehavaren av en sådan fastighet vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka,
- 3) den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet direkt påverkar,
- 4) kommunen, samt
- 5) inom sitt verksamhetsområde en sådan registrerad sammanslutning vars syfte är att främja miljöskydd, hälsoskydd eller naturvård, om bygglovet gäller en byggnad i ett projekt på vilket lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning tillämpas.

I och med att riket har lagstiftningsbehörighet gällande rättsskipning enligt 27 § 23 punkten i Självstyrelselag för Åland så tillämpar förvaltningsdomstolen ovannämnda bestämmelse i frågan om vem som har besvärsrätt i ett bygglovsärende i landskapet.

Slutsatser

Det framgår av utredningen i ärendet att Lundqvists fastighet inte är belägen invid eller mittemot den fastighet på vilken passagerarterminalen skulle uppföras. Även om det finns en kil av Lundqvists fastighet 438-401-1-99 som gör så att fastigheterna 438-401-1-63 och 438-401-1-52 (ägda av en privatperson) inte till alla delar ligger mellan Lundqvists fastighet och det aktuella detaljplaneområdet, så finns även fastigheterna 438-401-19-0 och 438-401-1-126 (som även de ägs av Långnäs hamn Ab) och fastigheten 438-401-1-112 (ägd av kommunen) mellan Lundqvists fastighet och området för tilltänkt byggnation. Genom de nämnda fastigheterna så finns det mellan hamnområdet och Lundqvist fastighet kvartersområde för industri- och lagerbyggnader och därtill parkområde som skall bevaras i naturligt tillstånd. Förvaltningsdomstolen anser därmed inte att Lundqvist har besvärsrätt i stöd av 192 § 1 mom. 1 punkten i rikets områdesanvändningslag.

Lundqvist har på ett allmänt plan ifrågasatt hur byggnaden skulle påverka landskapsbilden och miljön samt anfört att den, via den verksamhet som skulle bedrivas i den, skulle förorsaka mer buller och mer trafik, men inte specifikt gjort gällande att bebyggandet eller användningen av hans egen fastighet i väsentlig mån skulle påverkas. Lundqvist har överlag inte i sina inlagor anfört

något om hur just hans fastighet skulle påverkas av det ifrågavarande bygglovet. Det framgår inte av utredningen i ärendet att Lundqvist skulle ha besvärsmätt i stöd av 192 § 1 mom. 2 punkten i rikets områdesanvändningslag.

Långnäs hamn Ab har gjort gällande att mellan Lundqvists fastighet och den fastighet där byggandet skulle ske finns fem fastigheter inklusive skogsparti samt att passagerarterminalen inte skulle medföra någon nämnvärd ändring av landskapet sett från ändringssökandens fastighet. Enligt Långnäs hamn Ab skulle byggnaden inte förorsaka någon ökning av antalet färjanlöp i hamnen och den skulle inte medföra några störningsmoment för ändringssökanden. Vidare har Långnäs hamn Ab gjort gällande att det är ca 200 meter mellan ändringssökandens fastighet och byggplatsen, vilket Lundqvist inte bestridit. Lundqvists har i sitt bemötande anfört att höjden på byggnaden är sådan att den uppenbart skulle störa landskapsbilden samt att hamnverksamheten i och med byggnaden expanderar och förorsakar mer trafik och mer buller. Det framgår inte av utredningen exakt hur mycket av byggnaden som skulle synas från Lundqvists fastighet. Förvaltningsdomstolen finner inte att enbart den omständigheten att det skulle gå att se någon del av byggnaden från Lundqvists fastighet skulle vara en sådan omständighet att den skulle medföra att han borde anses vara direkt påverkad av beslutet eller att hans fastighet i väsentlig mån skulle påverkas så att han utgående ifrån detta skulle ha besvärsmätt i saken (vilket stöds av rättsfallet HFD:2023:85).

Förvaltningsdomstolen anser inte att det framgår av utredningen i ärendet att Lundqvists rätt, skyldighet eller fördel direkt skulle påverkas av beslutet med beaktande av avståndet mellan Lundqvists fastighet och byggplatsen, de mellanliggande fastigheterna/områdena samt med beaktande av att det beviljade bygglovet inte innebär några stora förändringar i områdesanvändningen. Det framgår inte av utredningen i ärendet att Lundqvist skulle ha besvärsmätt i stöd av 192 § 1 mom. 3 punkten i rikets områdesanvändningslag.

Med anledning av detta finner förvaltningsdomstolen att besvären ska avvisas utan prövning i stöd av 81 § 2 mom. 4 punkten i lag om rättegång i förvaltningsärenden för att ändringssökanden inte har besvärsmätt i saken.

Tillämpade rättsnormer

I motiveringen nämnda bestämmelser.

Att söka ändring

Med iakttagande av 190 § 3 i rikets lag om områdesanvändning får ändring i detta beslut sökas genom besvär endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd. Besvärsskriften ska tillställas högsta förvaltningsdomstolen inom 30 dagar från den dag förvaltningsdomstolens beslut givits. Besvärсанvisning medföljer som bilaga (besvärstillstånd efter anslag 01.20).

Meddelande om rättegångsavgift 01.22

Sammansättning

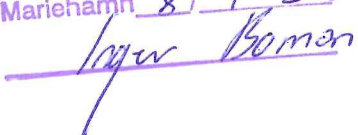
Irina Wikström
ordförande, föredragande

Kristina Fagerlund
ledamot

Pia Jacobsson
ledamot

Beslutet expedieras av


Irina Wikström
föredragande ledamot

Kopians riktighet bestyrkes.
Mariehamn 8/7 2024


Distribution

Beslut

Ben Lundqvist, rättegångsavgift 270 euro

Avskrift

Långnäs hamn Ab

Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland

BESVÄRSANVISNING (Efter anslag)

Förvaltningsdomstolens beslut får överklagas genom skriftliga besvär hos **högsta förvaltningsdomstolen**, om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Grunder för beviljande av besvärstillstånd

Enligt 111 § 1 mom. i lagen om rättegång i förvaltningsärenden ska besvärstillstånd beviljas om:

- 1) det med avseende på lagens tillämpning i andra liknande fall eller för en enhetlig rättspraxis är viktigt att ärendet avgörs av högsta förvaltningsdomstolen,
- 2) det finns särskilda skäl för högsta förvaltningsdomstolen att avgöra ärendet på grund av att det i ärendet skett ett uppenbart fel, eller
- 3) det finns något annat vägande skäl för att bevilja besvärstillstånd.

Besvärstillstånd kan också beviljas i fråga om endast en del av förvaltningsdomstolens överklagade beslut.

Besvärstid och dag för delfående

Detta beslut har givits efter anslag den dag som anges i beslutet, då beslutet anses ha kommit till parternas kännedom. Besvär ska anföras inom 30 dagar från sagda dag, denna dag inte medräknad.

Besvärens innehåll

I besvären, som ska innehålla en ansökan om besvärstillstånd, ska följande anges:

- ändringssökandens namn och kontaktuppgifter inklusive uppgift om postadress och eventuell annan adress till vilken handlingar som hänför sig till rättegången kan sändas (processadress); om talan förs av ändringssökandens lagliga företrädare eller ombud, ska också dennes kontaktuppgifter uppges
- det beslut i vilket ändring söks (det överklagade beslutet)
- den grund på vilken besvärstillstånd begärs samt de skäl på vilka grunden för meddelande av besvärstillstånd föreligger
- till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas (yrkandena)
- grunderna för yrkandena
- vad besvärsrätten grunderar sig på om det överklagade beslutet inte avser ändringssökanden själv.

Medan besvären är anhängiga ska högsta förvaltningsdomstolen utan dröjsmål underrättas om ändringar i kontaktuppgifterna. Om flera personer anför besvär tillsammans, kan det i besvären anges att en av dem är kontaktperson.

Bilagor till besvären

Till besvären ska följande fogas:

- det överklagade beslutet med besväransvisning,
- utredning om när ändringssökanden har fått del av beslutet, eller annan utredning om när besvärstiden börjat löpa,
- de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har lämnats till myndigheten.

Ett ombud ska foga till besvären en fullmakt såvida inte samma person har uppträtt som ombud vid en tidigare handläggningsfas eller ombudet är advokat, offentligt rättsbiträde eller ett rättegångsbiträde med tillstånd.

Inlämnande av besvär

Besvär ska inom besvärstiden lämnas till **högsta förvaltningsdomstolen**. Besvären ska vara framme senast den sista dagen av besvärstiden före utgången av ämbetsverkets öppettid. Detta gäller också då besvären inlämnas via förvaltningsdomstolarnas e-tjänst eller per e-post. Handlingarna kan lämnas in även via förvaltningsdomstolarnas e-tjänst. Handlingarna sänds per post eller elektroniskt på avsändarens ansvar.

Högsta förvaltningsdomstolens kontaktuppgifter:

Besöksadress:	Postadress:
Fabiansgatan 15	PB 180
Helsingfors	00131 HELSINGFORS

Telefon: 029 56 40260 (registratorskontoret)

Fax: 029 56 40382

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

Förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst:

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

**RÄTTEGÅNGSAVGIFT SOM UPPBÄRS FÖR HÖGSTA FÖRVALTNINGSDOMSTOLENS BESLUT
I ÄRENDEN SOM ANHÄNGIGGÖRS FRÅN OCH MED 1.1.2022**

För behandling av ett ärende som gäller ändringssökande och ett besvärstillståndsmål vid högsta förvaltningsdomstolen uppbärs en rättegångsavgift på **530 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)

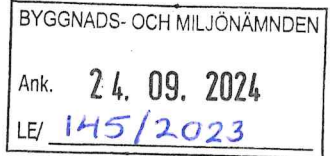
meddelande om rättegångsavgift 01.22



Dokumentnamn	Brevnr	
BREV	215 I1	34
Ärendenr	Datum	
ÅLR 2024/6141	24.9.2024	

Hänvisning
Ålands förvaltningsdomstols beslut av 8.7.2024 (30/2024)

Ålands förvaltningsdomstol



Kontaktperson
Pernilla Granqvist, PBL-ingenjör

Ärende

Ålands förvaltningsdomstols felaktiga hänvisning till rikslagstiftning

Landskapsregeringen vill påpeka till Ålands förvaltningsdomstol att Åland, enligt 18 § 7 punkten i självstyrelselagen för Åland (FFS 1144/1991), har lagstiftningsbehörighet i frågor gällande byggnads- och planväsendet. På grund av detta är det plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland som gäller på Åland, inte rikets markanvändnings- och bygglag (Lag om områdesanvändning först efter 1.1.2025) (FFS 132/1999).

Bakgrund

Ålands förvaltningsdomstol har 8.7.2024 givit beslut i ärendet om besvär mot bygglov för passagerarterminal i Långnäs (30/2024). Besväret avvisades utan prövning. Motiveringen är att besväranden inte har besvärsrätt i enlighet med 192 § 1 mom. 3 punkten i rikets markanvändnings- och bygglag (Lag om områdesanvändning först efter 1.1.2025).

Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland har skickat förvaltningsdomstolens beslut till landskapsregeringen för kännedom. Detta med anledning av att förvaltningsdomstolen inte motiverar beslutet med stöd av 96 § i plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland utan i stället hänvisar till rikets markanvändnings- och bygglag.

Motivering

Enligt 18 § 7 punkten i självstyrelselagen för Åland så har landskapet lagstiftningsbehörighet gällande byggnads- och planväsendet, grannelagsförhållanden och bostadsproduktion. Lagstiftningsbehörigheten är exklusiv.

I 96 § i plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland stadgas vem som har besvärsrätt gällande ärenden rörande bygglov och andra tillstånd:

Besvärsrätt har

1) den beslutet gäller,

- 2) den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet påverkar,
- 3) ägaren och innehavaren av en invid eller mittemot belägen fastighet eller område,
- 4) ägaren och innehavaren av en sådan fastighet vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka och
- 5) kommunen.

Att i beslut hänvisa till rikslagstiftning är således felaktigt vad gäller vem som har besvär rätt när det kommer till beslut om bygglov. Plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland har likt all annan landskapslagstiftning enligt 19 § självstyrelselagen för Åland genomgått en lagstiftningskontroll, där frågan kring lagstiftningsbehörigheten slutligen avgjorts.

Minister


Camilla Gunell

PBL-ingenjör


Pernilla Granqvist

FÖR KÄNNEDOM

Lemlands kommun



Ålands förvaltningsdomstol
Torggatan 16 A, PB 31, 22101 MARIEHAMN
Tfn 029 5650 265
E-post aland.fd@om.fi

26.9.2024

Ålands landskapsregering
registrator@regeringen.ax

Ert brev 215 I1, ärende ÅLR 2024/6141

Ålands förvaltningsdomstol har mottagit Ert brev rubricerat "Ålands förvaltningsdomstols felaktiga hänvisning till rikslagstiftning".

Enligt 27 paragraf 23 punkten i självstyrelselagen för Åland är rättsskipning, vari besvärsrätten inräknas, finländsk behörighet. I förarbetena till lagen, Ålandsarbetsgruppens betänkande till ny självstyrelselag, Justitieministeriet, Lagberedningsavdelningens publikation 7/1989, sid. 152 och regeringens proposition RP nr 72 1990 rd. till Riksdagen med förslag till ny självstyrelselag för Åland anges gällande 25 § om förvaltningsrättsskipningen att om besvär rätt, överklagbarhet och besvärsförfarande stadgas enligt 27 § 23 punkten i rikslag.

Frågan angående besvär rätt har även tidigare prövats av Ålands förvaltningsdomstol. I avgörandet 106/2015 givet 23.11.2015 (https://www.finlex.fi/sv/oikeus/hao/2015/alands_fd20150106) har förvaltningsdomstolen bland annat konstaterat följande:

"96 § 2 mom. 2 punkten i plan- och bygglagen för landskapet Åland anges att besvär rätt i ett ärende som gäller bygglov har bl.a. "den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet påverkar". Detta överensstämmer inte fullt ut med motsvarande bestämmelse i rikets markanvändnings- och bygglag, vars 192 § 1 mom. 3 punkt lyder "den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet direkt påverkar".

Riket har enligt 27 § 23 punkten i självstyrelselagen för Åland lagstiftningsbehörighet i fråga om rättsskipning, vilket enligt etablerad praxis ansetts innefatta tillgången till domstol, dvs. bl.a. besvärsrättens omfattning. Av plan- och bygglagens förarbeten framgår att bestämmelserna om besvär rätt av denna orsak varit avsedda att i sak stämma överens med rikslagen (se detaljmotiveringen i social- och miljöutskottets betänkande nr 11/20016-07 samt även lagutskottets utlåtande). Eftersom de i enlighet med 19 § 3 mom. i självstyrelselagen upptagna bestämmelserna inte medför någon ändring av behörighetsfördelningen, ska företräde, i fall av diskrepans, alltjämt ges åt det uttryck bestämmelserna har i rikslagstiftningen."

Högsta förvaltningsdomstolen beviljade inte besvärstillstånd utan förvaltningsdomstolens avgörande vann laga kraft.

Med beaktande av det ovan anförda tillämpar Ålands förvaltningsdomstol finländsk lagstiftning i frågor gällande besvär rätt.

Fagerlund
Kristina
91212334B

Digitalt signerad av Fagerlund Kristina
91212334B
DN: cn=Fagerlund Kristina 91212334B,
c=FI, o=Oikeusministeriö,
email=Kristina.fagerlund@om.fi
Datum: 2024.09.25 17:03:03 +03'00'

Kristina Fagerlund, administrativ chef för förvaltningsdomstolen

Altorp 3:50 Norrby, Tillbyggnad av bostadshus

Dnr. LE/364/2019

§ 109 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 21.10.2024

Ägaren anhåller om bygglov för om- och tillbyggnad av bostadshus på fastigheten Altorp 3:50 i Norrby.

Den befintliga delen tilläggsisolerar och byggs om. Tillbyggnaden sker i sydlig riktning.

Bakgrund;

- 1) Det befintliga fritidshuset om 45 m² har ändrats till bostadshus i enlighet med BLov 73/2008
- 2) Bygglov för tillbyggnad av det befintliga bostadshuset har beviljats i enlighet med BLov 38/2019
- 3) Avloppsanläggningen förnyad i enlighet med tillstånd 21/2013

Den aktuella strandfastigheten är 5600 m² stor. Strandlinjens längd är ca 70 meter.

Det befintliga bostadshuset om 45 m² byggs till med 118 m². Tillbyggnaden sker delvis i två våningar.

Byggnaden föreslås få vit fasad samt svart tak.

Det befintliga bostadshuset samt övriga byggnader på fastigheten är målade vita. Nämnden har enligt BLov 38/2019 godkänt att byggnaden kan få vit fasad.

Tillbyggnadens avstånd till strandlinjen är ca 38 meter. Avstånden till rålinjer är tillräckliga.

Fastigheten har bilväg.

Energikalkylen visar godkänt värde.

Fastigheten är ansluten till kommunalt vattenledningsnät. Enskilt avlopp finns.

Byggnaden förses med eldstad och rökkanal.

Byggnadsinspektören har besökt byggnadsplatsen den 15.10.2024.

Att i detta ärende informera grannarna bör anses uppenbart onödigt genom att grannarna redan informerats under bygglovberedningen 2019. Den nu ansökta tillbyggnaden avviker inte väsentligt från den redan beviljade.

Byggnadsinspektörens förslag

Nämnden beslutar med stöd av PBL 72 § bevilja ansökt bygglov för om- och tillbyggnad av bostadshus på fastigheten Altorp 3:50 i Norrby.

Byggnaden får förses med vit fasad samt svart tak. Nämnden rekommenderar dock en mörkare fasadfärg än vit på tillbyggnaden. Detta kunde ge byggnaden som helhet ett intressant arkitektoniskt uttryck.

Eftersom vindsvåningen delvis har full rumshöjd ska vindstrappan utföras i enlighet med gällande normer för trappor.

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

Detta bygglov ersätter BLov 38/2019.

Beslut Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Detaljplanering av fastigheterna 4:73 och 4:109 i Norrby

Dnr. LE/450/2024

Beslutshistorik**§ 99 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 16.9.2024**

Ägarna till de aktuella fastigheterna anhåller om att få detaljplanera hela fastighet Gläntan 4:73 samt en del av Hasslebo I, 4:109. Det tilltänkta detaljplaneområdets areal är cirka 9,8 ha. Området i fråga vill detaljplaneras för fast- och fritidsbebyggelse. Planen ska också omfatta ströv- och parkområden, område för småbåtshamn samt vägområden.

Ur planeutkastet kan utläsas åtta tomter. Samtliga åtta tomter är planerade för fritids- eller bostadshus.

Konsekvenser, kommentarer

1) Vattenförsörjning

Kommunal vattenledning finns i området. Mindre utbyggnader blir troligen aktuella. Kapaciteten hos det kommunala nätet behöver säkerställas.

2) Avloppsarrangemang

Det behöver anläggas en ny gemensamt avloppsanläggning för de nya tomterna. Det är inte ändamålsenligt att de nya tomterna var för sig ska bygga enskilda avlopp.

Den nya avloppsanläggningen behöver;

- reserveras en plats
- reningsanläggningen samt avoppsnätet behöver projekteras
- godkännas av kommunen och ÅMHM (>25 pe)
- finansieras (bestämmas anslutningsavgifter)
- byggas
- tas i bruk, underhållas och skötas (vem?)
- bäras upp anslutnings- och driftsavgifter (vem?)

Vägar

3a) **Tillfartsvägen** mellan kommunalvägen och området är idag en privat väg. Enligt PBF 10 §, punkt 2 får en körväg (=privat väg) betjäna max två tomter på ett detaljplanerat område. I annat fall ska vägen utföras som en gata. Utifrån det resonemanget borde alltså tillfartsvägen till området vara en kommunalväg och inte en privat väg.

Kommunalvägen är idag på ett avstånd om ca 1,5 km.

Genom byggande av kommunal väg till området undviker man den situationen att var och en av tomtköparna måste tillse att de får vägservitut till området samt tomtköparna behöver inte heller delta i vägunderhållskostnaderna. Även sådant som skolskjuts

fungerar endast på allmänna vägar. En allmän väg till området i fråga motiveras också av kommunens skyldighet att tillse att trafikförhållandena i kommunen utvecklas på ett ändamålsenligt sätt.

3b) De **interna vägarna** inom planeområdet ska i huvudsak vara gator godkända av kommunen. Kommunen ska godkänna såväl ombyggnader som nybyggnader av gator. Undantaget körvägar som betjänar max två tomter. Gatuområdena tillfaller kommunen som sedan underhåller gatorna.

3c) **Genomfarts vägarnas** funktion och användbarhet bör säkerställas.

4) Avfall

En plats för en återvinningsstation bör reserveras.

5) Elförsörjning

Enligt uppgift från markägarna har elleverantören ÅEA kontaktats i ärendet.

6) Allmänna områden

Ett område för småbåtshamn ingår i planeområdet. Ett område för lekpalats borde reserveras i området. Därtill också ett område för bad od. om möjligt.

I PBF 10 § stadgas följande om bostadsgator;

PBF 10 §. Utarbetande av tomtindelning Tomtindelningen ska utarbetas så att

*1) **varje tomt gränsar till ett gatuområde**; av särskilda skäl kan tomten dock gränsa till något annat allmänt område, via vilket en körförbindelse kan ordnas till tomten,*

2) tomterna ges det format och den storlek som det med avseende på byggandet, användningen av tomterna och det tekniska underhållet av dem är ändamålsenligt.

*Det som föreskrivs i 1 mom. 1 punkten tillämpas inte, om körförbindelsen till tomten och dess tekniska underhåll kan ordnas via en sådan tomt som avses i 1 punkten i form av ett **servitut** som anvisas vid tomtindelningen och som vid fastighetsförrättningen stiftas **för högst två tomter**.*

En bostadsgata är en ändamålsenlig dubbelriktad väg för biltrafik uppgjord i enlighet med av kommunen godkända gaturitningar.

En körförbindelse kan vara en enkelfilig grusväg för biltrafik.

PBF 14 §. Anläggandet av gata Innan en ny gata anläggs eller en större ändring görs av en befintlig gata ska en gaturitning uppgöras.

Gaturitningen ska innehålla principerna för trafikarrangemangen på gatan, torrläggning och avledande av regnvatten, situationsplan och behövt antal längd- och tvärprofiler, beläggingsmaterial samt planteringar och fasta konstruktioner.

Gaturitningar antas av kommunen efter att förslaget varit offentligt utställt under minst 14 dagar. Anmärkningar mot förslaget ska framställas skriftligen under utställningstiden.

Utställningstiden och rätten att göra anmärkning mot förslaget ska, innan utställningen, meddelas ägare och innehavare av fastigheter som gränsar till gatuområdet. Meddelandena får sändas som vanliga brev.

Berörda grannar har blivit informerade och haft möjlighet att utlåta sig i ärendet

Ett utlåtande har inkommit. I utlåtandet fraförs bl a:

- Strandområdet Grannsämjan 4:102 ägs gemensamt av tre fastigheter intill som int ska ingå i detaljplanen
- Vägområdet som berör Grannsämjan 4:102 föreslås inte ingå i planeområdet.

Korta kommentarer från planläggaren:

- Fastigheterna 4:55, 4:54 och 4:53 ligger varken på södra eller västra sidan av strandvägen, utan på sydvästra sidan. Om det är väsentligt, kan jag korrigera i texten "södra" till "sydvästra".
- Strandvägens vägområde är enligt planen 10 m brett och det breddas mot fastigheten 4:102. De tre fastigheterna på sydvästra sidan, som är utanför planen, berörs alltså inte.
- Markägaren, som också är delägare i 4:102, önskade att vägen tas med i planen och förlängs till gräsen med vändplan. Detta med syfte att den i framtiden kan anslutas med vägen på grannfastigheten 1:55.

Ursula Koponen

Bilagor Anhållan
Detaljplan
Utlåtande

Byggnadsinspektörens förslag

Nämnden konstaterar till först att ärendet i detta skede omfattar ställningstagande till;

- om området i sig är lämpligt för fast och/eller fritidsbebyggelse
- om exploateringsplanerna är rimliga i förhållande till områdets storlek
- om Ursula Koponen kan godkännas som planläggare

Planeförslagets detaljer kommer att presenteras under processens gång. Då har samtliga berörda igen möjlighet att utlåta sig i ärendet.

Nämnden beslutar förorda att det aktuella området detaljplaneras för fast-/fritidsbebyggelse, förutsatt att;

- planlägningsarbetet jämte nödvändiga utredningar bekostas av markägaren
- planlägningsavtal ingås mellan markägarna och kommunen innan planen fastställs
- avloppsarrangemangena för planeområdets tomter är klara innan bygglov kan beviljas
- kommunalväg är byggd fram till området innan bygglov kan beviljas

Nämnden föreslår att villkoren intas i utkastet till planebeskrivning innan

kommunstyrelsens behandling.

Nämnden förordar att arkitekt Ursula Koponen godkänns som planläggare.

Beslut Ärendet bordlades.

§ 110 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 21.10.2024

Byggnadsinspektörens förslag

Nämnden beslutar förorda att det aktuella området detaljplaneras för fast-/fritidsbebyggelse, förutsatt att;

- planlägningsarbetet jämte nödvändiga utredningar bekostas av markägaren
- planlägningsavtal ingås mellan markägarna och kommunen innan planen fastställs
- avloppsarrangemangena för planeområdets tomter är klara innan bygglov kan beviljas
- kommunalväg är byggd fram till området innan bygglov kan beviljas
- byggförbud införs under planlägningsprocessen på det aktuella området.

Nämnden föreslår att villkoren intas i utkastet till planebeskrivning under kommunstyrelsens behandling.

Nämnden förordar att arkitekt Ursula Koponen godkänns som planläggare.

Ärendets behandling fortsätter i kommunstyrelsen i Lemland.

Beslut Nämnden beslutar förorda att det aktuella området detaljplaneras för fast-/fritidsbebyggelse, förutsatt att;

- planlägningsarbetet jämte nödvändiga utredningar bekostas av markägaren
- planlägningsavtal ingås mellan markägarna och kommunen innan planen fastställs
- avloppsarrangemangena för planeområdets tomter är klara innan bygglov kan beviljas
- väg med kommunalvägs standard (godkänd av Lemlands kommun) är byggd fram till området innan bygglov kan beviljas
- byggförbud införs under planlägningsprocessen på det aktuella området.

Nämnden föreslår att villkoren intas i utkastet till planebeskrivning under kommunstyrelsens behandling.

Nämnden förordar att arkitekt Ursula Koponen godkänns som planläggare.

Ärendets behandling fortsätter i kommunstyrelsen i Lemland.

Bilagor Anhållan
 Detaljplan
 Utlåtande

BYGGNADS- OCH MILJÖNÄMNDEN	
Ank.	16. 08. 2024
LE/	450/2024

Till: Lemlands kommun

Kommunrundan 22610 Lemland

Ärende: Uppgörande och godkännande av detaljplan

har låtit arkitekt Ursula Koponen utarbeta ett förslag till detaljplan för fastigheterna 4,73 o 4,109 i Norrby. Båda fastigheter ägs gemensamt av Förslaget omfattar fastighet 4,73 i sin helhet och ca. 5,1 hektar av fastigheten 4,109 Fastighetens totalareal är ca 33 ha. Planen bygger delvis på tidigare upphävd detaljplan.

Vi undertecknare av ansökan anhåller om att kommunen godkänner Ursula Koponen som planläggare av området, och även tar ställning till det nu utarbetade förslaget, samt ger direktiv om vilka eventuella kompletteringar som bör göras innan ett slutligt beslut om fastställande av planen kan tas.

Lemland den 16 augusti 2024

LEMLANDS KOMMUN, NORRBY BY

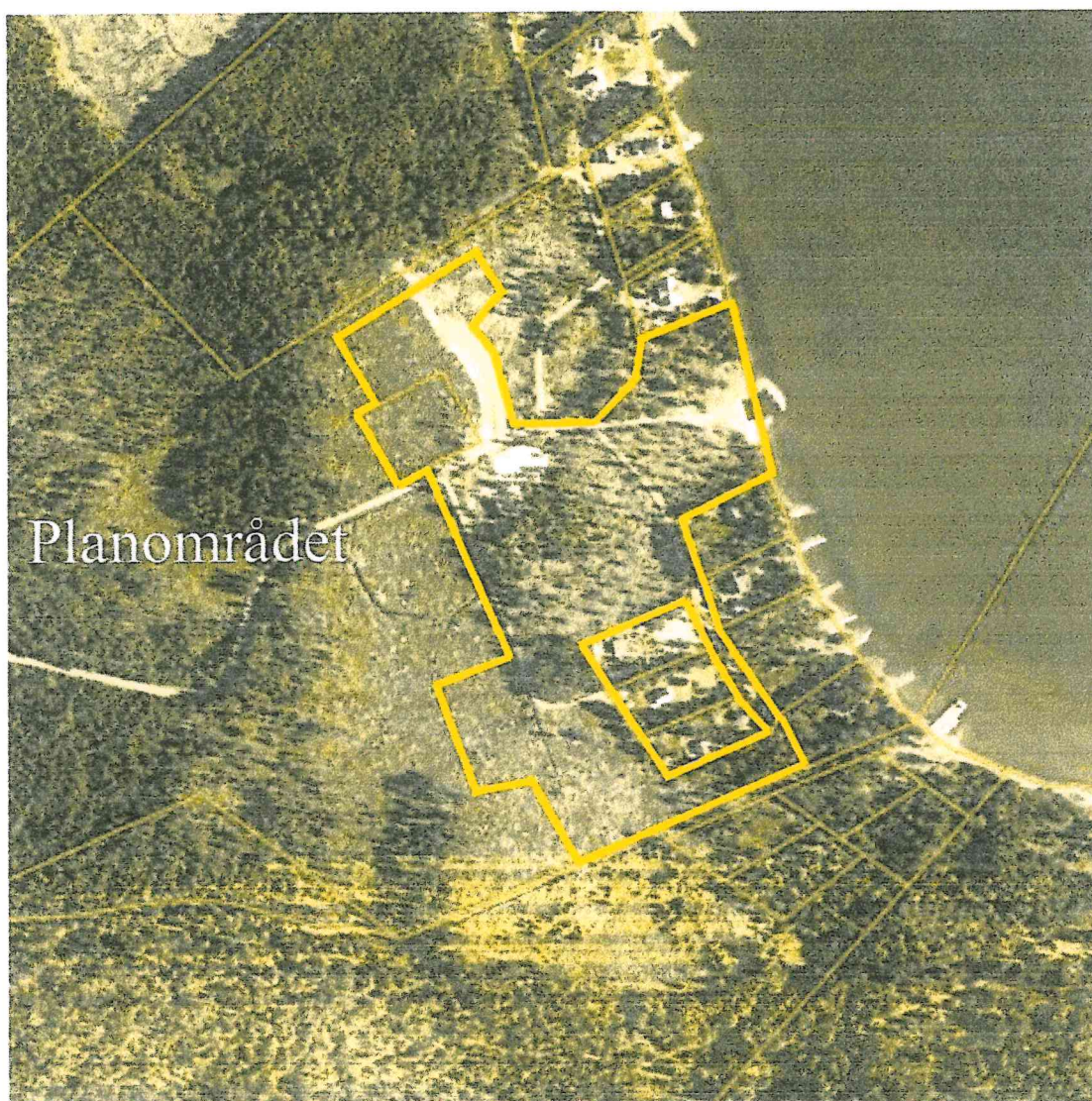
BESKRIVNING ÖVER DETALJPLAN

Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 3 maj 2024.

Områdesbestämning: Detaljplanen omfattar fastigheten 4:73 och en del av fastigheten 4:109 i Norrby by.

Genom detaljplanen bildas på nytt upphävda kvarteren 1 – 3 och nytt kvarter 4 samt park, skogsbruks- och gatuområden.

Lägesbestämning Området ligger i nordöstra Norrby vid Lumparns strand. Områdets markareal är 5,44 ha.



1. HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar en karta i skala 1:2000 och en beskrivning.

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**2.1 Planens syfte**

Planens syfte är att detaljplanera på nytt ett område, där en föråldrad detaljplan för fritidsbebyggelse och skogsbruk har upphävts.

2.2 Planens huvuddrag

Detaljplanen fastslår markanvändningen på området genom att använda de befintliga vägarna som områdets gatunät. De obebyggda tomterna som var med i den upphävda planen har uppdaterats och tagits med i denna plan. Mindre områden mellan tomterna har anvisats som park men områdena som ansluter sig till skogarna utanför planområdet har anvisats som skogsbruksområde.

3. PLANDATA**3.1 Lägesbeskrivning**

Området ligger i norra Norrby, vid Lumparns södra strand där det finns äldre fritidsbebyggelse och några egnahemshus.

Avståndet via vägen till Lemlands centrum är ca 3,8 km

3.2 Areal

Områdets areal är ca 5,44 ha.

3.3 Markägande

Planområdet är i privat ägo.

4. TIDIGARE BESLUT OCH STÄLLNINGSTAGANDEN**4.1 Generalplanering**

På området finns inte en antagen generalplan.

4.2 Detaljplanering

Området har varit detaljplanerat men den 1984 fastställda detaljplanen upphävdes som föråldrad av kommunfullmäktige den 14. februari 2024 §34.

4.3 I kommunens byggnadsordning finns inte sådana specialbestämmelser som skulle gälla endast på den här delen av kommunen.**4.4 Kommunala beslut**

Initiativet till upphävandet av den gamla detaljplanen och uppgörandet av en ny detaljplan har tagits av markägarna.

Kommunens byggnads- och miljönämnden behandlade anhållan 12.9.2023 och beslöt att höra grannarna. Inga utlåtanden mot upphävandet av planen lämnades in och nämnden förordade anhållan 6.1.2024 §8.

Kommunstyrelsen förordade anhållan 6.2.2024 §46.

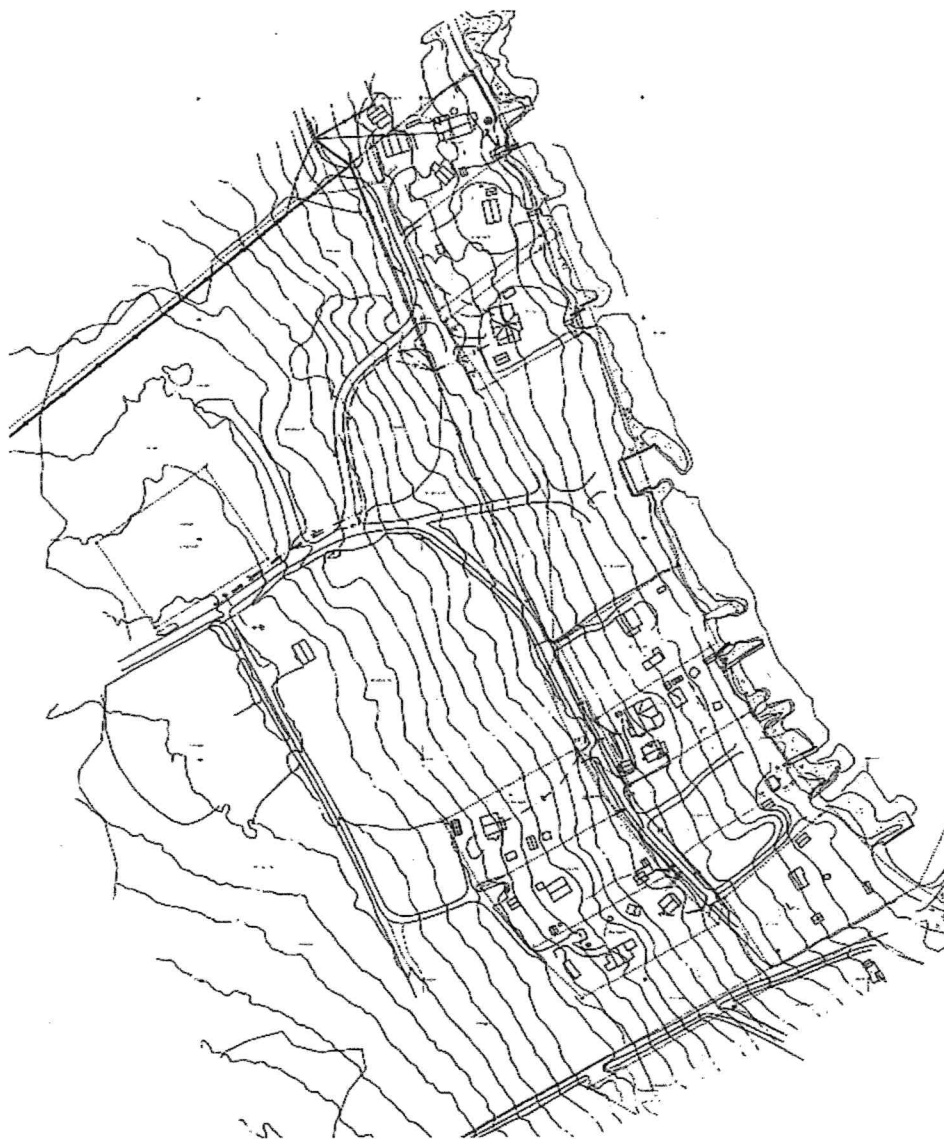
Kommunfullmäktige upphävde den 1984 fastställda detaljplanen 14.2. §34, efter vilket det var möjligt att detaljplanera området på nytt.

4.5 Fastighetsregister

Fastigheterna är med i Lantmäteriverkets fastighetsregister och de omfattar inte outbrutna områden som skall beaktas vid detaljplaneringen.

4.6 **Byggnads- och åtgärdsförbud**
På området råder inte byggnads- och åtgärdsförbud.

4.7 **Baskarta**
Baskartan och ortofotobilden har uppgjorts av Björnin GITEch Ab 10.04.2023. Kartan baserar sig på Lantmäteriverkets fastighetsdatasystem och höjdmodell, Ålands Elandelslagets och ÅlandsTelefons nätuppgifter samt Lemlands kommuns ledningsuppgifter. Höjdkurvornas ekvidistans är 1,0 m.



5. **BASFAKTA**

5.1 **Bebyggelse, befolkning och arbetsplatser**
Planområdet är obebyggt men gränsar till egnahems- och fritidstomter i norr. På området finns inte arbetsplatser.

5.2 **Bebyggd omgivning**
Bebyggelse finns vid Lumparns strand där det finns 6 tomter varav 4 är året runt bebodda. Ytterligare finns tre fritidstomter i sluttningen på södra sidan av strandvägen. Dessa tomter har inte direkt kontakt till stranden. Tomternas arealer

varierar mellan 2000 m² - 2400 m². Byggnaderna är i en våning och på tomterna finns förutom huvudbyggnad flera mindre förråd och skjul.

5.3 Kommunalteknik

En kommunalväg slutar ca 1,4 km från planområdets södra gräns. Därifrån leder en privat väg till området. Ytterligare finns privata vägar bl.a. till bebyggelsen vid stranden. El- och telefonledningar samt vattenledning ligger i norra delen av planområdet. Till de befintliga fastigheterna i omgivningen har el- och teleanslutningarna dragits via jordkablar under de befintliga vägarna. Området är inte anslutet till avloppsnätet utan alla fastigheter har sina egna anläggningar för omhändertagandet av avloppsvatten.

5.4 Naturmiljö

Planområdet består av en avverkad del av ett vidare skogsområde, där stormen Alfrida fällde en stor del av träden. Glest trädbestånd finns kvar vid stranden och mitt i planområdet. Skyddsvärd växtlighet finns inte. Jordmånen består av morän. Terrängen sluttar mot Lumparn, sluttningen är ca 1:10. Den högsta punkten på planområdet ligger på + 22.

5.5 Fornminnen och kulturmiljö

På området har inte påträffats fornminnen. Området består av glesbebyggt skogsområde och räknas inte som kulturmiljö.

5.6. Störande faktorer

På området eller i dess närhet finns inte faktorer som skulle förorsaka störningar för boende (buller, vibrationer, lukt osv.). Området drabbas inte heller av översvämningar

6. MÅLSÄTTNINGAR

Kommunen har inte på förhand tagit ställning till planens målsättningar. Målsättningar för planen är följande:

1. Detaljplanen omfattar tomter för fritids- och egnahemsbebyggelse. Också områden för rekreation reserveras. De områden i detaljplanen som ligger i anslutning till skogar utanför planområdet anvisas som skogsbruksområden. Till följd av stormen Alfrida finns på området ett relativt stort kalhygge. Genom att stycka tomter på kalhygge-områdena får man skydd mot vindar och trevligare gatumuljöer.
2. Byggnadsrätt i den upphävda planen var 90 m²vy för huvudbyggnad och 20 m²vy för ekonomibyggnad. Våningsytan räknas nu på ett annat sätt än på 1980-talet. För att täcka allt som enligt lagen räknas med i våningsytan borde ekonomibyggnadens våningsyta vara minst 30 m²vy och huvudbyggnadens med möjligheten till inglasade altaner minst 120 – 150 m²vy. För att få en skyddad gårdsplan är det en fördel om på tomten tillåts flera byggnader.
3. Alla nya tomter ska ha rätt till båtplatser på hamnen som markägarna har byggt vid stranden.
4. Eftersom området inte är anslutet till avloppsnätet, ska en plan på omhändertagandet av avloppsvatten godkännas av kommunen innan byggnadslov kan beviljas.

7. DETALJPLAN

7.1 Detaljplanens markanvändning är följande.

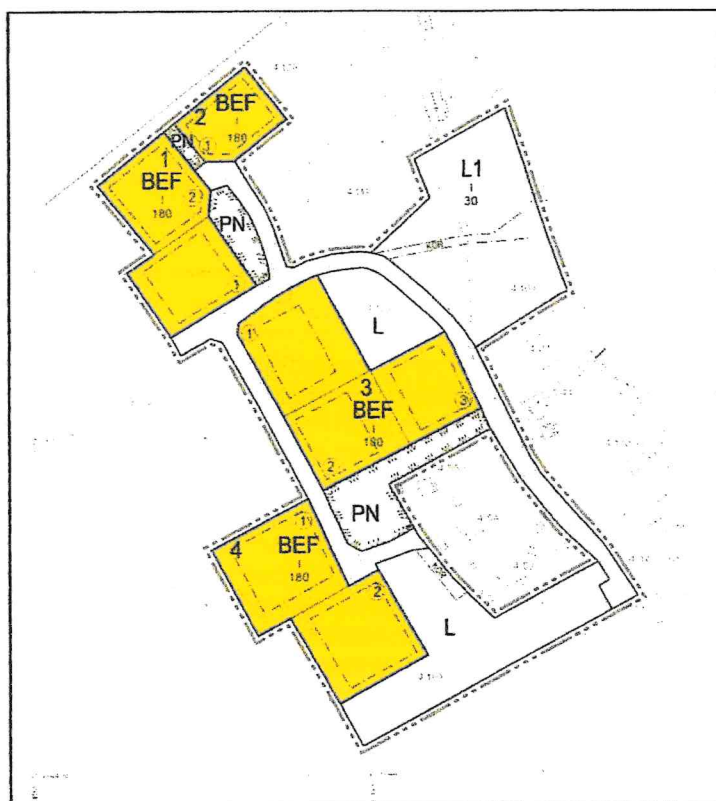
Användning	Areal ha	% av planområdet
Kvartersmark BEF	2,41	44
Parkområden PN	0,63	12
Skogsbruksområden L	1,64	30
Gatuområden	0,76	14
Totalt	5,44	100

Planbeteckningen för tomter är BEF, kvartersområde för eignahems- och fritidsbebyggelse, eftersom omgivningen redan omfattar båda typ av byggnader. Ytterligare byggs fritidshus ofta med samma standard som eignahemshus för att kunna användas året runt och eventuellt i något skede för permanent boende.

Med i detaljplanen har tagits kvarteren 1 och 3 från den upphävda planen. Den upphävda planens kvarter 2 har inte inkluderats i den nya planen, eftersom det har sålts och bildar nu fastigheten 4:119 som används för djurstall.

Det gamla kvarteret 1 utvidgas med en tomt och omfattar totalt två tomter. Också kvarteret 3 utvidgas med en tomt och omfattar nu tre tomter, varav en är bebyggd med ett fritidshus. Ett nytt kvarter 2 som omfattar endast en tomt bildas norr om kvarteret 1.

I planens östra del, på kalhygget, bildas ett nytt kvarter 4 med två tomter.



Tomternas storlekar är följande:

Kvarter 1:	tomt 1	2896 m ²
	tomt 2	2695 m ²
Kvarter 2:	tomt 1	2088 m ²
Kvarter 3:	tomt 1	3780 m ²
	tomt 2	2938 m ²
	tomt 3	2484 m ²
Kvarter 4:	tomt 1	3697 m ²
	tomt 2	3540 m ²

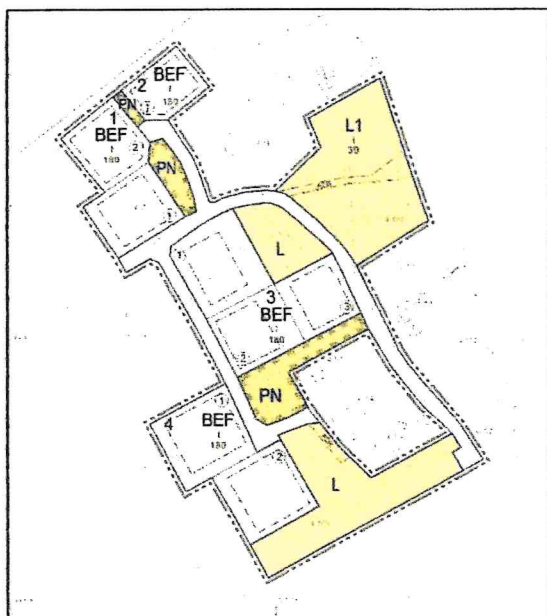
Alla tomter är så stora att förutom huvudbyggnaden kan också separata ekonomibyggnader byggas utan att byggnaderna hamnar att stå för nära varandra. Byggnadsrätt på alla tomter är 180 m²vy. Den får delas mellan byggnaderna så, att ekonomibyggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 40 % av huvudbyggnadens våningsyta. Byggnadsrätt räcker t.ex. för huvudbyggnad om 120 m²vy, mindre ekonomibyggnad om 20 m² (t.ex. bastu med altan) och större förråd 40 m²vy (t.ex. garage).

7.2

Grönområden

I planen finns två typ av grönområden: skogsbruksområden (L, L1) och park i naturtillstånd (PN). I detaljplaner anvisas vanligen inte skogsbruksområden, eftersom de i första hand är avsedda för näringsverksamhet och deras rekreationsanvändning baserar sig på allemansrätten. I denna plan har dock vissa skogsområden tagits med i planen, eftersom de behövs för att skapa ett naturnära bostadsområde.

Strandområdet med båthamnen har anvisats som L1-område, eftersom det är relativt stort och ansluter sig till ett område som har reserverats för djurskötsel. På detta område får byggas också ett högst 30 m² stort förråd för båthamnens behov. Som parkområde i naturtillstånd har anvisats mindre områden i anslutning till tomter samt en grönkorridor från planens södra del till stranden. Enligt planbestämmelsen skall dessa områden vårdas som skogsbruksområden men kalavverkningarna är förbjudna.



7.3

Teknisk försörjning

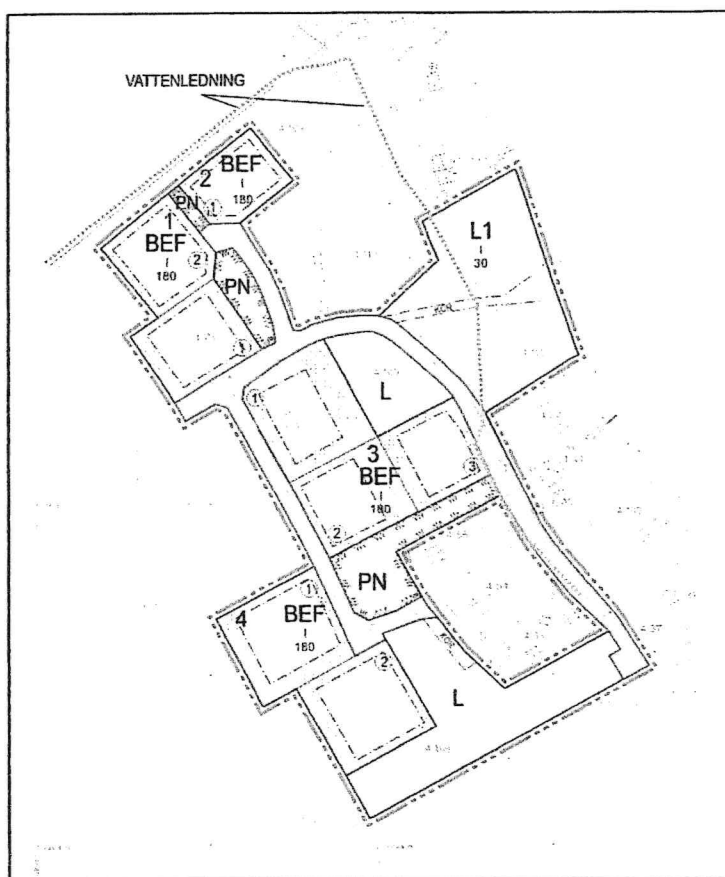
Gatuområden

I planen har inte anvisats nya vägar utan de befintliga vägarna har tagits med i planen enligt deras gällande sträckningar. I planen har de anvisats som gator såsom lagen förutsätter. Generellt har i planen anvisats 10 m breda gatuområden som tillåter vid behov att bredda de befintliga, delvis smala körfiler, när trafikmängden växer. Den befintliga strandvägen har förlängts till östra fastighetsgränsen med en vändplan vid gränsen.

Vägen till båthamnen har anvisats som körförbindelse, eftersom hamnen är privat och det är fråga om områdets interna väg som inte är avsedd för allmän trafik.

Också vägstubben till fastigheten 4:53 har anvisats som privat körförbindelse, eftersom fastigheten också har gatuinfart norrifrån.

De befintliga vägarna hör för tillfället till fastigheten 4:109. Det är dock upp till kommunen och markägarna om dessa gator förblir som del av fastigheten eller om kommunen tar på sig ägandet och underhållet av dem.



Vatten och avlopp

Vatten dras till tomterna via tomtledningar från Ålands vattens stamledningar som ligger vid planområdets västra gräns och under strandvägen i norra delen av planområdet.

Kommunalt avlopp har inte byggts till området. Så länge avlopp saknas skall alla tomtägare ordna själv omhändertagandet av avloppsvatten. Om fastigheten inte kan anslutas till kommunalt avlopp, sker omhändertagandet av avloppsvatten

enligt kommunens instruktioner och den lösning som sedan ska användas bestäms i samband med byggnadslov. I detaljplanen finns därför inte exakta instruktioner om detta utan endast följande bestämmelse: "En plan för omhändertagandet av avloppsvatten ska presenteras till och godkännas av kommunen innan byggnadslov beviljas".

El, tele

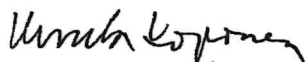
El- och teleanslutningar dras via jordkablar från de befintliga ledningarna som redan har dragits till området.

8. PLANENS KONSEKVENSER

Planen innebär inte negativa konsekvenser för området. Den förutsätter inte ombyggnad av vägar eller negativa ändringar i landskapsbilden i form av omfattande trädfällningar, schaktningar eller utfyllnader. Den innebär inte heller kostnader för kommunen eftersom anslutning till vattenledningen sker via tomtledningar som bekostas av tomtägare. Planen förutsätter inte att avlopps nätet byggs till området utan beviljandet av bygglov förutsätter att tomtägare presenterar en plan för omhändertagandet av avloppsvatten som kommunen ska godkänna.

Positiv konsekvens är att den nuvarande kalhygge-miljön kan förbättras genom byggandet och tomtplanteringar

Jomala den 3 maj 2024



Ursula Koponen
Arkitekt SAFA



TECKENFÖRKLARINGAR OCH DETALJPLANBESTÄMMELSER

BEF KVARTERSOMRÅDE FÖR EGNARENS OCH FRITIDSBEGYNNELSE. På tomlen får byggas anläggning eller fritidshus och tre separata ekonomibyggnader. Ekonomibyggnadernas sammantagna vånhöjdsyta får vara högst 40 % av huvudbyggnadens vånhöjdsyta.

L JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE.

L1 JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE. På området skall anläggas en gemensam båthamn för alla de i detaljplanen anvisade tomlarna. På området får byggas också ett mindre förråd om 30 m² för båthamnens behov.

PN PARKOMRÅDE (NATURLITILLSTÅND). Området sköts som ekologiskt område men kalavverkningar är tillåtna.

GRÄNS FÖR OMRÅDE, KVARTER OCH DEL AV KVARTER. BESTÄMMELSGRÄNS.

2 KVARTERSNUMMER.

2 TOMTNUMMER.

180 BYGGNADSRÄTT I KVADRATMETER VÄNINGSYTA.

1 VÄNINGSANTAL.

GATA

KÖRBYNDEELSE INOM OMRÅDET.

DEL AV OMRÅDE SOM BÖR PLANTERAS, HARI DOCK INTE INRIKAD DEN DEL SOM UTNYTTJAS SOM VÄG ELLER BILPARKERING.

BYGGKOSTA

Allmänna bestämmelser:

En plan för omhändertagandet av avloppsvatten ska presenteras till och godkännas av kommunen innan byggnadslov beviljas.


Alla tomter har rätt till båtplats på L1 -området vid Lumparns strand.

På alla tomter skall två bilplatser reserveras.

Jomala den 3 maj 2024

Ursula Koponen,
arkitekt SAFÅ

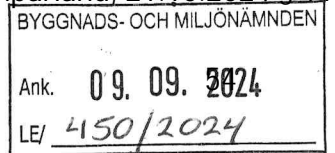
Antagen av kommunfullmäktige den xx.xx.
Kungärd den x.x.
Beslutet har vunnit laga kraft den xx.xx.



LEMLAND
Norby

Detaljplan för fastigheten 4:73 och del av fastigheten 4:109.
Genom detaljplanen bildas kvarteren 1-4 och park-, gatu- och jord- och skogsbruksdominerade områden.

0 50 100 150 200m



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

Mariehamn den 9 september 2024

Ärende: Utlåtande gällande förslag till ny detaljplan för 4:79 och 4:109 i Norrby, Lemland

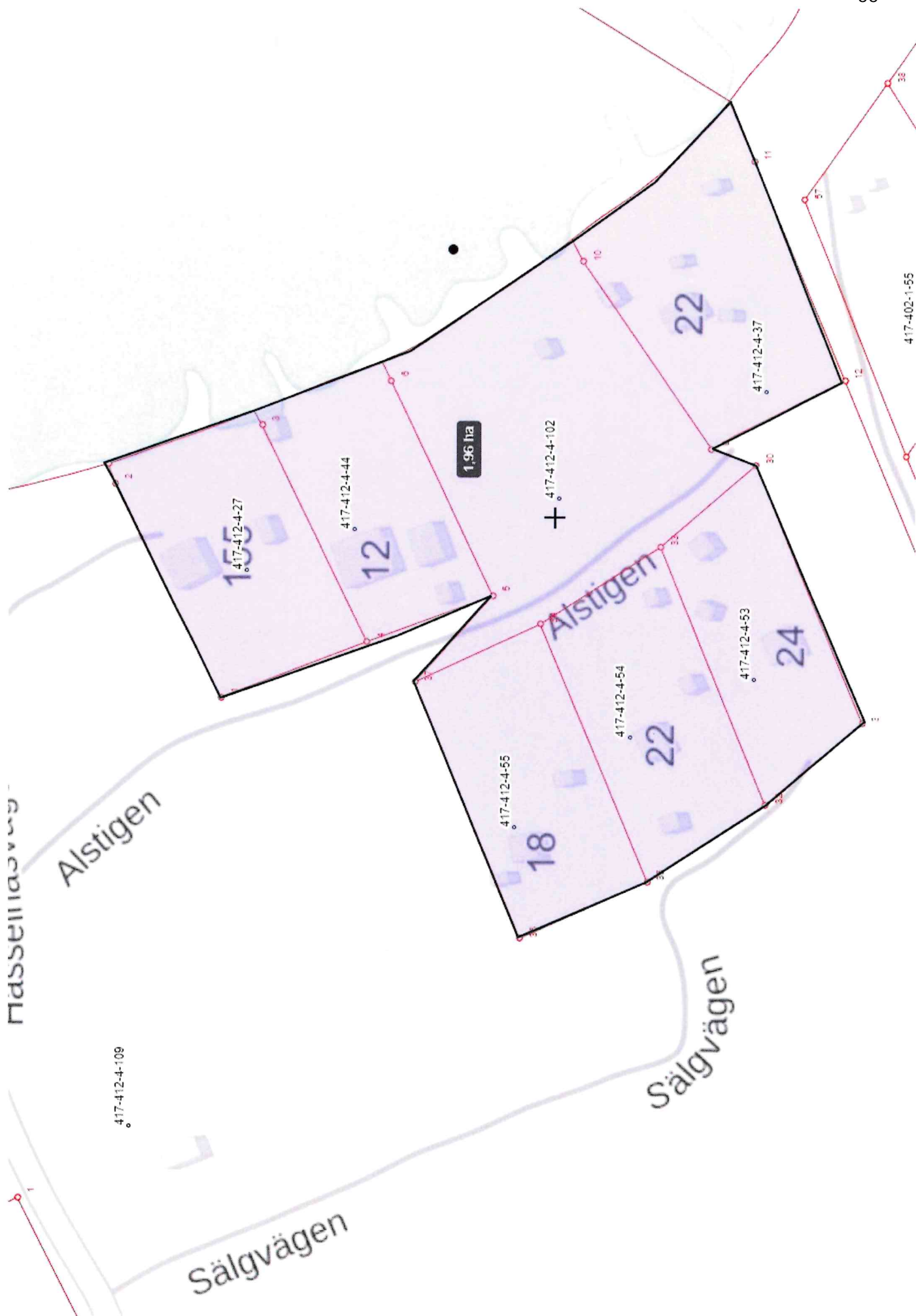
Med anledning av kommunens begäran 27.8.2024 vill vi framföra följande gällande den föreslagna nya detaljplanen:

Inledningsvis kan konstateras att planförslaget till vissa delar är förvirrande. Under 5.1 anges t.ex. "Ytterligare finns tre fritidstomter i slutningen på södra sidan av strandvägen". Detta torde avse fastigheterna 4:55, 4:54 och 4:53, vilka är belägna väster om Alstigen. Dessa tomter har inte direkt anslutning till stranden, men alla tre har andelar i det samfällda området Grannsämjan 4:102. I samfälligheten har inga andra fastigheter andelar och samfälligheten fungerar därmed som en förlängning av de tre ovan nämnda fastigheterna.

Fastigheterna 4:55, 4:54 och 4:53 samt det samfällda området föreslås inte ingå i planområdet. Däremot har den privata vägen som går över det samfällda området, mellan de tre nämnda fastigheterna och strandområdet, intagits i planförslaget. Vägen har i planförslaget förlängts och en vändplan har anvisats vid slutet av vägen. Detta trots att någon bostadstomt inte planeras på den södra delen av Alstigen (Strandvägen). Gatumoråden har vidare angetts med en bredd på tio meter, vilket skulle innebära att ingrepp måste göras antingen på det samfällda området eller på de tre fritidstomterna väster om Alstigen.

Det anges vidare "De befintliga vägarna hör för tillfället till fastigheten 4:109". Vägen mellan fastigheterna 4:55, 4:54 och 4:53 och det samfällda området 4:102 hör dock till fastigheten 4:102. Vägarna i området torde därtill, åtminstone till viss del, vara under förvaltning av ett väglag. En detaljplans inverkan på vägunderhållsskyldigheten gällande enskilda vägar framgår av landskapslagen om enskilda vägar.

Undertecknades uppfattning är att den del av Alstigen som går över det samfällda området 4:102 inte ska omfattas av detaljplanen med en vändplan i slutet av vägen. Vägdelens är inte behövlig för planområdet och förutsätts inte heller för att gatu- och trafiknätet inom planområdet ska kunna utformas ändamålsenligt. Planförslaget bör ändras så att det område som inte omfattas av planen utformas i enlighet med de bilagda bilderna.





Detaljplanering av område i Norrboda

Dnr. LE/166/2023

Beslutshistorik

§ 30 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 18.4.2023

Markägarna för fastigheterna 4:126 Olas, 4:127 Ylvas och 4:128 Nyqvistas samt 878:7 Nyqvistas strand i Norrboda anhåller om att i enlighet med PBL 33 § få detaljplanera sina områden.

Kommunen ska fastställa målsättningar för planen, godkänna planläggaren och se till att planområdet utgör en tillräckligt stor och ändamålsenlig helhet.

Området i fråga är ca 0,7 ha stort och är indelat i tre tomter om drygt 2000 m² samt ett gemensamt strandområde om ca 1000 m². Samtliga områden är bebyggda. Till området löper en färdig privat väg.

I en detaljplan kan man definiera vilken typ av byggnader, samt deras storlek, som kan byggas på området i framtiden. Därtill bör man fästa vikt vid ordnandet av gemensamma funktioner och anläggningar typ avfall, avloppsvatten samt tillfartsvägens skick.

Grannarna har hörts i ärendet.

PBL 33 §. Markägares rätt att låta upprätta detaljplan

En markägare har rätt att utarbeta ett förslag till detaljplan för sin egen mark. Innan planeringen påbörjas ska kommunen kontaktas. Kommunen ska fastställa målsättningar för planen, godkänna planläggaren och se till att planområdet utgör en tillräckligt stor och ändamålsenlig helhet.

Ett planförslag som utarbetas på markägarens försorg handläggs efter vederbörlig beredning i kommunen på samma sätt som en av kommunen utarbetad plan.

Markägaren ska svara för kostnaderna för upprättandet av planen samt för kommunens handläggningskostnader.

En detaljplan som en eller flera markägare låtit upprätta ska genomföras av de berörda markägarna i samråd med kommunen eller enligt en särskild överenskommelse som anges i planen.

PBL 24 §. Syftet med och behovet av detaljplan

För den detaljerade regleringen av markanvändningen, byggandet och utvecklandet av områden upprättas en detaljplan. Detaljplanens syfte är att anvisa områden för olika ändamål och styra byggande och annan markanvändning på det sätt som de lokala förhållandena, stads- och landskapsbilden, den befintliga bebyggelsen, naturmiljön och

principen om en hållbar utveckling samt andra mål för planen förutsätter. Detaljplanen ska upprättas och hållas aktuell i takt med kommunens utveckling eller då det finns behov av att styra markanvändningen.

25 §. Antagandet av detaljplan

Detaljplanen antas och ändras av kommunfullmäktige.

Fullmäktiges beslutanderätt kan helt eller delvis överföras till kommunstyrelsen, byggnadsnämnden eller till annan nämnd eller tjänsteman som bereder planärenden.

PBL 26 §. Detaljplanens innehåll

När en detaljplan upprättas ska en antagen generalplan följas och hänsyn tas till de beslut och rekommendationer som landskapsregeringen utfärdat eller fattat med stöd av 11 §.

När en detaljplan upprättas ska kommunen dessutom se till att

- 1) marken utnyttjas på ett ekonomiskt och ekologiskt hållbart sätt,
- 2) trafiken, energiförsörjningen, vatten och avlopp, avfallshanteringen samt brand- och räddningsväsendet kan ordnas på ett säkert och ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturresurserna och ekonomin hållbart sätt,
- 3) det skapas en trivsamt, trygg och sund livsmiljö som även är tillgänglig för personer med funktionshinder,
- 4) särskilt den bebyggda miljön och landskapet värnas och används på ett ändamålsenligt sätt,
- 5) estetiska och kulturhistoriska värden inte påverkas mer än vad som är nödvändigt,
- 6) det finns tillräckligt med mark för lekplatser, parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation och att det i eller i nära anslutning till tomter som bebyggs med lokaler för daghem, skola eller liknande verksamhet finns tillräckligt med plats för lek och utevistelse samt
- 7) skälig hänsyn tas till befintlig bebyggelse, bestående äganderättsförhållanden, fastighetsgränser, servitut, hävd och andra omständigheter som kan inverka på genomförandet av planen.

Närmare bestämmelser om innehållet i detaljplanen ges i landskapsförordning.

PBL 29 §. Förbud när detaljplan upprättas

När frågan om att upprätta eller ändra en detaljplan har väckts för ett område kan kommunen utfärda byggnadsförbud på området. På ett område med byggnadsförbud är också rivning och åtgärder som förändrar landskapet tillståndspliktiga på det sätt som bestäms i 70 §.

Byggnadsförbud gäller också på ett område där en detaljplan eller detaljplaneändring har antagits till dess beslutet har vunnit laga kraft.

Bilagor

Anhållan om detaljplanering av område i Norrboda

Karta över område i Norrboda

Detaljplanemålsättningar för fyra fastigheter i sydvästra Norrboda

Byggnadsinspektörens förslag

Nämnden beslutar att förorda att de sökande får detaljplanera aktuellt område i Norrboda.

Detta för att en samlad bebyggelse redan uppstått på området och det ligger i kommunens intresse att området utvecklas på ett hållbart och förutsägbart sätt. Nämnden bifogar också förslag till planläggningsmålsättningar.

Nämnden föreslår att byggförbud införs på området under planeprocessen. Detta innebär att inga tillstånd för byggnation beviljas under planeprocessen.

Markägarna själv står för alla planeringskostnader samt utredningskostnader kopplat till planläggningsprocessen.

Detaljplanen ska uppgöras i samverkan med landskapsmyndigheter, räddningsmyndighet, byggnadstillsynen, elleverantören m fl.

Ärendets behandling fortsätter i kommunstyrelsen i Lumparland.

Beslut

§ 111 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 21.10.2024

Lu Ks § 68/17.5.2023

Byggnads- och miljönämnden har i § 31/18.4.2023 förordat för kommunstyrelsen att civilingenjör Ola Nyqvist godkänns som planläggare för detaljplanering av aktuellt område i Norrboda. Anhållan, karta samt förslag till detaljplanemålsättningar, enligt bilaga:

- Bilaga A - Ks § 68

Ola Nyqvist uppfyller kompetenskraven enligt PBF 3 §. Planläggaren ska uppgöra detaljplanen i samverkan med landskapsmyndigheter, räddningsmyndighet, byggnadstillsynen och elleverantören med flera.

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen beslutar att de sökande får detaljplanera aktuellt område och godkänner förslag till planläggningsmålsättningar enligt Bilaga A - Ks § 68.

Kommunstyrelsen beslutar införa byggförbud på området under planprocessen

Markägarna själva står för alla planeringskostnader samt utredningskostnader kopplat till planläggningsprocessen. Detaljplanen ska uppgöras i samverkan med

landskapsmyndigheter, räddningsmyndighet, byggnadstillsynen och elleverantören med flera.

Beslut

Kommunstyrelsen beslöt enhälligt återremittera ärendet för att klargöra huruvida eventuell planläggning skulle kunna påverka byggmöjligheterna för grannfastigheterna.

Lu Ks § 86/14.6.2023

Byggnads- och miljöinspektören har meddelat att han inte kan se att grannarnas byggnadsmöjligheter skulle påverkas av den tilltänkta detaljplaneringen. Det kan också nämnas att alla grannar kommer att beredas möjlighet att lämna in synpunkter innan ett slutligt förslag till detaljplanering förs till kommunfullmäktige för eventuellt godkännande.

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen beslutar att de sökande får detaljplanera aktuellt område och godkänner förslag till planläggningsmålsättningar enligt Bilaga A - Ks § 68.

Kommunstyrelsen beslutar införa byggförbud på området under planprocessen.

Markägarna själva står för alla planeringskostnader samt utredningskostnader kopplat till planläggningsprocessen. Detaljplanen ska uppgöras i samverkan med landskapsmyndigheter, räddningsmyndighet, byggnadstillsynen och elleverantören med flera.

Beslut

Kommundirektörens förslag godkändes enhälligt.

BMN § /21.10.2024

Planläggaren har på egen och de övriga markägarnas vägnar inlämnat förslag på detaljplan för fastigheterna 4:126 Olas, 4:127 Ylvas och 4:128 Nyqvistas, samt 878:7 Nyqvistas strand i Norrboda.

Området i fråga är cirka 0,7 ha stort och är indelat i tre tomter om drygt 2000 m² samt ett gemensamt strandområde om cirka 1000 m². Samtliga områden är bebyggda. Till området löper en färdig privat väg. De tre fritidstomterna har samtliga en byggrätt om 15% det vill säga cirka 300 m² vardera. Tomternas generella byggrätt följer stadgandena i byggnadsordningen.

Strandområdet får bebyggas med ett båthus om max 110 m², en bastu om max 15 m² samt sjöbodas om totalt max 20 m².

På området finns en gemensam brunn. Vattentoaletter förekommer inte i nuläget och

borde heller inte vara tillåtna. BDT-vattnet ska fortsättningsvis behandlas på respektive tomt.

I planen har man beaktat fornlämningen vid stranden.

Byggnadsinspektörens förslag

Nämnden besluter begära utlåtande över förslaget av landskapets myndigheter, räddningsmyndigheten, elleverantören, väglaget samt grannarna.

Samtliga dessa inbjuds också till ett samråd där planläggaren presenterar planeförslaget.

Beslut

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Bilagor

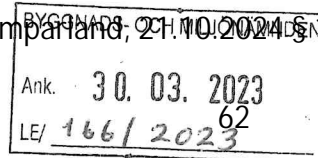
Anhållan om detaljplanering av område i Norrboda

Karta över område i Norrboda

Detaljplanemålsättningar för fyra fastigheter i sydvästra Norrboda

Detaljplanebeskrivning

Detaljplan



Lumparlands kommun
AX-22630 Lumparland

Begäran om att få utarbeta förslag till detaljplan över våra markområden i Norrboda - 438-405-4-128 Nyqvistas, 438-405-4-127 Ylvas, 438-405-4-126 Olas och 438-405-878-7 Nyqvistas strand

Målsättningen med att upprätta detaljplanen är att med utgångspunkt från gällande fastighetsgränser, servitut, vägar och andra omständigheter planera tillräckliga och ändamålsenliga markområden för gemensamma byggnader, anläggningar, båt- och badplatser, andra strandaktiviteter, samlingsplatser och ytor för lek-, idrott- och rekreation.

I Plan- och bygglag för landskapet Åland, 10§, sägs:

”Med ett område i behov av planläggning avses ett område där det för att tillfredsställa gemensamma behov är skäl att vidta särskilda åtgärder, till exempel att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller **att ordna allmänna områden** (vår kursivering).”

Vårt behov av planläggning har sin grund i att vi har en gemensam strand där brygga och strandbod finns sedan tidigare och där vi vill ordna ytterligare gemensamma strandfunktioner, främst i form av en bastu och ett båthus. Att få utarbeta ett förslag till detaljplan för våra markområden skulle innebära en möjligt för oss att visa att ”planområdet utgör en tillräckligt stor och ändamålsenlig helhet” (33 § Plan- och bygglag för landskapet Åland).

Vårt mål är också att planera de gemensamma markområdena så att:

- den bebyggda miljön och landskapet värnas och används på ett ändamålsenligt sätt
- att placering och utformning av aktivitetsområden, nya byggnader och anläggningar görs med hänsyn till befintliga angränsande fritidshus och fastigheter,
- vistelseområdena placeras där ljus-, solvärme- och mikroklimatförhållandena är goda
- att platser som är värdefulla på grund av utsikten, läget, kulturhistoria, växtligheten eller säregna naturförhållanden skyddas och bevaras.

Vi bifogar:

- Karta över planområdet
- CV för tänkt planläggare (Ola Nyqvist)

Hälsningar

Ola Nyqvist

Ylva Nilsson

Åsa Nylund



Lumparlands kommun

DETALJPLANEMÅLSÄTTNINGAR
För fyra fastigheter i sydvästra
Norrboda.

Fastigheterna är Olas 4:126, Ylvas
4:127, Nyqvistas 4:128 samt
Nyqvistas strand 878:7

NULÄGE

Aktuellt område

Området i fråga är beläget i sydvästra Norrboda i Lumparland . Området består av tre tomter samt ett gemensamt strandområde. Områdets storlek är ca 0,7 ha.

Sökande

Fastighetsägarna till fastigheterna Olas 4:126, Ylvas 4:127, Nyqvistas 4:128 samt Nyqvistas strand 878:7

Markägoförhållanden

De sökande äger var för sig sin egen tomt. De sökande äger tillsammans strandområdet.

Planläggningsstatus

Området har inte generalplan. Kommunen har en kommunöversikt.

Fastighetsgränser

Planen utgår från att nuvarande fastighetsgränser bibehålls

Befintlig bebyggelse

Tomterna är idag bebyggda med fritidshus och ekonomibyggnader.

Angränsande områden

Området gränsar i norr och öster till fastigheten Holmsdraget 4:45. Området gränsar i söder till fastigheten Alstrand 3:55. Området gränsar i väster till vattenområde 876:5.

Natur och kulturvärden

På eller i närheten av det aktuella området torde det inte finnas några objekt eller miljöer av stort natur- eller kulturvärde.

MÅLSÄTTNINGAR

Typ av bebyggelse

Området ska planläggas för fritidshusbruk. På området ska också ekonomibyggnader od få byggas. Nybyggnader på området ska anpassas till den befintliga bebyggelsen både i form, färg och arkitektur.

Rekreationsmöjligheter

Tomterna ska utformas så att maximalt med utrymme reserveras för rekreation. Detta betyder att bebyggelsen ska koncentreras och byggnadsrutorna minimeras.

Gemensamma områden

På området ska reserveras områden för gemensamma aktiviteter såsom samvaro, lek, bollspel och strandaktiviteter.

Vägförbindelser

Till området löper idag privatvägen "Nyqvistas" från sydost som anknyter till "Strandnäs vägen" som även den är en privat väg. De inre förbindelsevägarna ska visas i planen

Kommunalteknik

Till området går en ellinje från söder. Ellinjen är en luftledning. I planeprocessen ska man presentera hur vattenförsörjningen ska ordnas samt hur avloppsvattnet skall omhändertas. Insamlingsplats för avfallet ska anvisas.

Hur man beaktar miljö- och kulturvärden

I planeprocessen måste landskapets myndigheter inom kultur- och naturvård kontaktas för att erhålla deras utlåtande över eventuella skyddsvärda kultur- och/eller naturmiljöer och objekt.

Villkor för planläggningen

Planeprocessen bekostas av de sökande. Processen ska ske i samråd med kommunen. Processen startar med att man tar fram ett uppdaterat digitalt kartmaterial. Utlåtanden ska begäras av landskapets myndigheter liksom av räddningsmyndigheten och elleverantörer. Även berörda väginressenter ska höras i processen.

Kommunen sköter samrådsförfarandet samt planeförslagets behandling i de kommunala organen.

Planeförslaget i skala 1:2000 jämte planebeskrivning ska lämnas i både pappersversion som i digital version (kartan AUTOCAD eller motsv.). Till kommunen levereras minst åtta exemplar av planen jämte beskrivningen. Kommunen ska ges fullständiga användarrättigheter till planematerialet då planeförslaget vunnit laga kraft.

Som kommunens kontaktperson fungerar byggnadsinspektör Johan Willstedt.

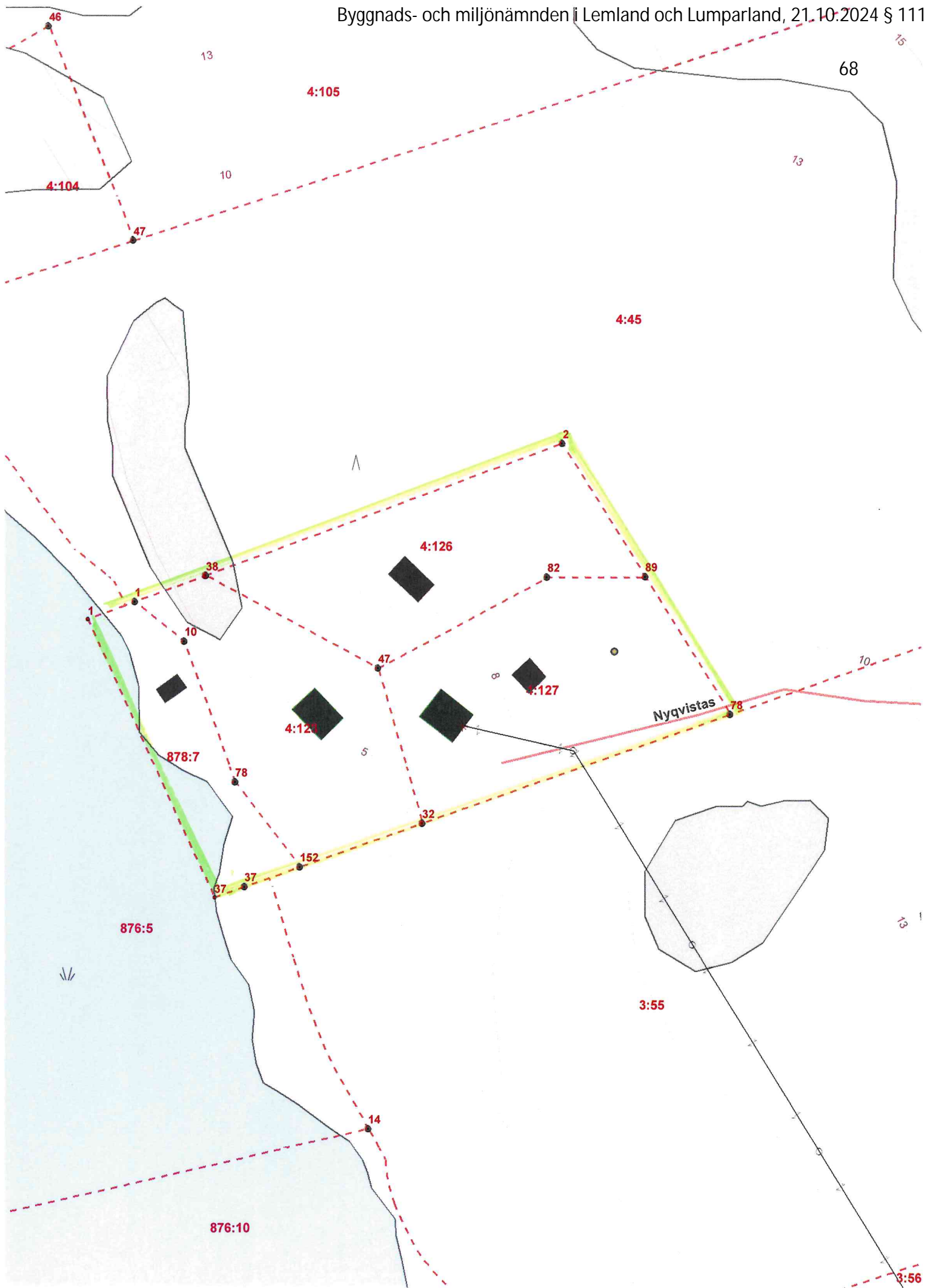
17.4.2023

I tjänsten


Johan Willstedt
Byggnadsinsp.

Bilaga;

Karta över området



Lumparlands kommun

Beskrivning över detaljplan för område vid Nyqvistas i Norrboda

Beskrivningen avser detaljplanekarta daterad 28 september 2024

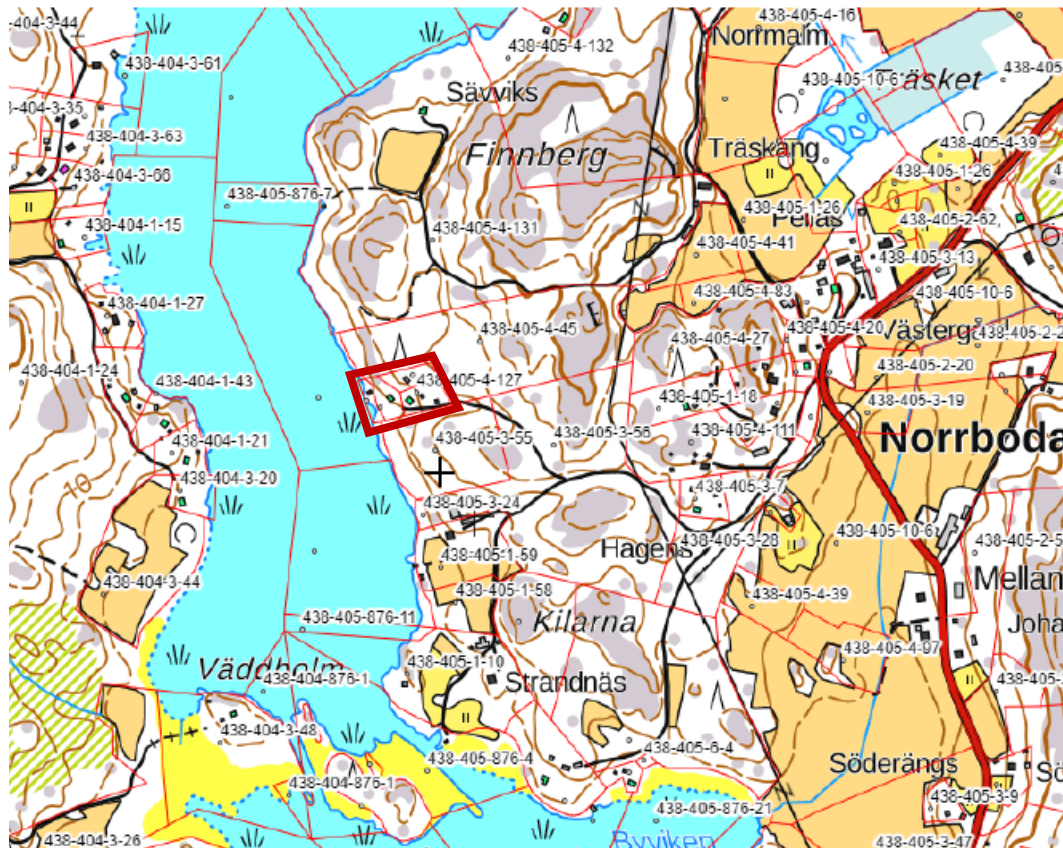
Områdesbestämning:

Detaljplanen omfattar lägenheterna 438-405-4-126 OIas, 438-405-4-127 Ylvas och 438-405-4-128 Nyqvistas och det samfällda jordområdet 438-405-878-7 Nyqvistas strand.

Genom detaljplanen bildas kvarteret 40501.

Lägesbestämning:

Området ligger vid Kapellviken, 800 m körväg, västerut från Norrboda historiska bykärna. Områdets markareal är drygt 0,7 ha.



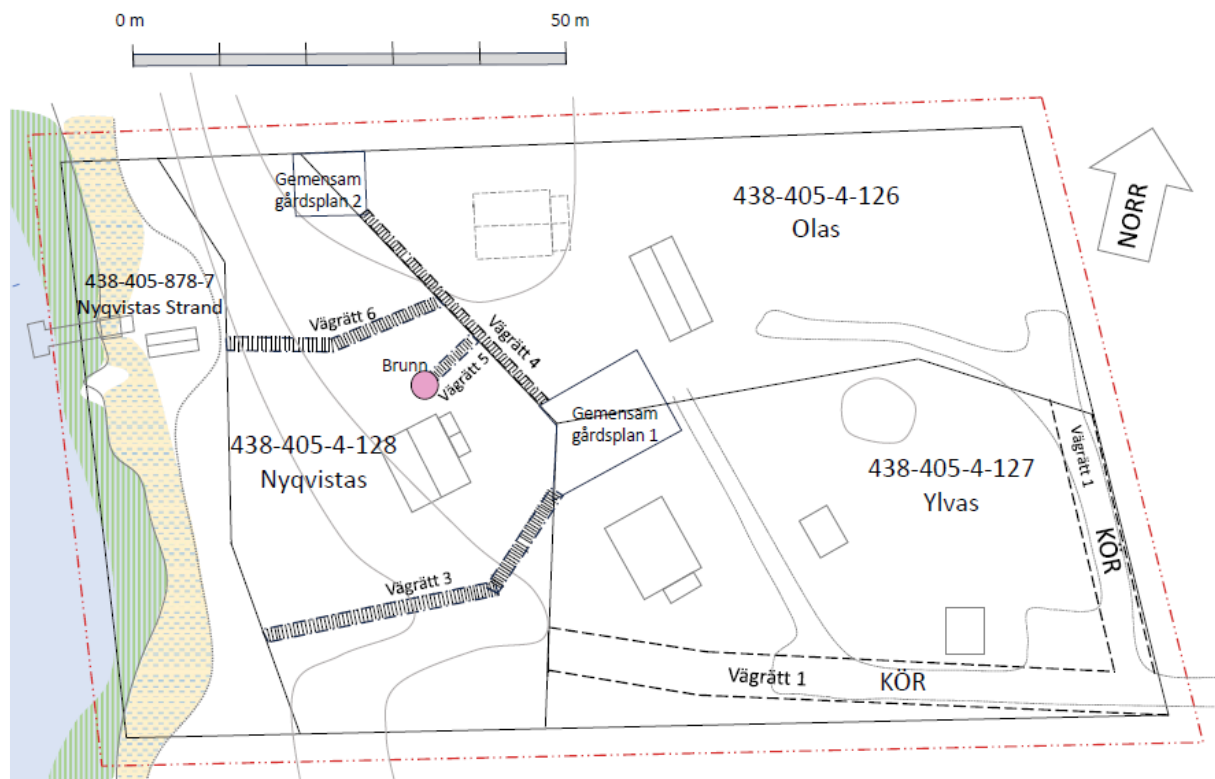
Basfakta

Planeringsituation

Ingen generalplan eller andra särskilda bestämmelser finns som berör det aktuella området.

Fastighetsregister

Följande servitut, nyttjanderätter och nyttjande begränsningar av betydelse för detaljplanen finns enligt lantmäteriverkets jordregister:



Vägrätt 1: 5 m bred väg, över Ylvas till Olas

Berättigad: 438-405-4-126 Olas

Belastad: 438-405-4-127 Ylvas

Vägrätt 2: 5 m bred väg, över Ylvas till Nyqvistas

Berättigade: 438-405-4-128 Nyqvistas och 438-405-4-126 Olas (anslutning till vägrätt 3)

Belastad: 438-405-4-127 Ylvas

Vägrätt 3: 1 m bred gångstig från Ylvas, över Nyqvistas, till samfällda jordområdet 438-405-878-7 Nyqvistas strand

Berättigade: 438-405-4-126 Olas och 438-405-4-127 Ylvas

Belastad: 438-405-4-128 Nyqvistas

Vägrätt 4: 1 m bred gångstig från gemensam gårdsplan 1, över Olas, till gemensam gårdsplan 2

Berättigade: 438-405-4-127 Ylvas och 438-405-4-128 Nyqvistas

Belastad: 438-405-4-126 Olas

Vägrätt 5: 1 m bred gångstig över Nyqvistas, från vägrätt 4, till gemensam vattenbrunn

Berättigade: 438-405-4-127 Ylvas och 438-405-4-126 Olas

Belastad: 438-405-4-128 Nyqvistas

Vägrätt 6: 1 m bred gångstig över Nyqvistas, från vägrätt 4, till samfällda jordområdet 438-405-878-7 Nyqvistas strand

Berättigade: 438-405-4-127 Ylvas och 438-405-4-126 Olas

Belastad: 438-405-4-128 Nyqvistas

Gemensam gårdsplan 1: lek och rekreationsområde

Berättigade: 438-405-4-126 Olas, 438-405-4-127 Ylvas och 438-405-4-128 Nyqvistas

Belastad: 438-405-4-126 Olas och 438-405-4-127 Ylvas

Gemensam gårdsplan 2: grillplats

Berättigade: 438-405-4-126 Olas, 438-405-4-127 Ylvas och 438-405-4-128 Nyqvistas

Belastad: 438-405-4-126 Olas och 438-405-4-128 Nyqvistas

Tagande av hushållsvatten:

Berättigade: 438-405-4-126 Olas, 438-405-4-127 Ylvas och 438-405-4-128 Nyqvistas

Belastad: 438-405-4-128 Nyqvistas

Markägande och andelar i samfällt strandområde

De tre lägenheterna Olas, Ylvas och Nyqvistas har olika ägare. De tre ägarna äger vardera 1/3 av det samfällda jordområdet 438-405-878-7 Nyqvistas Strand, som ingår i planområdet.

Befintliga förhållanden

Bebyggelse.

Alla tre fritidshustomterna är bebyggda sedan tidigare.

Tillfartsväg och servitutsvägar

Till området löper en enskild väg som de tre fastigheterna som ingår i planområdet är vägdelägare i. Förvaltningen av vägen sköts av vägdelägarna i enlighet med vad de sinsemellan kommer överens om.

Alla servitutsvägar (enligt ovan) inom planområdet är i användning.

Vatten, avlopp och avfallshantering

På tomt 3 (4-128) i planen finns sedan tidigare en gemensam hushållsvattenbrunn som brukas av de tre fastigheter som finns inom planområdet. Ingen av byggnaderna inom planområdet har rinnande vatten.

Bad-, disk- och tvättavloppsvatten (gråvatten) infiltreras i marken.

Alla fastigheterna har i dagsläget torrtoalett med urinseparering. Fekalier komposteras och urin används för bevattning av trädgårdsväxter eller infiltreras i marken. Användningen under vinterhalvåret är mycket begränsad.

Övrigt avfall förs till de kommunala återvinningsstationerna.

Vägrätt till brunn framgår av uppgifterna från fastighetsregistret som redovisats ovan.

Gemensamma rekreatiomsområden och fornminne.

De tre gemensamma rekreatiomsområdena som är upptagna i detaljplanen, är sedan länge i användning.

Inom det samfällda strandområdet finns en sjöbod.

Vid stranden finns lämningar efter vad som förmodligen varit en "krängbro" - en plats där fartyg lades, eller "krängdes" på sida så att underhållsarbeten kunde utföras. Resterna av krängbron är ett fornminne och därigenom skyddade med stöd av LL om fornminnen.

Målsättningar

Initiativet till detaljplan har tagits av de tre markägare som äger mark inom planområdet.

Målsättningarna för detaljplanen godkändes vid kommunstyrelsens möte den 14.6.2023, § 86.

I Plan- och bygglag för landskapet Åland, 10§, sägs:

"Med ett område i behov av planläggning avses ett område där det för att tillfredsställa gemensamma behov är skäl att vidta särskilda åtgärder, till exempel att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller **att ordna allmänna områden.**"

Målsättningen för denna detaljplan har varit att med utgångspunkt från gällande fastighetsgränser, servitut, vägar och befintliga byggnader, anläggningar och anordningar planera tillräckliga och ändamålsenliga markområden för gemensamma byggnader och anläggningar, som båthus, brygga, bastu, samt områden för lek, idrott och rekreation.

Behovet av planläggning har sin grund i att vi har en gemensam strand där brygga och sjöbod finns sedan tidigare och där vi vill förbättra förutsättningarna för strandaktiviteter och annan rekreation, genom att gemensamt bygga bastu och båthus.

Vårt mål har också varit att planera de gemensamma markområdena så att:

- den bebyggda miljön och landskapet värnas och används på ett ändamålsenligt sätt
- att placering och utformning av aktivitetsområden, nya byggnader och anläggningar görs med hänsyn till befintliga angränsande fritidshus och fastigheter,
- vistelseområdena placeras där ljus-, solvärme- och mikroklimatförhållandena är goda
- att platser som är värdefulla på grund av utsikten, läget, kulturhistoria, växtligheten eller säregna naturförhållanden skyddas och bevaras.

Markägarnas gemensamma uppfattning är att detta förslag till detaljplan innebär att de kan uppnå de planläggningsmålsättningar som de formulerade inför detaljplanarbetet och som kommunstyrelsen godkänt. Samtliga markägare inom detaljplanområdet bedömer också att planförslaget väl uppfyller de syften och krav som anges i Plan- och bygglagens stadganden för upprättandet av detaljplan.

Planområde

De tre lägenheter och det samfällda jordområde som ingår i planområdet framgår av karta på föregående sida. Markägarna är:

438-405-4-126 Olas: Ola Nyqvist, Mariehamn

438-405-4-127 Ylvas: Ylva Nilsson, Huddinge, Sverige

438-405-4-128 Nyqvistas: Åsa Nylund, Stockholm, Sverige

Genomförande av detaljplanen

Huvuddelen av detaljplanens innehåll är genomfört sedan tidigare. Alla servitut, nyttjanderätter och nyttjande begränsningar av betydelse för att säkerställa allas tillgång till stranden och andra gemensamma områden är redan på plats.

Tillfartsväg

Den enskilda väg som är tillfartsväg till området ska hållas i sådant skick som vägdelägarnas transportbehov förutsätter, så att underhållet inte medför oskäligen kostnader för vägdelägarna och så att vägen eller användningen av den inte medför onödig olägenhet eller störning för någon eller onödig olägenhet för miljön eller annan kränkning av ett allmänt intresse.

Vid underhållet av vägen ska trafiksäkerheten och framkomligheten för räddningstjänsten beaktas.

Om vägen inte är nödvändig för någon av vägdelägarna under vintern, behöver vinterunderhåll inte ordnas för den.

Vatten och avlopp

Avståndet till kommunalt vatten och avlopp är långt. Om kapaciteten eller kvaliteten på vattnet från den befintliga brunnen försämras till följd av att en enskild fastighet dragit in rinnande vatten så ska den fastighetsägare som orsakat försämring på egen bekostnad vidta de åtgärder som krävs för att kapacitet och kvalitet ska vara tillfredställande för alla fastighetsägare.

Vid nybyggnation av fritidshus och om rinnande vatten dras in i befintliga byggnader eller nya ekonomibygnader så ska byggnaderna anslutas till avloppsreningsanläggning som uppfyller gällande krav. Avloppsreningsanläggning kan anläggas enskilt för varje tomt inom planområdet eller gemensamt för flera av fastigheterna om fastighetsägarna kommer överens om detta.

Rekreationsområden

Syftet med att upprätta en detaljplan är att förbättra och samordna möjligheterna till strandaktiviteter. Planförslaget gör det möjligt att gemensamt bygga bastu och båthus vid stranden på ett sätt som inte inkräktar på andra markägares intressen eller de natur- och kulturmiljövärdena som finns på platsen. Dessa funktioner är av största vikt för att skapa en ändamålsenlig planering och användning av de tre fritidsfastigheterna inom detaljplaneområdet.

Fastighetsägarna inom planområdet ansvarar gemensamt för planering, genomförande och finansiering av byggnads- och anläggningsarbeten samt drift och underhåll av anläggningar och markområden inom det samfällda strandområdet och de två andra gemensamma rekreationsområdena, antingen genom delägarförvaltning (gäller tills vidare) eller i en samfällighetsförening (om fastighetsägarna så beslutar).

Mariehamn den 28/9 2024

Ola Nyqvist, Civilingenjör



För kvarterets gemensamma brunn reserverat område.

75

I 43

Brutet tal efter romersk siffra anger hur stor våningsyta i vindsvåning i förhållande till underliggande våning som utan hinder av våningstalet, får användas för utrymmen som inräknas i våningsytan.

e=0,15

Exploateringstal d.v.s. förhållandet mellan byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta och tomtens yta.



KVARTERSOMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

- På varje tomt får byggas ett fritidshus med två lägenheter med högst en och två tredjedels våningar jämte ekonomibyggnader inom ramen för tomtens totala byggnadsrätt.
- Om fritidshuset består av endast en (1) lägenhet, får på tomten byggas en gäststuga om högst 40 m² som en separat byggnad i samma husgrupp kring samma gårdstun som huvudbyggnaden. Denna byggnad skall kunna utnyttja samma tekniska system, t.ex. vattenledning, avloppsvattenbehandling och liknande system.
- Byggnaderna ska ha åstak. Taklutningen får variera mellan 27-35°.
- Fasadmaterial ska bestå av trä. Till mindre del får även puts användas.



PARKOMRÅDE SOM SKALL IORDNINGSTÄLLAS OCH UNDERHÅLLAS.

- Området är avsett för strandaktiviteter och tillhörande byggnader och anläggningar.
- Inom markerade byggnadsytor får bastu om högst 15 m², båthus om högst 110 m² och en eller flera sjöbodar om totalt (inkl. befintligt sjöbod) max 20 m² uppföras.
- Alla bygg- och anläggningsarbeten skall planeras och utföras så att området görs tillgängligt för rekreation samtidigt som den naturliga strandmiljön så långt som möjligt bevaras och vårdas.



PARKOMRÅDE INOM VILKET FÅR IORDNINGSTÄLLAS KVARTERS- OCH OMRÅDESLEKPLATS.

Området är avsett för lek, idrott och rekreation för delägarna i samfälligheten Nyqvistas strand. Enklare anläggningar för lek och idrott får anläggas.



PARKOMRÅDE FÖR KVARTERETS GEMENSAMMA ANVÄNDNING.

Området är avsett för grillplats och samvaro för delägarna i samfälligheten Nyqvistas strand. Enklare anläggningar för matlagning och matplats får anläggas, t.ex. grill, rök eller ugn.



FORNMINNE.

Fornminne jämte skyddsområde är skyddade genom LL om fornminnen.



TECKENFÖRKLARINGAR OCH DETALPLANEBESTÄMMELSER

	Linje 3 m utanför det planområde fastställelsen gäller.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Delområdesgräns.
	Tomtgräns.
	Byggnadsyta.
	För gångväg reserverad del av område.
	Tomtnummer.
	Körförbindelse inom område.

Lumparland den 28 september 2024

Ola Nyqvist, civilingenjör



LUMPARLANDS KOMMUN

NORRBODA
NYQVISTAS

Detaljplan för fastigheterna 4:126, 4:127, 4:128 och
samfällt område i Norrboda by.

Utkast till Strategi för naturskydd på Åland, Utlåtande

Dnr. LE/554/2024

§ 112 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 21.10.2024

Landskapsregeringen har den 24.9.2024 utsänt ett utkast till *Strategi för naturskydd på Åland*. jämte bilagor.
www.regeringen.ax/sites/default/files/attachments/article/strategi_for_naturskydd_pa_aland_utkast_240924.pdf

Landskapsregeringen önskar att utlåtandena lämnas senast den 15.10.2024.
Miljöinspektören har meddelat landskapsregeringen att utlåtandet från byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland kommer den 22.10.

Dokumentena består av ;

- Strategi för naturskydd på Åland
- Inventeringsstrategi 2023-2030
- Plan för naturinventeringar inom naturreservat, avtalsområden och natura 2000 områden 2023-2030
- Förslag om inrättande av naturreservat på landskapsägda fastigheter (eller delar av dessa)
- Utkast till LR Beslut om naturreservat
- Utkast till LR Beslut om vissa landskapsägda skärgårdsområden som naturreservat
- Kalkyl över behovet av medel för tidigare åtagande och projekten till och med 2028
- Program för frivilligt biotopskydd
- Exempelbeskrivning av livsmiljöer inom programmet för frivilligt biotopskydd
- Utfall från Break out grupperna i samband med workshop maj 2024

I EU-s strategin för biologisk mångfald 2030 slås fast att 30% av alla land- och vattenområden inom EU ska skyddas på något sätt. 10% av alla land- och vattenområden ska vara strikt skyddade medan övriga 20% kan omfattas av mindre strikta bestämmelser. Strategin för biologisk mångfald behövs för att stoppa och vända den negativa utvecklingen gällande biologisk mångfald före år 2030.

EU kommissionen kommer i slutet av 2024 göra en utvärdering av utvecklingen inom naturskyddet och vidta åtgärder om så krävs.

Vad ett *strikt skydd* innebär är ännu inte slutligt fastslaget. Jakt och fiske för husbehov verkar vara aktiviteter som fortgå på dylika områden, likaså ska åtgärder som krävs för att bevara och utveckla naturvärden få fortsätta.

-
- Områdesskydd kan innebära inskränkningar i;
- jakt och fiske
 - normalt skogsbruk
 - rekreationsbruk (förbud mot landstigning)
 - schaktning, muddring, utfyllnad i vatten ...

Den skyddade arealen på Åland var i september 2024, 3682 ha landområde (ca 2,4 %) och 40094 ha vattenområden (ca 3,4 %)

Att skapa naturskyddad mark på privat mark eller vatten har i medeltal under de senaste åren kostat 430 euro/ha.

Som en åtgärd för att öka de skyddade områdena nämner man att kommunerna skulle behöva se till att vid exploatering vid stränder lämna en tillräcklig och obruten zon vid stranden och att gröna korridorer lämnas vid all planering. Man borde i översiktsplaner beakta naturskydd och -värden i högre grad än nu.

Aktuella naturinventeringar i Lemland

- Båtskär 2024
- Lågsjär 2024
- Idskär-Mellansjär-Skatan 2025

Aktuell uppföljning av naturinventeringar

- Nåtö-Jungfruskär 2025
- Järsö 2025

Förslag till skyddade områden Lemland

- Kurbådarna
- Lilla och stora Båtskär
- Vattnet runt stora Lökskär
- Västra Sundsskär
- Hönsklubbarna

Miljöinspektörens förslag

Nämnden meddelar landskapsregeringen följande;

Nämnden konstaterar att den biologiska mångfalden i förlängningen kan vara en ödesfråga för mänskligheten på jorden.

Hur man bäst förbättrar den biologiska mångfalden och hur stora och vilka områden som är bäst lämpade för ökning av den biologiska mångfalden är svårt att avgöra utan specialkunskap inom området.

Det är bra och lovande att landskapsregeringen hittat flere olika sätt att öka de skyddade områdenas areal på Åland.

Nämnden stöder landskapsregeringen arbete i ärendet.

Ärendets behandling delges kommunstyrelserna i Lemland och Lumparland.

Beslut Nämnden omfattade miljöinspektörens beslutsförslag.

Lemlands kommuns åker- och ängsmark, Utarrendering

Dnr. LE/575/2024

§ 113 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 21.10.2024

Nämnden har i enlighet med 65 §, 13.6.2023 fram till 31.12.2028 utarrenderat cirka 2,24 ha åkermark mitt i Björkudden detaljplaneområde.

Övriga arrendeavtal för kommunens åker- och ängsområden går ut den 31.12.2024.

Det är frågan om totalt tio områden till areal om cirka 14,4 ha.

- 11,65 ha har arrenderats utan speciella villkor.
- 2,75 ha har utarrenderats med villkor att det på åkern ska bedrivas ekologiskt jordbruk.

Majoriteten av områdena kommer från dana-arv, det vill säga arrendeinkomsterna går till fonden för de äldres välbefinnande i Lemland.

Övergång från ekologisk odling till konventionell odling kan ske utan övergångstid. Däremot övergång från konventionell odling till godkänd ekologisk odling tar flere år.

Arrendevillkor som inte tillämpats hittills är bland annat;

- arrendetagarens skyldighet att slyröja dikena
- i vilket skick ska marken lämnas vid arrendetidens slut (plöjd?)
- får/ska svämgödsel eller kompostjord spridas på åkrarna

De tidigare systemet med stödrätter på åkermarken har fasats ut.

Miljöinspektörens förslag

Nämnden beslutar begära in anbud för arrendering av Lemlands kommuns åker- och ängsmarker under tiden 1.1.2025 - 31.12.2029 (5 år).

Upplägget är som tidigare, vilket betyder att cirka 11,65 ha (nio områden) bjuds ut utan speciella villkor, samt att ett område om cirka 2,75 ha (intill skolan) bjuds ut för ekologisk odling.

Arrendesummorna ska anges exklusive moms. På arrendena ska erläggas moms om 25,5 %.

Beslut Nämnden omfattade miljöinspektörens beslutsförslag.

Ökade öppethållningstider vid Bengtsböle ÅVC, anhållan om omdisponering

Dnr. LE/238/2024

Beslutshistorik**§ 47 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 14.5.2024**

Enligt ett verksamhetsmål för år 2024 ska nämnden undersöka möjligheten att utöka Bengtsböle ÅVC:s öppethållningstider.

Speciellt önskar kommunstyrelsen i Lemland mera lördagsöppet samt dygnet runt öppet.

Öppethållning idag

Sommarhalvåret är Bengtsböle ÅVC öppet 9 h per vecka;

måndagar 16 - 20

Torsdagar 18 - 20

Lördagar 10 - 13

Kostnaden för detta är 270 euro/vecka + moms.

Vinterhalvåret är Bengtsböle ÅVC öppet 6 h per vecka;

måndagar 16 - 20

Torsdagar 18 - 20

samt första lördagen i månaden 10-13

Kostnader

På årsbasis är ÅVC:n öppen idag 410 timmar till en kostnad om ca 12 000 euro + moms

Verksamhetsbeskrivning

Anläggningsskötaren ska i enlighet med arbetsbeskrivningen bl a föra bok över mottaget avfall samt upprätthålla allmän ordning och säkerhet.

Vissa fraktioner är avgiftsbelagda och andra avgiftsfria.

Miljötillstånd

Anläggningen och verksamheten har miljötillstånd. I tillståndet har bl a definierats:

- att avfallsmottagning skall övervakas av kompetens person
- vilket avfall som får emottas
- vilka avfallstyper som inte får lämnas ut till innevånare
- hur emottagen avfall skall uppbevaras
- hur oljespill och andra olyckor vid anläggningen skall hanteras
- att emottaget och levererat avfall skall bokföras

Kommunens ansvar som verksamhetshuvudman

- Kommunens ansvar definieras bl a i;
- Avfallslagens §§ 12 - 16 samt 118, 122 och 141
 - Avfallsförordningens 10 §
 - Miljötillståndet för anläggningen i fråga

Verksamhetsutövaren har skyldighet att veta varifrån avfallet kommer.
Kommunen är skyldig att till landskapsregeringen rapportera olika typer av emottaget avfall samt om det kommer från hushåll eller företag.

Miljöinspektörens förslag

Gällande dygnet runt öppet kan konstateras att det inte är förenligt med kommunens skyldigheter i enlighet med Avfallslagen, -förordningen samt miljötillståndet.

Utan mottagningspersonal på plats kan vi inte;

- övervaka hurudant avfall som lämnas (farligt avfall, asbest, radioaktivt...)
- vem som lämnar avfall samt att avfallet läggs på rätt ställe
- att avgiftsbelagt och övrigt avfall bokförs
- säkerheten hos besökare
- att olyckor och tillbud handhas på rätt sätt

Nämnden beslutar fortsätta förhandlingarna med personen som enligt avtal sköter anläggningen för att åstadkomma meröppet lördagar under vinterhalvåret.

Beslut Nämnden omfattade miljöinspektörens beslutsförslag.

Beslutshistorik

§ 61 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 11.6.2024

Entreprenören som sköter Bengtsböle ÅVC på avtalsbas erbjuder kommunen ökade öppethållningstider lördagar vintertid till en kostnad om 40 euro per timme + moms.

Att hålla lördagsöppet året om innebär en ökad öppethållning med (6 x 3 x 3 =) 54 timmar per år. Detta till en tilläggskostnad (å 40 euro per timme) om 2160 euro per år + moms.

Miljöinspektörens förslag

Nämnden tar ställning till ärendet.

Beslut Ärendet återremitteras.

Nämnden önskar utreda möjligheten och kostnaden för att hålla ÅVC öppet torsdagar 16

- 20 samt lördagar 10-13 året om.

Beslutshistorik

§ 77 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 19.8.2024

Miljöinspektören har fört dialog med anläggningskötare på ÅVC utifrån ett öppethållningsschema året om enligt

Måndagar 16 - 20

Torsdagar 16 - 20

Lördagar 10 - 13

Målet är ett enkelt och fungerande debiteringssätt för det utförda arbetet.

Budet från anläggningskötare är:

- Måndag och torsdag, öppet 16 - 20 mot en ersättning om 30,65 €/h + moms (dagens taxa).

- Lördagar öppet 10 - 13 mot en ersättning om 40 €/h + moms.

Arrangemanget bör anses vara skäligt och ändamålsenligt.

Miljöinspektörens förslag

Nämnden beslutar godkänna budet från anläggningskötare:

- Måndag och torsdag, öppet 16 - 20 mot en ersättning om 30,65 €/h + moms (dagens taxa).

- Lördagar öppet 10 - 13 mot en ersättning om 40 €/h + moms.

Ersättningarna justeras årligen i enlighet med levnadskostnadsindex.

Arrangemanget bör anses vara skäligt och ändamålsenligt.

Öppethållningstiden per år skulle alltså öka från ca 409 till ca 572 h/år (+40 %)

Tilläggskostnaden för de ökande öppethållningstiderna är ca 6317 euro + moms.

Behandling vid sammanträdet

Erica Scotts förslag;

Med tanke på att avfallskostnaderna inte ska skattefinansieras och miljöinspektörens förslag är kostnadsdrivande i den riktningen samt att lördagstaxan ökar med 25 % föreslås att lördags öppethållningstiderna begränsas till två lördagar per månad vintertid.

Förslaget vann inget understöd.

Beslut Nämnden omfattade miljöinspektörens beslutsförslag med tillägget att nämnden vill se förslag på hur tilläggskostnaden ska finansieras.

Beslutshistorik

§ 97 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 16.9.2024

Miljöinspektörens förslag

För att finansiera utökningen av öppethållningstiderna på ÅVC:n beslutar nämnden föreslå att 3000 euro flyttas från Planläggning/Lemland till Avfallshantering/Bengtsböle ÅVC

Omfördelningen av anslagen är beaktad i äskandet till kommunstyrelsen enligt 85 §.

Beslut Nämnden omfattade miljöinspektörens beslutsförslag.

Beslutshistorik

§ 180 Kommunstyrelsen 1.10.2024

Byggnads- och miljönämnden har beslutat att utöka öppettiderna vid Bengtsböle återvinningsstation, i enlighet med verksamhetsmålet i budget 2024. För detta anhåller nämnden om omdisponering av anslag om 3 000 euro från Planläggning/Lemland till Avfallshantering/Bengtsböle ÅVC.

Enligt budgetens verkställighetsdirektiv har nämnderna omdisponeringsmöjligheter mellan ansvarsområden inom den egna sektorn, bortsett från lönerna som har en högre begränsning. Omdisponeringar ska alltid meddelas ekonomikansliet eftersom omdisponeringar måste registreras i ekonomisystemet. Löneutgifterna för den personal som anges i budgetmotiveringarna får inte omdisponeras för andra ändamål utan kommunstyrelsens godkännande.

Anhållan i detta ärende är en sådan omdisponering som byggnads- och miljönämnden kan besluta om.

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen beslutar att återföra ärendet till byggnads- och miljönämnden

eftersom nämnden kan besluta om omdisponering av anslag mellan ansvarsområden inom den egna sektorn, bortsett från lönerna som har en högre begränsning. Det innebär att den föreslagna omdisponeringen om 3 000 euro från planläggning/Lemland till Avfallshantering/Bengtsböle ÅVC kan beslutas om av nämnden. Omdisponeringar ska alltid meddelas ekonomikansliet eftersom omdisponeringar måste registreras i ekonomisystemet.

Beslut Kommunstyrelsen beslöt enhälligt att omfatta kommundirektörens förslag.

§ 114 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 21.10.2024

Kommunstyrelsen i Lemland meddelar alltså att nämnden har egen befogenhet att inom sina verksamhetsområden omdisponera medel.

Byggnads- och miljöinspektörens förslag

För att finansiera utökningen av öppethållningstiderna på ÅVC:n besluter nämnden omfördela 3000 euro från Planläggning/Lemland till Avfallshantering/Bengtsböle ÅVC.

Beslut Nämnden omfattade byggnads- och miljöinspektörens beslutsförslag.

BMN Fördelning av administrativa kostnader 2025 Lemland

Dnr. LE/434/2024

Beslutshistorik**§ 86 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 16.9.2024**

Byggnads- och miljönämnden har fr o m 1.1.2012 övertagit kostnadsansvaret för bland annat byggnadstillsyn, enskilda avlopp, Krogstad före detta deponi med mera. i Lumparland. Därtill administration av byggnads- och miljösektorn i Lumparland. Detta avslutas per den 31.12.2024.

Behov kvarstår dock att fastställa en fördelningsgrund för kostnadsfördelningen inom respektive kommun. Byggnads- och miljöinspektören har därför uppgjort ett förslag till fördelningsnyckel för Lemland. Den baserar sig på antalet ärenden tidigare år samt på hur arbetsfördelningen de facto ser ut inom området.

Förslaget baserar sig på att Lemland använder resursen 1,45 (85 %) av heltid och Lumparland 0,25 (15 %) av heltid. Kansliets totala resurs är enligt förslaget 1,7.

Bilagor Kostnadsfördelning Lemland

Byggnads- och miljöinspektörens förslag

Nämnden besluter omfatta byggnads- och miljöinspektörens förslag till fördelning av den administrativa resursen år 2025.

Behandling vid sammanträdet

Henrik Olofssons förslag;
Ärendet bordläggs.
Vid omröstning fick förslaget tre röster d v s majoritet.

Beslut Ärendet bordlades.

§ 115 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 21.10.2024

Samarbetsavtalet för byggnadstillsyn, kommunalteknik med mera mellan Lemland och Lumparland är ännu inte godkänt. Dock är båda kommunernas strävan att avtal ska slutas.

Den interna fördelningsnyckel är ett verktyg för ekonomikansliet att under budgetarbetet fördela de administrativa kostnaderna på respektive

verksamhetsområde.

Om samarbetsavtal av någon anledning inte skulle fås till stånd för år 2025 bör nämnden se över den interna fördelningsnyckeln i början av år 2025.

Fördelningsnyckeln kommer att behandlas i början av år 2026 i samband med bokslutet för år 2025.

Byggnads- och miljöinspektörens förslag

Nämnden besluter omfatta byggnads- och miljöinspektörens förslag till fördelning av den administrativa resursen år 2025.

Avtalsförslaget utgår ifrån ett intervall mellan 12 och 18 % av arbetstiden gällande försäljning av resurs till Lumparland.

Beslut Nämnden omfattade byggnads- och miljöinspektörens beslutsförslag.

Bilagor Kostnadsfördelning Lemland

Kostnadsfördelning LE
Byggnads- och miljöinspektion

Byggnads- och miljöadministration Int fördelning
2025

	Totalt %	2600 h/år	nto
Planläggning,	8,0%	208	
Byggnadslov + anm, st	43,0%	1118	
Avloppstillstånd, st	7,0%	182	
Miljöärenden	3,5%	91	
Avfallshanteringen	18,0%	468	
Jord & Skogsbruk	4,0%	104	
Befolkningsskydd	1,50 %	39	
Lumparland	15,00 %	390	
	100,0%	2600	

Kom verks	13,0 %
BB ÅVC	4,0 %
Haddn	1,0 %

Jordbr	1,0 %
Skogsbr	3,0 %

1,70 inkl kansliarbete

Resurs

100 % Byggn o miljöinsp

70 % Kanslist

Nämndens nästa möte

Dnr. LE/3/2023

§ 116 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 21.10.2024**Byggnads- och miljöinspektörens förslag**

Nämnden besluter sammanträda nästa gång måndagen den 18.11.2024 kl 18.30.

Beslut Nämnden omfattade byggnads- och miljöinspektörens beslutsförslag.

Mötets avslutande

Dnr. LE/4/2023

§ 117 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 21.10.2024**Beslut** Sammanträdet avslutades kl. 20.12

Sökande av ändring

Anvisning för rättelseyrkande och besvärсанvisning

FÖRBUD ATT SÖKA ÄNDRING

Vad förbudet grundar sig på

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

Paragrafer: 105 - 108, 110 - 113, 116 - 117

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

Paragrafer: 102 - 104, 114 - 115

Enligt 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: 102 - 104, 114 - 115

Yrkandet skall framställas inom 14 dagar från delfåendet av beslutet. En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter dagen då brevet avsändes eller tre dagar efter att ett e-postmeddelande med beslutet skickades, om inte något annat påvisas. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet den sjunde dagen efter att ett meddelande om att beslutet finns tillgängligt på kommunens webbplats publicerades på kommunens elektroniska anslagstavla.

Rättelseyrkandets innehåll

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

BESVÄRSANVISNING**KOMMUNALBESVÄR****Besvärsmyndighet och besvärstid**

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

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

Besvärsmyndighet är:

Ålands förvaltningsdomstol

PB 31, Torggatan 16

22101 MARIEHAMN

Paragrafer: --

Besvärstid är inom 30 dagar från dagen för delfåendet av beslutet. En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter dagen då brevet avsändes eller tre dagar efter att ett e-postmeddelande med beslutet skickades, om inte något annat påvisas. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet den sjunde dagen efter det att ett meddelande om att beslutet finns tillgängligt på kommunens webbplats publicerades på kommunens elektroniska anslagstavla.

Avgift

Enligt justitieministeriets förordning (FFS 1383/2018) om justering av de avgifter som nämns i 2 § i lagen om domstolsavgifter (FFS 1455/2015), som trädde i kraft 1.1.2019, är rättegångsavgiften i förvaltningsdomstolen 260 euro. Rättegångsavgift tas ut också då förvaltningsdomstolen avvisar besvär utan prövning samt då besvär återtas. Avgift tas inte ut om ändringssökanden har framgång i ärendet.

FÖRVALTNINGSBESVÄR**Besvärsmyndighet och besvärstid**

Besvärsmyndighet är:

Ålands förvaltningsdomstol
PB 31, Torggatan 16
22101 MARIEHAMN

Paragrafer: 109

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

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

Besvärsskrift

I besvärsskriften skall uppges

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

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

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

Inlämnande av handlingarna

Besvärshandlingarna skall inlämnas till besvärsmyndigheten före besvärstidens utgång.

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

Avgift

Enligt justitieministeriets förordning (FFS 1383/2018) om justering av de avgifter som nämns i 2 § i lagen om domstolsavgifter (FFS 1455/2015), som trädde i kraft 1.1.2019, är rättegångsavgiften i förvaltningsdomstolen 260 euro. Rättegångsavgift tas ut också då förvaltningsdomstolen avvisar besvär utan prövning samt då besvär återtas. Avgift tas inte ut om ändringssökanden har framgång i ärendet.