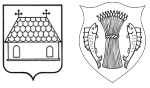


| | |
|--------------------------|---|
| Sammanträdestid | 14.5.2024 kl. 18:30 - 20:20 |
| Sammanträdesplats | Kommungården i Söderby |
| Medlemmar | Matti Lindholm, ordförande Henrik Olofsson, vice ordförande Anna-Greta Helsing Gun Holmström Jan-Ola Karlsson, (jävig 44 §) Minna Öberg, ers. Erika Scott, frånv. |
| Övriga närvarande | --- |
| Föredragande | Johan Willstedt, byggnads- och miljöinspektör |
| Ärenden | §§ 40 - 51 |

Undertecknande av protokollet

| | | |
|---------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| | Matti Lindholm Ordförande | Johan Willstedt Protokollförare |
| Protokolljustering | Elektroniskt den 15.5.2024 | |
| | Minna Öberg | Anna-Greta Helsing |



Kallelse utfärdad den 8.5.2024 .

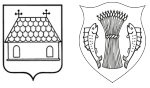
Denna möteskallelse har anslagits på kommunens elektroniska anslagstavla på kommunens nätplats www.lemland.ax den 8.5.2024 . Protokollet finns till påseende från den 21.5.2024 på kommunens elektroniska anslagstavla.

Ordförande Matti Lindholm

Johan Willstedt, byggnads- och
miljöinspektör

Intygar

Johan Willstedt, byggnads- och miljöinspektör



Ärenden som behandlats

- § 40 Konstaterande av sammanträdets laglighet och beslutförhet
- §41 Val av protokolljusterare
- §42 Godkännande och komplettering av föredragningslistan
- §43 Delgivningar
- §44 Grundbyggnadsrätter inom Järsö-Nåtöområdet, anhållan om revidering av Lemlands byggnadsordning
- §45 Strömshagen 417-407-4-35 Hellestorp Bastu
- §46 Södergård I 417-402-4-30 Bistorp Ladugård tillbyggnad
- §47 Ökade öppethållningstider vid Bengtsböle ÅVC
- §48 Granöfjärden, fakta och status
- §49 Byggnads- och miljöinspektörens semestervikarie sommaren 2024
- §50 Nämndens nästa möte
- §51 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**§ 40 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 14.5.2024**

Kallelsen är meddelad och utsänd den 8.5.2024.

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

Beslut

Närvarande var fem ledamöter och en ersättare.

Sammanträdet konstaterades vara lagenligt sammankallat och beslutfört.

Val av protokolljusterare**§ 41 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 14.5.2024**

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

Beslut Till protokolljusterare valdes Minna Öberg och Anna-Greta Helsing. Protokolljusteringen sker ekelektroniskt onsdag den 15.5.

Godkännande och komplettering av föredragningslistan**§ 42 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 14.5.2024****Beslut** Nämnden godkände den utsända föredragningslistan 40 - 51 §§

Delgivningar**§ 43 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 14.5.2024**

Beviljade bygglov, bygganmälningar, rivningsanmälningar och enskilda avloppsanläggningar

- Korpeklint 417-418-9-66 Söderby Bastu
- Mörkö Väst 417-407-1-84 Hellestorp Fritidshus partiell rivning
- Solbacken 417-412-4-90 Norrby Ekonomibygnad biltak
- Solbacken 417-412-4-90 Norrby Ekonomibygnad bastu
- Enehäll 438-404-2-7 Lumpo Fritidshus gäststuga
- Ljungvalla II 438-403-2-20 Lumparby Bastu
- Lugnet 438-401-1-59 Klemetsby Enskild avloppsanläggning fritidshus
- Sabotsliden 417-404-7-36 Flaka Fritidshus tillbyggnad

Övriga ärenden

- 17.5. Forum för fysisk strukturutveckling
- 21.5. Samarbetsmöte Lemland/Lumparland, Tekniska sektorernas fortsatta samarbete

Byggnads- och miljöinspektörens förslag

Nämnden anteckar ärendena till kännedom.

Beslut Nämnden anteckade ärendena till kännedom.

Grundbyggnadsrätter inom Järsö-Nåtöområdet, anhållan om revidering av Lemlands byggnadsordning

Dnr. LE/148/2018

Beslutshistorik**§ 67 Kommunstyrelsen 5.3.2024**

En anhållan om ändring av byggnadsordningens begränsningar gällande byggandet av bostads- och fritidshus (grundbyggnadsrätter i Järsö/Nåtö området) har inkommit. Anhållan har behandlats av byggnads- och miljönämnden i ärendet LE/84/2023. Lemlands kommun har en pågående revidering av byggnadsordningen i ärende LE/148/2018. För att undvika parallella ärenden om samma sak har ärendet LE/84/2023 avslutats. Därmed ska anhållan om ändring av byggnadsordningen behandlas i det ursprungliga ärendet LE/148/2018.

Bilagor Anhållan om revidering av Lemlands byggnadsordning
Ändring av byggnadsordningen, historik 2014-2018

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen beslutar att behandla den inkomna anhållan om revidering av byggnadsordningen inom ärende LE/148/2018. Kommunstyrelsen konstaterar att ärendet avseende grundbyggnadsrätter inom Järsö-Nåtöområdet har varit under beredning sedan 2014 och att det tidigare underlaget visserligen kan vara vägledande, men att det behöver uppdateras och utvecklas före kommunen kan besluta i frågan. Kommunstyrelsen noterar att frågan är av stor betydelse för markägare inom området, för grannkommunen Mariehamns stad och för Lemlands kommuns eget serviceåtagande.

Kommunstyrelsen beslutar därmed att återremittera ärendet till byggnads- och miljönämnden för fortsatt beredning av ärendet angående utvärdering och ändring av Lemlands kommuns byggnadsordning. Byggnads- och miljönämnden ska härvid utreda antalet grundbyggnadsrätter och konsekvenser för följande alternativ: oförändrad kvot (30 000 m²), en kvot om ett bostads- eller fritidshus per 20 000 m², en kvot om ett bostads- eller fritidshus per 10 000 m² samt en kvot om ett bostads- eller fritidshus per 2 000 m². Byggnads- och miljönämnden ska härvid också utreda frågan mot bakgrund av de motiveringar som förelåg när kommunen införde särregleringen om grundbyggnadsrätter inom Järsö-Nåtöområdet. Kommunstyrelsen uppmanar även byggnads- och miljönämnden att beakta kommunstyrelsens analys om jävskap enligt KS § 332/21.11.2016.

Kommunstyrelsen informerar slutligen om att efter byggnads- och miljönämndens uppdaterade och utvecklade utredning av de olika alternativen är avsikten att inhämta tilläggsinformation från bland annat övriga sektorer inom kommunen samt inhämta synpunkter från allmänheten, grannkommuner, Ålands landskapsregering m.fl. berörda aktörer innan ett slutligt beslut tas i ärendet.

Beslut Kommunstyrelsen beslöt enhälligt att omfatta kommundirektörens förslag.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

§ 44 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 14.5.2024

Byggnads- och miljönämnden har alltså fått i uppgift att utreda antalet grundbyggnadsrätter och konsekvenser för följande alternativ:

- 1) oförändrad kvot (30 000 m²)
- 2) en kvot om ett bostads- eller fritidshus per 20 000 m²
- 3) en kvot om ett bostads- eller fritidshus per 10 000 m²
- 4) en kvot om ett bostads- eller fritidshus per 2 000 m²

Byggnads- och miljönämnden ska härvid också utreda frågan mot bakgrund av de motiveringar som förelåg när kommunen införde särregleringen om grundbyggnadsrätter inom Järsö-Nåtöområdet.

Kommunstyrelsen uppmanar även byggnads- och miljönämnden att beakta kommunstyrelsens analys om jävskap enligt KS § 332/21.11.2016.

Den begränsade exploateringens tillkomst i Järsö/Nåtö området.

Lemland och Mariehamn tillsatte år 1973 en samarbetskommitté med uppdrag att behandla för båda kommunerna gemensamma ärenden, speciellt Järsö/Nåtö områdets framtid. Ett planeringsprogram för J/N områdets framtid färdigställdes år 1976. Arbetet fortsatte sedan genom upprättandet av en markdispositionsplan som antogs av fullmäktige i Lemland 1977.

Utvecklingsmålsättningar och planeringsprinciper

Allmänt;

Området bör beaktas som ett jordbruks- och glesbebygdsområde där tätbebyggelse för både fast- som fritidsbosättning bör undvikas. Områdets utbyggnad bör ske i lungn takt

på ett välplanerat sätt.

1) Fast bostättning

Ny fast bebyggelse bör om möjligt hänvisas till gamla bykoncentrationer.

2) Fritidsbosättningen

Det bör finnas klara gränser mellan fast- och fritidsbosättning för att inte fritidsbosättning smygvägen övergår i fast bebyggelse. Försäljningsrätten bör ställas i viss relation till mark- och strandinnehavet. Områden bör också reserveras för rekreation hamnar od. Kommersiell exploatering bör i möjligaste mån förhindras. Man bör om möjligt hålla strandområdena fria från fritidsbebyggelse.

3) Jord- o ch skogsbruk samt fiske

Jord- o ch skogsbruk samt fiske bör uppmuntras. Det är till fördel för miljön om marken kan utnyttjas för trädgårdsodling, specialodlingar, betesmark od.

4) Turism

Större turismanläggningar är inte lämpliga. Uthyrningsstugor och en privat gästhamn kunde kombineras med mindre butik, café od.

5) Industri

Större industrianläggningar är inte lämpliga. Mindre serviceindustri av hantverkarkarraktär vore bra, t ex ett småbåtsvarv i kombination med småbåtshamn.

6) Rekreation

Ett välfungerande jord- och skogsbruk betjänar rekreationsutnyttjandet. Rekreationsverksamheten borde styras till allmänna områden ej till privata områden.

Markdispositionsplanen består av följande delar;

1) En marköversikt i kartform

2) Åtgärdsförslag;

- a) ändringar i byggnadsordningen
- b) principer för beräkning av grundbyggnadsrätt
- c) regler för bedömning av bygglovsansökningar

En reviderad planeringsrapport för Järsö/Nåtö området utarbetades år 1979 och godkändes år 1980. Rapporten delgavs först fullmäktige som remitterade rapporten till styrelsen för sakenlig behandling. Styrelsen föreslog sedan ändringar i Lemlands byggnadsordning i linje med rapportens förslag. Områdets framtida exploatering skulle regleras av generella grundbyggnadsrätter (ett bostads/fritidshus per 3 ha mark). Denna sk. 3 ha:s regel godkändes av fullmäktige i Lemland den 8.9.1981.

Bakgrunden till beslutet var:

- vägförbindelsens tillkomst hade ökat områdets attraktivitet (trafik)
- högt byggnadstryck, speciellt närmast Mariehamn
- oro för VA-servicen i området
- möjlighet för alla markägare att exploatera sin mark

Olika möjliga ändringsscenarier

Det finns idag ca 410 utnyttjade grundbyggnadsrätter i området varav ca 250 på Järsö. Man har kunnat erhålla en grundbyggnadsrätt på huvudöarna i Järsö/Nåtö området på två olika sätt;

- 1) genom ett obebyggt markinnehav om minst 3 ha
- 2) genom ägande av en bebyggd tomt (< 3 ha)

Därtill genom att köpa en tomt på ett detaljplanerat område.

Alternativ 1) oförändrad kvot (30 000 m²)

Utredningen visar att det idag finns 34 utnyttjade grundbyggnadsrätter i dagens läge, varav 22 i Järsö by.

Fullt förverkligad skulle de bebyggda fastigheterna (och troligen också befolkningen) öka med ca 8 %.

Erfarenheten visar att det är sällan några tomter med outnyttjad grundbyggnadsrätt kommer till försäljning. De tomter som bebyggs med fritids- eller bostadshus på senare tid har mestadels varit sådana som varit bebyggd även tidigare. Nya tomter har och kommer skapas på detaljplanerade områden.

En konsekvens av att fortsätta utifrån detta scenario är att områdets skägårdsprägel och glesbebyggelse till största delen bibehålls.

Alternativ 2) en kvot om ett bostads- eller fritidshus per 20 000 m²

Utredningen visar att detta scenario skulle ge 91 utnyttjade grundbyggnadsrätter, varav ca 70 belägna i Järsö by.

Fullt förverkligad skulle de bebyggda fastigheterna (och troligen också befolkningen) öka med ca 22 %.

En konsekvens av detta scenario är att områdets skägårdsprägel och glesbebyggelse till stora delar bibehålls.

Alternativ 3) en kvot om ett bostads- eller fritidshus per 10 000 m²

Utredningen visar att detta scenario skulle ge 316 utnyttjade grundbyggnadsrätter, varav ca 240 belägna i Järsö by.

Fullt förverkligad skulle de bebyggda fastigheterna (och troligen också befolkningen) öka med ca 77 %.

En konsekvens av detta scenario är att områdets skägårdsprägel och glesbebyggelse riskerar att till stora delar försvinna.

En annan är att samlad bebyggelse kan uppstå på flere i dag obebyggda platser

Alternativ 4) en kvot om ett bostads- eller fritidshus per 2 000 m²

Utredningen visar att detta scenario skulle ge ca 2700 utnyttjade grundbyggnadsrätter, varav ca 1900 belägna i Järsö by.

Fullt förverkligad skulle de bebyggda fastigheterna (och troligen också befolkningen) öka med ca 660 %.

En konsekvens av detta scenario är att områdets skägårdsprägel och glesbebyggelse med tiden riskerar försvinna helt.

En annan är att samlad bebyggelse kan uppstå på många i dag obebyggda platser.

Byggrätterna har utretts utifrån registrerade fastigheter. Outbrutna och obebyggda tomter på detaljplanerade områden har inte beaktats.

Analysen om jävskap i detta ärende

Kommunstyrelsens analys om jävskap (KS § 332/21.11.2016) kan sammanfattas enligt följande;

- Om en ledamot i nämnden är ägare/delägare eller närstående med ägare/delägaren till en fastighet som genom en ändring av exploateringsrätten i Järsö/Nåtö området får nya grundbyggnadsrätter är ledamoten jävig i ärendet (ekonomisk nytta)
- Om en ledamot i nämnden är ägare/delägare eller närstående med ägare/delägaren till en fastighet som genom en ändring av exploateringsrätten i Järsö/Nåtö området inte får nya grundbyggnadsrätter är ledamoten inte jävig i ärendet (ingen ekonomisk nytta)

Närstående = make, maka, sambo, förälder, barn, syskon eller annan närstående.

Fastigheter som berörs i detta ärende är fastigheter som är 4000 m² eller större.

Byggnadsinspektörens förslag

Nämnden konstaterar uppdraget fullgjort och överlämnar därför ärendet för vidare behandling till kommunstyrelsen i Lemland.

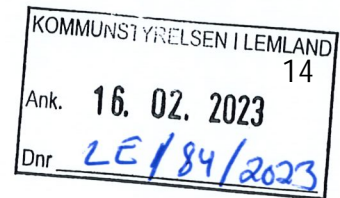
Behandling vid sammanträdet

Jan-Ola Karlsson anmälde jäv i egenskap av bytydande markägare i området.
Jävsförhållandet godkändes.
Karlsson avlägsnade sig från möteslokalen under ärendets behandling.

Anna-Greta Helsing anmälde jäv med hänvisning till att hennes morbror är markägare i området.
Jävsförhållandet godkändes inte.

Beslut Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Bilagor Anhållan om revidering av Lemlands byggnadsordning
Ändring av byggnadsordningen, historik 2014-2018
Grundbyggnadsrätter i Järsö och Nåtö området 2024, Sammanställning



Lemlands Kommun
Kommunstyrelsen
Kommunrundan 7
AX-22610 LEMLAND

Anhållan

I egenskap av markägare med släktrötterna från Järsö är vi ägare till ca 14-15 ha. mark på Bergö och Järsö anhåller vi vördsamt att den diskriminerande 3 ha regeln från 1960 talet revideras så att Nåtö-Järsöområdet blir mer rättvist behandlad i jämförelse med fasta Lemland samt även med övriga delar av Åland.

Undertecknade var för flera år sedan på ett möte ordnat av kommunen där bl.a. 3 ha. regeln diskuterades, en spontan gallup (röstning) gjordes under mötet där de deltagande fick rösta, majoriteten på mötet röstade för att samma regler för byggande skulle gälla som för fasta Lemland nämligen 2000 kvadratmeter. Vi anser att denna spontana röstning var ogenomtänkt samt illa förberedd både av kommunen samt bland mötesdeltagarna. Vi önskar påpeka att vi **inte** förordar en tomtstorlek på enbart 2000 kvm för att få bygga på icke detaljplanerat område.

Personligen värnar vi om att Nåtö-Järsöområdet skall förbli ett område med tydlig skärgårdskaraktär, men att hålla fast vid den mycket föråldrade 3 ha regeln är mycket förödande (är detta ens lagenligt?)

Undertecknades anhållan är således att ta bort 3 ha (30000 kvm) regeln för att ersätta denna med en 1 ha (10000 kvm) eller max 1,5 ha (15000 kvm) regel. Med en sådan regel bibehåller man skärgårdskaraktären i bygden samt gör det möjligt för bland annat våra två andra barn att bosätta sig där ute, helst på vår tomt vid Häggsudden som är 30000 kvm. stor. Ett av våra 3 barn håller nu på att bygga hus på Bergö, vår sista byggnadsrätt rök där iväg. Vi hade enl. 3 ha. regeln ursprungligen 3 byggnadsrätter, den första gick till vår sommarstuga på Järsö Häggsudden, den andra gick till en fiske/jaktkoja på 25 kvm. ute på holmen Kvarngrund.

Med vänliga hälsningar
Mariehamn 14.02.2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Gunnar & Harriet Sommarström', written over a dotted line.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Harriet Sommarström', written over a dotted line.

Gunnar & Harriet Sommarström
Södragatan 17
22100 Mariehamn

LE/148/2018

Grundbyggnadsrätter inom Järsö/Nåtö området, utvärdering och ändring av byggnadsordningen i LemlandBMN 106 §
17.6.2014

I enlighet med byggnadsordningen så definieras grundbyggnadsrätterna på de större holmarna och den inre skärgården inom Järsö/Nåtö byar enligt en formel. Den yttre skärgården omfattas inte av dessa begräsningar i exploateringen.

Byggnads- och miljönämnden har vid ett antal tillfällen under senare år behandlat ärenden som hänfört sig till avsaknad av grundbyggnadsrätt på områden markägaren ändå vill bygga på.

Svaret har då varit att grundbyggnadsrätt kan erhållas genom;

- Detaljplanering
- Generalplanering
- Ändring av byggnadsordningen

Vid behandlingen av bygglov 86/09 har plan- och byggnadsnämnden i Lemland gett bygglov för ett bostadshus trots saknad av grundbyggnadsrätt på fastigheten i fråga. Nämnden har i detta ärende godkänt att en grundbyggnadsrätt har överförts från en fastighet till en annan inom samma by.

Byggnadsinspektören har fått förfrågan huruvida detta förfarande också kan tillämpas på andra fastigheter inom området.

Man kan i sammanhanget ställa sig följande frågor;

- 1) Skall det vara möjligt att flytta byggrätter mellan olika fastigheter (köpa/sälja)?
- 2) Är markägaren skyldig att till nämnden anmäla dylika överföringar som sedan nämnden skall föra register över?
- 3) Är det tillåtet att överföra byggrätter från ett område under detaljplanering?
- 4) Hur skall grannarnas rättskydd tillgodoses om ett område som genom flyttning av byggrätt får byggrätt som det tidigare saknat?

Byggnadsinspektörens beslutsförslag;

Ärendet återremitteras för vidare beredning.

BESLUT;

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

BMN 175 §
23.9.2014

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

En ändring av Lemlands byggnadsordning utarbetas utifrån att;

- 1) Det skall vara möjligt att flytta grundbyggnadsrätter mellan olika fastigheter inom Järsö-Nåtö området som berörs av den sk 3-ha:s regeln.
- 2) Köparen är skyldig att till nämnden anmäla dylika överföringar som sedan nämnden skall föra register över.
- 3) Nämnden/kst/kfge bör fatta tydliga beslut om påbörjande av detaljplanering av ett område. Under planeringsprocessen är det inte tillåtet att flytta grundbyggnadsrätter mellan olika fastigheter.
- 4) Grannarna informeras om en grannfastighet får grundbyggnadsrätt som det tidigare saknat.

BESLUT;

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

BMN 183 §
21.10.2014

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Ett tillägg införs i Lemlands byggnadsordning punkt 4.1 som lyder;

Grundbyggnadsrätter kan flyttas från en fastighet till en annan i enlighet med följande regler;

- Förflyttning bör ske innanför området i kartbilaga 1.
- Förvärvaren är skyldig att till byggnadsnämnden anmäla dylika överföringar som sedan nämnden skall föra register över. En oanmäld överföring kan inte utnyttjas vid bygglovsansökan.
- Grannarna informeras om en grannfastighet får grundbyggnadsrätt som den tidigare saknat.
- Kommunstyrelsen bör fatta tydliga beslut om påbörjande av detaljplanering av ett område. Under planeringsprocessen är det inte tillåtet att flytta grundbyggnadsrätter till eller från området.

BESLUT;

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Kst 248 §
24.11.2014

Byggnadsordningens innehåll stadgas i PBL 8 §.
Gällande antagande (och ändring) av byggnadsordningen finns detta stadgat i PBL 9 §.

Kd:s förslag:

Kommunstyrelsen beslutar att kommundirektören ges i uppdrag att införskaffa juridiskt utlåtande gällande lagligheten i byggnads- och miljönämndens föreslagna tillägg till Lemlands kommuns byggnadsordning.

BESLUT:

Kommunstyrelsen beslöt enhälligt att omfatta kommundirektörens förslag.

Ledamot Conny Rosenberg avlägsnar sig efter behandlingen av denna paragraf, kl 20.10.

Kst 18 §
19.01.2015

Juridiska byrån DKCO har inkommit med memorandum enligt begäran på nämnda frågeställningar. Det kan konstateras att man inte skall handla med byggrätter på öppen marknad utan att dessa är kontinuerligt knutna till särskilda fastigheter. En förflyttning av en byggrätt kräver dessutom att nämnda byggrätter måste vara definierade i en generalplan (strand- eller generalplan) som absoluta byggrätter.

Kd:s förslag:

Kommunstyrelsen beslutar att ge byggnads- och miljönämnden i uppdrag att upparbeta ett förslag till reviderad byggnadsordning där den s k tre hektars regeln kan förändras och eventuellt andra nödvändiga kompletteringar kan göras. Målsättningen med arbetet skall vara att skapa ett reviderat och förnyat instrument för att hantera byggnationen och exploateringen inom Järsö-Nåtö området. Därför bör nämnden beakta att arbetet med generalplanen för Järsö-Nåtö skall kunna avslutas.

BESLUT:

Ärendet bordläggs.

Kst 32 §
09.02.2015

BESLUT:

Ärendet bordläggs för att kalla in byggnads- och miljöinspektör Johan Willstedt samt Advokatbyrå DKCO.

Kst 68 §
24.03.2015

Byggnads- och miljöinspektör Johan Willstedt samt Dan Karlsson och Heidi Fura från DKCO är närvarande.

beslut:

Kommunstyrelsen beslöt enhälligt att ge byggnads- och miljönämnden i uppdrag att upparbeta ett förslag till reviderad byggnadsordning där den s k tre hektars regeln kan förändras och eventuellt andra nödvändiga kompletteringar kan göras. I förslaget bör tre olika scenarier utredas där markarealen varierar och också alt. att helt avskaffa denna bestämmelse.

Målsättningen med arbetet skall vara att skapa ett reviderat och förnyat instrument för att hantera byggnationen och exploateringen inom Järsö- Nåtö området. Därför bör nämnden beakta att arbetet med generalplanen för Järsö- Nåtö skall kunna avslutas.

BMN 165 §,
20.9.2016

Beslutsunderlag;

Genom förvaltningsdomstolens beslut, ÅFD:s beslut 73/2016 4.7.2016, är det klarlagt att lediga grundbyggnadsrätter inom Järsö/Nåtö området är en förutsättning vid bygglovsbeviljande för bostads- eller fritidshus (förutom sidobostad och gäststuga enl BO 4.2).

Utifrån Lemlands kommunstyrelses beslut 68 §/2015 har arkitekt Ursula Koponen uppgjort tre kalkyler med följande resultat;

a) Nåtö och Lemböte (Slätholm)

1 gr byggrätt / 2,5 ha ger 19 lediga grundbyggnadsrätter

1 gr byggrätt / 2,0 ha ger 24 lediga grundbyggnadsrätter

1 gr byggrätt/ 1,5 ha ger 40 lediga grundbyggnadsrätter

b) Järsö

1 gr byggrätt / 2,5 ha ger 77 lediga grundbyggnadsrätter
1 gr byggrätt / 2,0 ha ger 111 lediga grundbyggnadsrätter
1 gr byggrätt/ 1,5 ha ger 191 lediga grundbyggnadsrätter

c) Sammanlagt

1 gr byggrätt / 2,5 ha ger 96 lediga grundbyggnadsrätter
1 gr byggrätt / 2,0 ha ger 135 lediga grundbyggnadsrätter
1 gr byggrätt/ 1,5 ha ger 231 lediga grundbyggnadsrätter

d) exkl Norråker området samt holmar utan bilväg;

1 gr byggrätt / 2,5 ha ger 67 lediga grundbyggnadsrätter
1 gr byggrätt / 2,0 ha ger 95 lediga grundbyggnadsrätter
1 gr byggrätt/ 1,5 ha ger 180 lediga grundbyggnadsrätter

Avskaffandet av grundbyggnadsrätter d v s 1 grundbyggnadsrätt per 2000 m² mark möjliggör teoretiskt ett stort antal nya byggnadsplatser. Uppskattningsvis över 1000 st.

Beroende på exploateringsens volym ställs nya och större krav på behoven av samhällsservice såsom;

- Vägar
- Vatten
- Avlopp
- Avfallshantering
- Gemensamma områden o anläggningar
- Skolgång
- Dagisbarn
- Räddningstjänster
- Äldrevård

Kalkylexempel;

Enligt en exploateringstakt om 3-5 bostadshus per år i området (+ 7-13 personer per år) skulle;

-67 gr byggrätter räcka i 13-22 år

-95 gr byggrätter räcka i 19-32 år

-180 gr byggrätter räcka i 36-60 år

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Nämnden besluter gå in för en grundbyggnadsrätt / 2,0 ha (95 lediga gr byggnadsrätter). I övrigt återremitteras ärendet.

BESLUT:

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

BMN 193 §,
18.10.2016

Beslutsunderlag;

Byggnadsordningen för Lemlands kommun är godkänd av kommunfullmäktige 23.10.2013. I beslutet finns ett tillägg om att byggnadsordningen ska utvärderas senast den 30 september 2015. Detta har inte gjorts.

Allmänt kan man konstatera att byggnadsordningen under den tid den varit i kraft har fungerat bra. Det som är lite komplicerat är specialbestämmelserna för huvudöarna som tillhör Järsö- och Nåtö byar. Det faktum att byggnadsordningen, förutom specialbestämmelserna för Järsö o Nåtö området, är liktydiga för Lemland och Lumparland är till stor fördel vid bygglovsberedning.

Byggnadsordningens p 4.1 innehåller begränsningarna gällande byggande av bostads- och fritidshus i Järsö/Nåtö. Dessa stadganden lyder;

Motiveringar till speciella bestämmelser.
(Områdena anvisade på kartbilaga 1)

För att en miljömässigt hållbar utveckling samt tillgodose en rättvis behandling av de olika markägarna har följande bestämmelser införts för Järsö-Nåtö området (huvudöarna).

Den generella grundbyggnadsrätten beräknas för varje fastighet enligt kvoten ett bostads- eller fritidshus per 30 000 m² mark enligt fastighetens storlek den 1.1.1968. Man tar också i beaktande fastighetsutvecklingen och utnyttjade grundbyggnadsrätter fram till dags dato.

Begränsningarna är de samma som i tidigare byggnadsordning. På det sättet uppnås kontinuitet och likabehandling. En generalplan för området i fråga är under beredning (år 2013).

Bilagor;
Karta med områdets gränser

Dessa stadganden har funnits sedan år 1981.

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Stadgandena i byggnadsordningens p 4.1 föreslås ändras till;

Motiveringar till speciella bestämmelser.
(Områdena anvisade på kartbilaga 1)

För att en miljömässigt hållbar utveckling samt tillgodose en rättvis behandling av de olika markägarna gäller följande bestämmelser för Järsö-Nåtö området (huvudöarna).

Den generella grundbyggnadsrätten beräknas för varje fastighet enligt kvoten ett bostads- eller fritidshus per **20 000 m²** mark enligt fastighetens storlek den 1.1.1968. Man tar också i beaktande fastighetsutvecklingen och utnyttjade grundbyggnadsrätter fram till dags dato.

Då en del av fastigheten berörs av detaljplanering kvarstår grundbyggnadsrätter på den del som inte berörs i förhållande till fastighetens totala areal.

Bilagor;

Karta med områdets gränser

Den föreslagna förändringen av p 4.1 i byggnadsordningen för Lemland anses fylla fordringarna på ett reviderat och förnyat instrument för att hantera byggnationen och exploateringen inom Järsö- Nåtö området på ett hållbart sätt utanför de områden som är eller kommer att bli detaljplanerade. Arbetet med generalplanen för Järsö- Nåtö skall därmed kunna avslutas utan att exploateringen sker okontrollerbart.

BESLUT:

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Förslag till reviderad Byggnadsordning för Lemland biläggs såsom **BMN Bilaga A- 193 §.**

Kst 306 §
31.10.2016

Kd:s förslag:

Kommunstyrelsen beslutar att omfatta förslaget till reviderad byggnadsordning för Lemlands kommun.

Kommunstyrelsen beslutar att i enlighet med plan- och bygglagen (208:102) 9 § ställa ut förslaget till allmänt påseende under 30 dagars tid och tillställer

också Ålands landskapsregering förslaget till påseende enligt plan- och bygg-
lagen (2008:102) 31 §.

BESLUT:

Ärendet återremitteras för att utreda jävsfrågan.

Le Kst 332 §
21.11.2016

Jävsfrågan har analyserats med många sakkunniga såväl inom juridik som planläggning. Svaret är att en bedömning gällande huruvida markägare inom Järsö-Nåtö området är jäviga i behandlingen av byggnadsordningen då föreliggande förslag innebär eventuella utökade rättigheter för markägare i området, kan inte med säkerhet besvaras entydigt. Prejudikat från motsvarande finns inte vetenskap om.

Enligt 43 § i Ålands kommunallag är en fullmäktigeledamot jävig om ärendet rör honom / henne eller någon närstående personligen. Detta är inte ett ärende som kan röra någon personligen på det sätt som lagen avser, eftersom man inte här direkt beslutar om någons byggrätt. Därmed är bedömningen att *ingen i fullmäktige på grund av markinnehav är jävig.*

I styrelse och nämnder gäller sedan andra regler: Enligt 24 § i Ålands förvaltningslag är en ledamot av styrelse och nämnd jävig ”1) om saken angår tjänstemannen själv, tjänstemannens make, sambo, föräldrar, barn eller syster eller någon annan närstående, 2) om ärendets utgång kan väntas medföra synnerlig nytta eller skada för tjänstemannen själv eller någon närstående, 3) om tjänstemannen eller någon närstående är ställföreträdare för den som saken angår eller för någon som kan vänta synnerlig nytta eller skada av ärendets utgång, 4) om ärendet har väckts hos myndigheten genom överklagande eller på grund av tillsyn över en annan myndighet och tjänstemannen tidigare hos den andra myndigheten har deltagit i den slutliga handläggningen av ett ärende som rör saken, 5) om tjänstemannen har fört talan som ombud eller mot ersättning biträtt någon i saken eller 6) om det finns någon annan omständighet som är ägnad att rubba förtroendet för tjänstemannens opartiskhet i ärendet.

I detta ärende är det befogat att granska om punkt 2 kan medföra jäv. Punkt 2 kan innebära jäv i de fall där beslutet om utökad byggrätt skulle innebära en direkt ekonomisk fördel för ledamoten, dvs. där markinnehavet ligger i en sådan kategori att ändringen medför möjlighet till utökad ekonomisk nytta. I sådana fall bör ledamoten i nämnden eller styrelsen jäva sig.

Om ingen nytta erhålls av den ändrade byggrätten torde inte markinnehavet leda till jäv.

Kd:s förslag:

Kommunstyrelsen beslutar att konstatera att för samtliga markägare i Järsö-Nåtöområdet som berörs av ovannämnda ändring av byggnadsordningen skall ovan nämnda bedömning gällande jävskap beaktas.

Kommunstyrelsen uppmanar byggnads- och miljönämnden till förnyad behandling så att ovannämnda analys av jävsfrågan gällande behandlingen av byggnadsordningen beaktas.

BESLUT:

Kommunstyrelsen beslöt enhälligt att omfatta kommundirektörens förslag.

BMN 235 §
13.12.2016

Torolf Beckman anmälde jäv i egenskap av markägare i Järsö by. Nämnden godkände jävsanmälan. Beckman lämnade salen under ärendets behandling.

Kommunstyrelsen i Lemland har den 21.11.2016 uppmanat nämnden till förnyad behandling så att ovannämnda analys av jävsfrågan gällande behandlingen av byggnadsordningen beaktas.

Kommunstyrelsen har dock inte tagit ställning i själva ärendet huruvida grundbyggnadsrätter även i fortsättning skall fordras i Järsö/Nåtö området för att byggande av bostads- eller fritidshus skall vara möjligt, och i så fall hur man ser på hur grundbyggnadsrätten skall definieras i byggnadsordningen.

Enligt 9 § i PBL skall ett ändringsförslag av en byggnadsordning ställas ut till allmänt påseende. Därtill skall också berörda ges möjlighet till hörande i beredningen. Önskar kommunstyrelsen att nämnden skall ordna detta hörande vore det bra om det förslag som nämnden presenterar så långt som möjligt motsvarar kommunstyrelsens åsikt i ärendet.

Ark Ursula Koponen deltog i diskussionen såsom sakkunnig.

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Nämnden besluter efterhöra hos kommunstyrelsen i Lemland huruvida grundbyggnadsrätter även i fortsättning skall fordras i Järsö/Nåtö området

för att byggande av bostads- eller fritidshus skall vara möjligt, och i så fall hur man ser på hur grundbyggnadsrätten skall definieras i byggnadsordningen

Nämnden vidhåller sitt förslag i ärendet i enlighet med nämndens beslut 193 §, 18.10.2016.

BESLUT;

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Kst 11 §
09.01.2017

Kd:s förslag:

Kommunstyrelsen emotser en revidering av byggnadsordningen i enlighet med byggnads- och miljönämndens förslag 18.10.2016 193 §.

Detta så att stadgandena i byggnadsordningens p 4.1 föreslås ändras till:

Motiveringar till speciella bestämmelser.
(Områdena anvisade på kartbilaga 1)

För att en miljömässigt hållbar utveckling samt tillgodose en rättvis behandling av de olika markägarna gäller följande bestämmelser för Järsö-Nåtö området (huvudöarna).

Den generella grundbyggnadsrätten beräknas för varje fastighet enligt kvoten ett bostads- eller fritidshus per **20 000 m²** mark enligt fastighetens storlek den 1.1.1968. Man tar också i beaktande fastighetsutvecklingen och utnyttjade grundbyggnadsrätter fram till dags dato.

Då en del av fastigheten berörs av detaljplanering kvarstår grundbyggnadsrätter på den del som inte berörs i förhållande till fastighetens totala areal.

Den föreslagna förändringen av p 4.1 i byggnadsordningen för Lemland anses fylla fordringarna på ett reviderat och förnyat instrument för att hantera byggnationen och exploateringen inom Järsö-Nåtö området på ett hållbart sätt utanför de områden som är eller kommer att bli detaljplanerade. Arbetet med generalplanen för Järsö-Nåtö skall därmed kunna avslutas utan att exploateringen sker okontrollerbart.

Förslag till reviderad byggnadsordning för Lemland samt karta med områdets gränser bifogas beredningen.

BESLUT:

Ledamot Annika Karlsson anländer inför behandlingen av denna paragraf, kl 16.05.

Ledamot Annika Karlsson anmäler jäv, vilket beviljas. Hon avlägsnar sig och deltar inte ärendets behandling.

Ledamot Conny Rosenberg föreslår, med understöd av vice ordförande Cia Numelin, att samma regler vad gäller byggnadsrätterna ska gälla för Järsö-Nåtö området som för övriga Lemland.

Ordförande Anna Janson konstaterar att förutom kommundirektörens förslag har ett understött motförslag framställts, vilket kräver omröstning. Omröstningspropositionen godkändes enhälligt avfattad enligt följande: Den som röstar för kommundirektörens förslag svarar ”ja” och den som röstar för ledamot Conny Rosenbergs förslag svarar ”nej”. Vid förrättad omröstning avgavs två (2) ”ja”-röster och tre (3) ”nej”-röster. En ledamot avstod från att rösta och en ledamot var jävig i ärendet. Omröstningsresultatet antecknas i **Bilaga A- 11 §**.

Kommunstyrelsen beslöt sålunda att meddela byggnads- och miljönämnden att man emotser en ändring i byggnadsordningen som motsvarar reglerna för övriga Lemland.

Ordförande Anna Janson reserverar sig mot beslutet.

BMN 7 §
17.1.2017

Torolf Beckman anmälde jäv i egenskap av markägare i Järsö by. Nämnden godkände jävsanmälan. Beckman lämnade salen under ärendets behandling.

Enligt 9 § i PBL skall ett ändringsförslag av en byggnadsordning ställas ut till allmänt påseende. Därtill skall också berörda ges möjlighet till hörande i beredningen.

En ändring av byggnadsordningen så att den blir liktydlig i hela Lemland har bl a följande konsekvenser;

- Underlättar bostads- o fritidshus byggandet
- Ökar behovet av kommunal VA samt interna vägar
- Ökar trafiken till o från Mariehamn
- Minskar de obebyggda strand- skogs- o strövområdena
- Ökar servicebehoven i området

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Nämnden besluter ordna två samrådsmöten i ärendet, ett för Nåtö by (inkl hela Granholm och Slätholm) och ett för Järsö by.

BESLUT;

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

BMN 51 §
18.4.2017

Torolf Beckman anmälde jäv i egenskap av markägare i Järsö by. Nämnden godkände jävsanmälan. Beckman lämnade salen under ärendets behandling.

Den 15:e och den 16:e mars ordnades samråd för allmänheten, grannkommuner, landskapsregeringen m fl om förslaget att ändra byggnadsordningen så att samma regler gäller i hela Lemland.

Enligt deltagarlistan besöktes tillställningarna av åtminstone 25 + 31 personer.

Genom den gallup som genomfördes genom handuppräkning kan man konstatera att förslaget att ta bort kravet på grundbyggnadsrätter fick ett stort understöd. Att räkna om grundbyggnadsrätterna utifrån t ex 1 per 2ha fick också ett visst understöd.

Den planerade ändringen av byggnadsordningen och de möjligheter till exploatering som den kan tänkas ge upphov till bör sättas in i situationen där kommunen genom detaljplanering i området skapar möjligheter till en rätt kraftig befolkningsökning.

Viktigt i sammanhanget är att kommunen i en eller annan form avsätter resurser för att tackla de olika utmaningar en befolkningsökning i området leder till.

De markägare som berörs av ett avskaffande av grundbyggnadsrätterna kan indelas i två grupper. Den ena gruppen är de markägare som inte har lediga grundbyggnadsrätter men skulle vilja stycka ut en eller flera tomter, främst till familjemedlemmar. Den andra gruppen är de som redan idag har grundbyggnadsrätter, men som väljer att inte avyttra mark med tillhörande rätt att bygga.

De mest attraktiva byggnadsplatserna finns ofta nära eller intill stränderna. Det är därför mest troligt att om kravet på grundbyggnadsrätter avlyfts kommer främst exploateringen längs stränderna att öka.

Allmänt kan man konstatera att behovet av ströv- och rekreationsområden för de boende i Järsö/Nåtö området kommer att öka i o m den ökande exploateringen.

Mariehamns stad har genom stadsdirektör Barbara Heinonen inkommit med synpunkter gällande det aktuella förslaget till ändring av byggnadsordningen. Staden efterlyser bl a en dialog i ärendet inom ramen för samarbetskommittén kommunerna emellan. Staden konstaterar att en utökad exploatering i området får konsekvenser på utnyttjandet av staden gatunät och samarbetet mellan kommunerna inom kommunal service.

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Nämnden besluter anteckna mötesanteckningarna samt staden synpunkter till kännedom.

Nämnden överlämnar det reviderade förslaget till byggnadsordning till kommunstyrelsen för vidarebehandling i enlighet med 9 § i PBL.

BESLUT;

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Mötesprotokoll från möte den 15.3. biläggs såsom **BMN Bilaga A-51 §**.
Mötesprotokoll från möte den 15.3. biläggs såsom **BMN Bilaga B-51 §**.
Synpunkter från Mariehamns stad biläggs såsom **BMN Bilaga C-51 §**.
Förslag till rev. byggnadsordning för Lemland biläggs såsom **BMN Bilaga D-51 §**

Kst 129 §
15.05.2017

Kommunstyrelsen noterar att samrådsmöten för allmänhet, grannkommuner, Ålands landskapsregering m fl har hållits den 15 och 16 mars 2017. Protokoll från båda mötena, Mariehamns stads synpunkter samt förslaget till reviderad byggnadsordning bifogas beredningen.

Kd:s förslag:

Kommunstyrelsen beslutar att anteckna sig protokollen från samrådsmötena den 15 och 16 mars 2017 samt Mariehamns stads synpunkter till kännedom.

Kommunstyrelsen beslutar att omfatta förslaget till reviderad byggnadsordning för Lemlands kommun samt att ställa ut förslaget till påseende under 30 dagar.

beslut:

Ledamöterna Annika Karlsson och Roger Andersson anmäler jäv, vilket beviljas. De avlägsnar sig och deltar inte i ärendets behandling.

Kommunstyrelsen beslöt enhälligt att omfatta kommundirektörens förslag. Förslaget till reviderad byggnadsordning för Lemland bifogas protokollet som **Bilaga A-129 §**.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Kst 180 §
28.08.2017

Förslaget till reviderad byggnadsordning för Lemlands kommun har varit utställt till allmänt påseende under perioden 5 juni – 4 juli 2017.

Sju (7) st anmärkningar har kommit in inom utsatt tid.

Anmärkningarna bifogas beredningen.

Planläggaren Ursula Koponen är kallad till sammanträdet 28.08.2017 kl 19:00 för att redogöra för sitt genmäle gällande inkomna utlåtanden.

Kd:s förslag:

Kommunstyrelsen tar del av de inkomna utlåtandena vilka inkommit under utsatt tid.

Kommunstyrelsen diskuterar ärendets fortsatta behandling och återremitterar ärendet till kommundirektören.

BESLUT:

Ledamöterna Roger Andersson och Annika Karlsson anmäler jäv, vilket beviljas. De avlägsnar sig och deltar inte i ärendets behandling.

Arkitekt Ursula Koponen är närvarande och redogör för sitt genmäle gällande inkomna utlåtanden.

Ärendet bordläggs.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Kst 238 §
18.09.2017

BESLUT:

Kommunstyrelsen beslöt enhälligt att bordlägga ärendet p g a tidsbrist.

Kst 243 §
02.10.2017

BESLUT:

Ledamöterna Roger Andersson och Annika Karlsson anmäler jäv, vilket beviljas. De avlägsnar sig och deltar inte i ärendets behandling.

Kommunstyrelsen beslöt enhälligt att återremittera ärendet till kommundirektören för en fortsatt beredning av ärendet.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

KST 291 §
22.10.2018

Följande personer och myndigheter har under utställningstiden lämnat in utlåtanden och anmärkningar:

- Håkan Lindberg, Bo Gustafsson och Raphael Karlsson
- Johan Dahlman
- Eva Dahlén
- Mariehamns stad
- Ålands landskapsregering, infrastrukturavdelningen
- Skolnämnden i Lemland
- Arkitekt Ursula Koponen

I samband med samrådsförfarandet lämnade Mariehamns stad in ett utlåtande kring förslaget till byggnadsordning.

Protokollen från samrådsmötena den 15 och 16 mars 2017 bifogas beredningen.

Kommundirektörens förslag:

Kommunstyrelsen diskuterar ärendet och återremitterar ärendet för fortsatt beredning.

BESLUT:

Ledamot Annika Karlsson anmäler jäv, vilket beviljas. Hon avlägsnar sig och deltar inte i ärendets behandling.

Kommunstyrelsen beslöt enhälligt att återremittera ärendet för fortsatt beredning.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Byggnads- och miljönämnden

Grundbyggnadsrätter i Järsö/Nåtö området 2024

Sammanställning

| | Utnyttj. Gr.byggn.rätt | Ledig Gr.byggn.rätt | Gr.byggn.rätt 1 per 3 ha | Gr.byggn.rätt 1 per 2 ha | Gr.byggn.rätt 1 per 1 ha | Gr.byggn.rätt 1 per 2000 m ² |
|---------|---------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| Järsö | 253 | 22 | 40 | 86 | 255 | 1944 |
| Nåtö | 119 | 10 | 11 | 22 | 72 | 688 |
| Lemböte | 38 | 2 | 1 | 1 | 7 | 95 |
| | 410 | 34 | 52 | 109 | 334 | 2727 |

Strömshagen 417-407-4-35 Hellestorp Bastu

Dnr. LE/235/2024

§ 45 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 14.5.2024

Ägaren anhåller om bygglov för en bastu på fastigheten Strömshagen 4:35 i Hellestorp. Byggnadsplatsen är belägen längs Flakavägen I närheten av Baltic.

Fastigheten som är 1516 m² ha stor är sedan tidigare bebyggd med ett fritidshus samt andra byggnader. Av den totala byggrätten om 227 m² återstår tillräcklig. Strandlinjens längd är ca 30 meter.

Tillståndsansökan gäller en bastu om 15 m².
Byggnaden färgsätts med mörk grå träfasad samt svart tak.

Avståndet mellan byggnaden och strandlinjen är ca 10 meter.
Avståndet till rålinjen i söder är 4,3 meter. Till detta har markägaren till fastigheten söderom skriftligen samtyckt.

Enligt byggnadsordningen är det tillåtet att bygga en bastu om max 15 m² närmare än 30 meter från strandlinjen.
Byggnaden förses med eldstad och rökkanal.

Byggnadsinspektören har besökt byggnadsplatsen den 6.5.2024.

Grannar har hörts i ärendet. Inga utlåtanden inkommit.

PBF stadgar att byggnadstomt ska vara minst 2000 m² stor.
Tomten i fråga är utstyckad och bebyggd före år 1971.

Byggnadsordningen stadgar att strandlinjens längd ska vara minst 40 meter.

Fritidshuset på fastigheten är byggt enligt BLov 1/2012. Detta fritidshus ersatte ett tidigare som revs.

Byggnadsinspektörens förslag

Nämnden konstaterar att fastigheten tillkommit och bebyggts före byggnadslagens och dess begränsningars tillkomst år 1971.

Bygglov har också beviljats för fritidshus år 2012.

Nämnden besluter beviljar avvikelse från PBF gällande krav på tomtstorlek om minst 2000 m² samt byggnadsordningens krav på minst 40 meter strand.

Avvikelserna motiveras med att fastigheten tillkommit och bebyggts före byggnadslagens och dess begränsningars tillkomst år 1971.

Bastun som till storleken är moderat kompletterar befintlig bebyggelse på tomten.

Nämnden besluter vidare med stöd av PBL 72 § bevilja bygglov för bastu på fastigheten Strömshagen 4:35 i Hellestorp.

Byggnaden förses med grå fasad och svart tak. Höjden hos ett värmeisolerat golv skall ligga på minst +1,5 m över MVN.

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

Beslut Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Södergård I 417-402-4-30 Bistorp Ladugård tillbyggnad

Dnr. LE/221/2024

§ 46 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 14.5.2024

Ägarna till den aktuella fastigheten anhåller om bygglov för tillbyggnad av en fd ladugård på fastigheten Södergård 1, 4:30 i Bistorp. Byggnadsplatsen i fråga är ca 3 ha stor och gränsar till kommunalvägen. Återstående byggrätt är tillräcklig.

Åtgärden avser tillbyggnad av den befintliga byggnaden med ett förråd. Tillbyggnaden som är 44 m² placeras på byggnadens södra gavel.

Avstånden till rålinjer samt kommunalvägen är tillräckliga.

Byggnadsinspektören har besökt byggnadsplatsen den 8.5.2024.

Grannarna har informerats i ärendet. Inga utlåtanden har inkommit.

Byggnadsinspektörens förslag

Nämnden besluter med stöd av PBL 72 § att bevilja bygglov för tillbyggnad av fd ladugård på fastigheten Södergård 1, 4:30 i Bistorp.
Tillbyggnaden färgsätts likt befintlig byggnad.

Arbetet får inledas då beslutet vunnit laga kraft.

Beslut Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Ökade öppethållningstider vid Bengtsböle ÅVC

Dnr. LE/238/2024

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

Beslut Nämnden omfattade miljöinspektörens beslutsförslag.

Granöfjärden, fakta och status

Dnr. LE/380/2023

Beslutshistorik

§ 78 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 22.8.2023

Granöfjärden är en innervik som begränsas av Järsö, Skedholm och Granö. Fjärden är ca 37 ha stor och ägs nästan helt av en enda privatperson.

Kommunen har följt upp vattenkvaliteten i Granöfjärden i några år.

Resultat från provtagningar under tiden 2019 till 2023;

a) Granöfjärden

- Total Kväve 260 - 480 micro gram/liter
- Total Fosfor 16 - 59 micro gram/liter
- Klorofyll 1,5 - 12 micro gram/liter

b) referenspunkter söder om Granö;

- Total Kväve 210 - 263 micro gram/liter
- Total Fosfor 14 - 22 micro gram/liter
- Klorofyll <1 - 2,4 micro gram/liter

Noteras bör att mätvärdena den 5.9.2022 var märkbart högre vid alla tre mätpunkter än vid de flesta andra mätpunkterna.

Miljöinspektören har gjort en kartläggning av avloppssituationen runt Granöfjärden. Det är frågan om 15 bostadshus samt 12 fritidshus. Av dessa är totalt 15 hus kopplade till det kommunala avloppsnätet.

Bland fritidshusen har de flesta torrtoalett och bland bostadshusen har de flesta sluten tank för toalettvattnet.

På basen av tillgängliga uppgifter har alla byggnader godkända avloppslösningar.

Bilagor Granöfjärden status och fakta, karta
Granöfjärden status och fakta vattenprover 2019-2023 sammaställning
avloppssituationen 2023

Miljöinspektörens förslag

Nämnden antecknar ärendet till kännedom

Beslut Ärendet återremiteras för fortsatt beredning.

Beslutshistorik**§ 123 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 21.11.2023**

Byråchef Jacob Nordlund vid miljöbyrån har nu tittat på analysresultaten och kommer med följande kommentarer

1) Är Granöfjärden övergödd?

Svar; Näringshalterna tyder definitivt på övergödningsproblematik, som i tyvärr förekommer i många inre vikar och också för Östersjön som helhet

2) Har fjärden dålig vattenkvalitet?

Svar; Förmodligen inte, man skulle kunna göra en fiktiv förekomstindelning och beräkna referensvärden och den kemisk-fysiska statusen men det kräver ganska mycket arbete. Resultatet blir sannolikt måttlig-otillfredsställande, som alltså är bättre än statusklassen dålig som är längst ner på skalan.

3) Vad kan man göra för att förbättra situationen?

Svar; Till att börja med en noggrannare analys av det hela, sedan ta fram en åtgärdsplan. Vi har startat ett projekt på LR "Rent vatten 2030", där vi förhoppningsvis kommer utveckla ett koncept för vattenförbättring som kan användas vidare sen när det är färdigt.

4) Skulle förbättrad vattenomsättning förbättra situationen?

Svar; Möjligtvis, men det behöver utredas noggrannare. Koncentrationen av näringsämnen är lägre på utsidan så visst får man en utspädningseffekt, men samtidigt kan alg tillväxten vara större där pga. en större vattenvolym. Ett säkrare alternativ är att identifiera belastingskällor och åtgärda dem.

Bilagor

Granöfjärden status och fakta, karta

Granöfjärden status och fakta vattenprover 2019-2023 sammställning avloppssituationen 2023

Miljöinspektörens förslag

Nämnden anteckar ärendet till kännedom.

Beslut

Nämnden beslöt bjuda in byråchef Jacob Nordlund till nämndens möte.

Beslutshistorik**§ 5 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 16.1.2024**

Jacob Nordlund och Carolina Karlsson från miljöbyrån är inbjudna att tillsammans med nämnden diskutera om Granöfjärdens status.

Bilagor Granöfjärden status och fakta, karta
Granöfjärden status och fakta vattenprover 2019-2023 sammaställning
avloppssituationen 2023

Miljöinspektörens förslag

Nämnden antecknar informationen till kännedom.

Beslut Ärendet återremitterades för vidare beredning.

Beslutshistorik

§ 16 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 20.2.2024

De sakkunniga ingbjudna gästerna från Miljöbyrån har bekantat sig med läget i Granöfjärden utifrån tillgänglig fakta.

De sakkunniga konstaterade att vattenkvaliteten i Granöfjärden inte i dagsläget kan anses vara god men heller inte dålig (måttlig till otillfredställande). Detta ur ett perspektiv där man tittar på samtliga indre vattendrag på Åland.

Jämför man Granöfjärden med Kapellviken i Lumparland är situationen i Granöfjärden väsentligt bättre.

Att driva miljöprojekt fordrar specialkompetens och är resurskrävande. I nuläget torde det vara svårt att frambringa resurser hos Lemlands kommun att driva miljöprojekt i och vid Granöfjärden

Hurudana föroreningspunkter och vilken verksamhet som bedrivs runt Granöfjärden har betydelse för vattenkvaliteten i fjärden.

Det vore därför på sin plats att informera fastighetsägarna runt fjärden om nuläget samt uppmana dessa att se över sina rutiner och vanor med målsättning att minska näringsbelastningen på Granöfjärden.

Bilagor Granöfjärden status och fakta, karta
Granöfjärden status och fakta vattenprover 2019-2023 sammaställning
avloppssituationen 2023

Miljöinspektörens förslag

Kansliet förbereder ett utskick till fastighetsägarna runt Granöfjärden om att vattenkvaliteten sakta håller på att försämrans och att var och en i längden vinner på att vidta åtgärder som minskar näringstillförseln till fjärden.
Nämnden får ta ställning till informationen innan det sänds ut.

Provtagningarna i fjärden fortsätter som tidigare vår och höst.

Beslut

Nämnden beslöt återremittera ärendet med motiveringen att:

- Kansliet utreder vidare om man via noggrannare vattenanalyser kan få fram om näringsbelastningen kommer från intern eller extern belastning samt eventuell kostnad för detta.
- Nämnden vill ha förslag på andra vattenområden som borde undersökas närmare

Beslutshistorik**§ 35 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 15.4.2024**

- Sedimentprovtagning ger det bästa underlaget för att beräkna eventuell intern belastning.
- Det finns företag på Åland som kan ta sedimentprov
- Företaget Naturvatten (och Erkenlaboratoriet) utför sedimentanalyser
- Analysen och åtgärdsförslagen (analys av läkagebenägen fosfor, beräkningar, åtgärdsförslag med aluminiumbehandling samt själva rapporten) kostade 28 000 euro (exkl moms).

Uppgifterna från landskapets miljöbyrå

Områden med begränsad vattenomsättning är t ex;

- Mellanviken, Lemland
- Lumparsund, vattenområdet norr om bron
- Krogstadviken, Lumparland

Kostnaderna för provtagning och analys av vattenprover vid Granöfjärden vid tre punkter, två gånger per år är 1800 euro/år (exkl moms).

Bilagor

Granöfjärden status och fakta, karta
Granöfjärden status och fakta vattenprover 2019-2023 sammställning
avloppssituationen 2023
Karta Mellanviken
Karta Lumparsund
Karta Krogstad viken

Miljöinspektörens förslag

Nämnden besluter om vidare åtgärder.

Beslut Nämnden beslöt bordlägga ärendet.

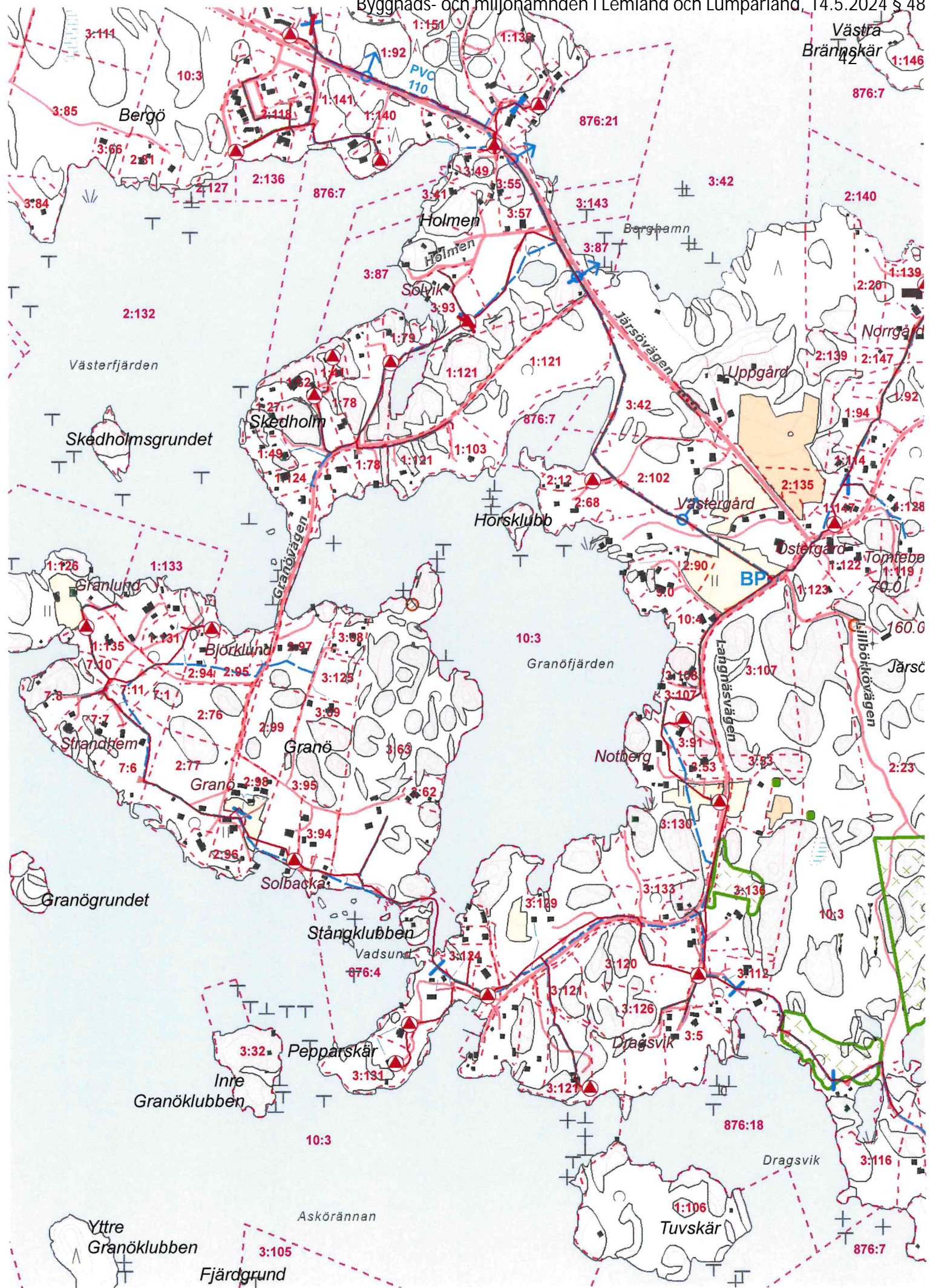
§ 48 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 14.5.2024

Miljöinspektörens förslag

Nämnden besluter om vidare åtgärder.

Beslut Kansliet tar fram ett förslag till utskick angående vattenvård od.
Vattenprover tas fortsättningsvis i Kapellviken och Granöfjärden

Bilagor Granöfjärden status och fakta, karta
Granöfjärden status och fakta vattenprover 2019-2023 sammställning
avloppssituationen 2023
Karta Mellanviken
Karta Lumparsund
Karta Krogstad viken



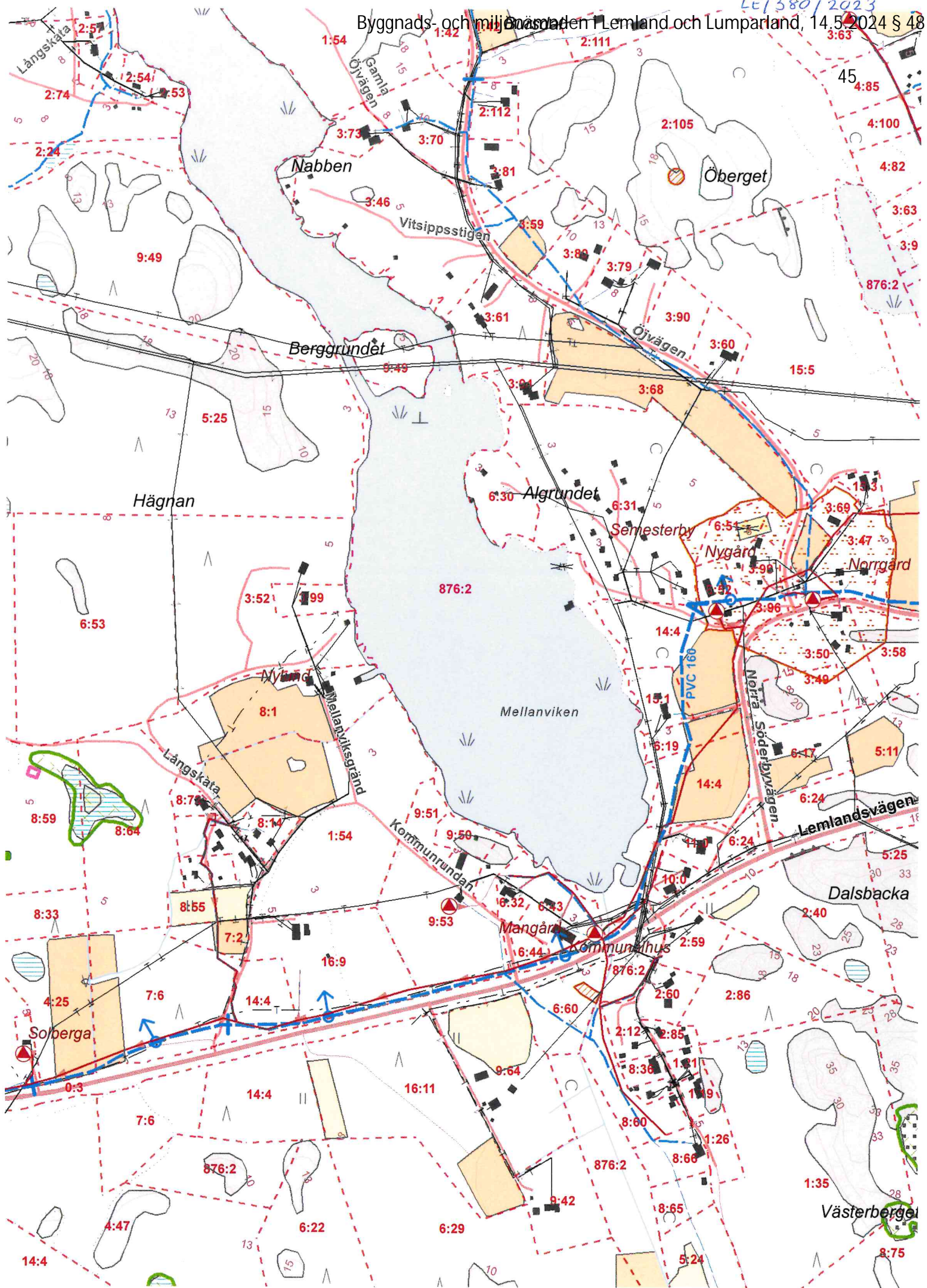
Vattenprover Granöfjärden

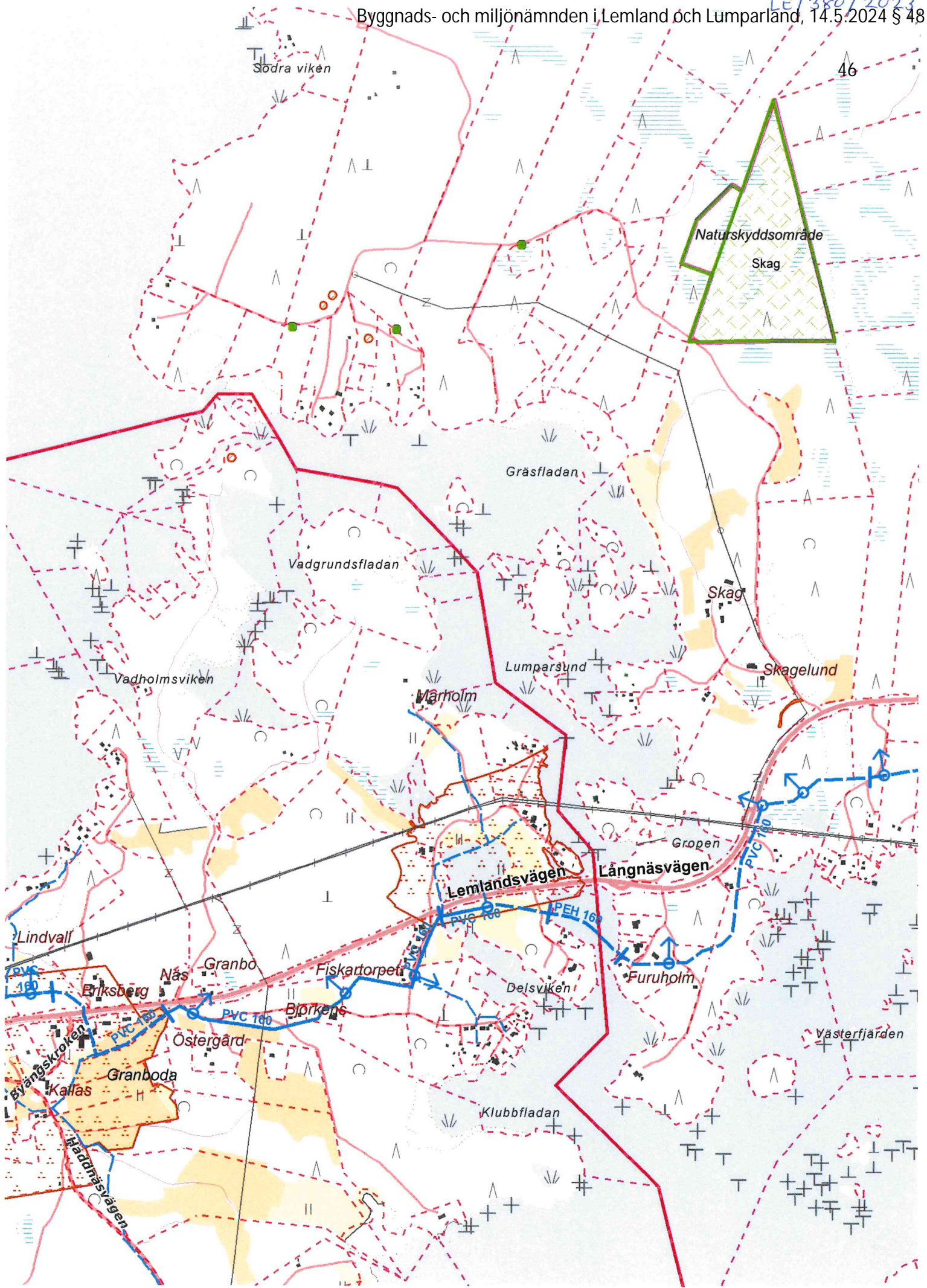
Sammanställning av resultat

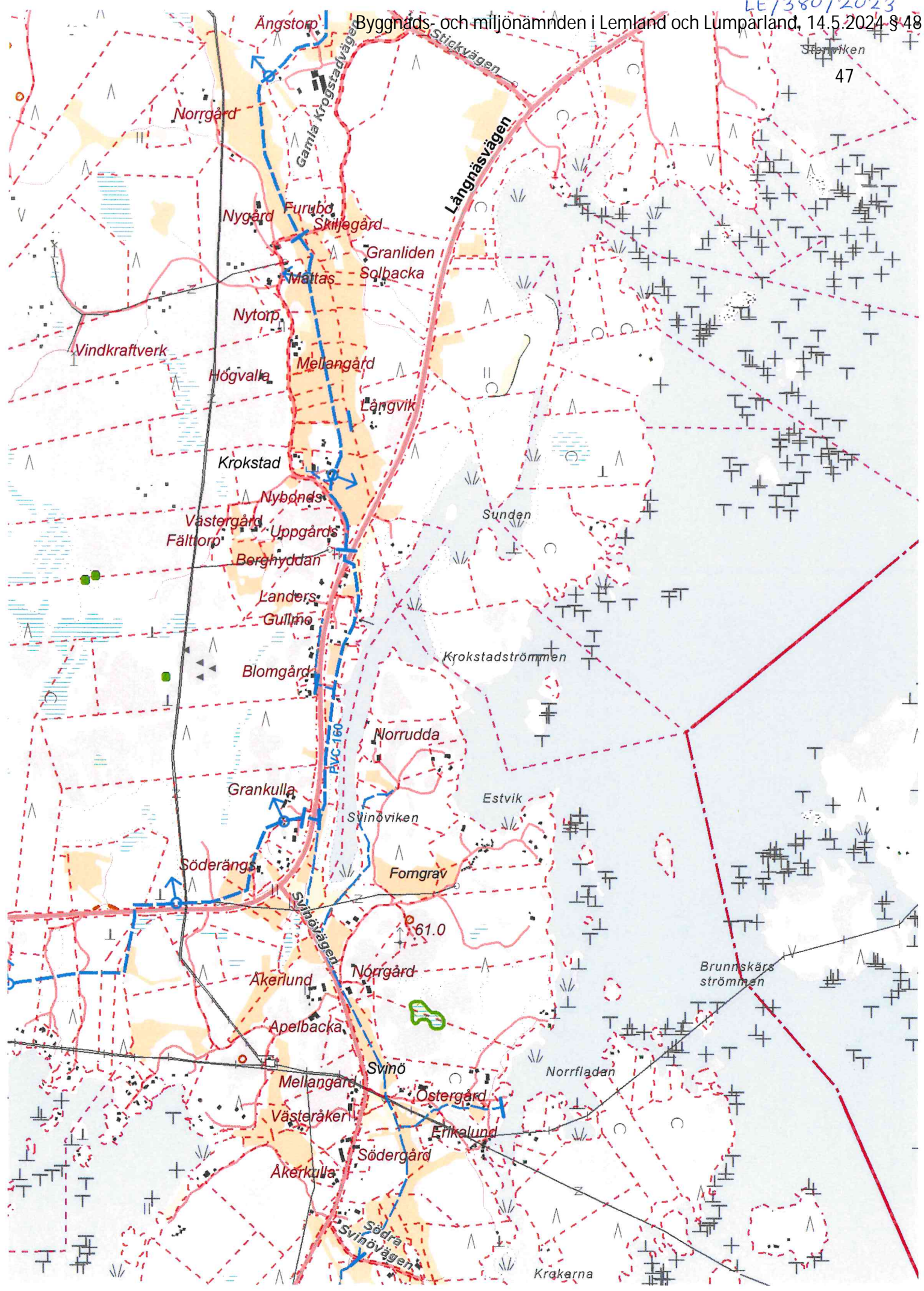
| Datum | Provt. plats | Kväve N tot | Fosfor P tot | Klorofyll micro gram |
|------------|--------------|----------------|-----------------|-------------------------|
| 15.05.2019 | Granöfjärden | 310 | 18 | 2,5 |
| 15.05.2019 | Ref punkt 1. | 240 | 17 | <1 |
| 15.05.2019 | Ref punkt 2. | 240 | 17 | <1 |
| 21.04.2020 | Granöfjärden | 260 | 16 | 1,5 |
| 21.04.2020 | Ref punkt 1. | 220 | 20 | 1,3 |
| 21.04.2020 | Ref punkt 2. | 220 | 18 | <1 |
| 25.09.2020 | Granöfjärden | 390 | 32 | 7,1 |
| 25.09.2020 | Ref punkt 1. | 230 | 20 | 4,2 |
| 25.09.2020 | Ref punkt 2. | 220 | 17 | 1,7 |
| 03.05.2021 | Granöfjärden | 270 | 23 | 2,1 |
| 03.05.2021 | Ref punkt 1. | 220 | 20 | 3,2 |
| 03.05.2021 | Ref punkt 2. | 220 | 20 | 3,2 |
| 30.08.2021 | Granöfjärden | 470 | 49 | 12 |
| 30.08.2021 | Ref punkt 1. | 260 | 22 | 2,3 |
| 30.08.2021 | Ref punkt 2. | 240 | 22 | 1 |
| 05.09.2022 | Granöfjärden | 480 | 59 | 12 |
| 05.09.2022 | Ref punkt 1. | 263 | 18 | 1,9 |
| 05.09.2022 | Ref punkt 2. | 269 | 21 | 2,4 |
| 09.05.2023 | Granöfjärden | 290 | 24 | 3 |
| 09.05.2023 | Ref punkt 1. | 210 | 15 | 1,6 |
| 09.05.2023 | Ref punkt 2. | 210 | 14 | 1 |

Bebyggelse runt Granöfjärden
i strandzonen

| Avl typ | Bostads hus | | Fritids hus | | Tot | |
|---------------------------|-------------|-----|----------------------|----------------------|-----------------------|-----|
| | Kom | Ens | Kom | Ens | | |
| | 8 | 7 | 7 | 5 | | |
| | | | Torrtoa + BDT-inf | Slutet WC BDT-inf | WC + BDT inf/markb | Tot |
| Ens Avlopp vid bostadshus | | | | 6 | 1 | 7 |
| Ens Avlopp vid fritidshus | | | 3 | 1 | 1 | 5 |







Byggnads- och miljöinspektörens semestervikarie sommaren 2024

Dnr. LE/273/2024

§ 49 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 14.5.2024

Kommungården i Lemland hålls semesterstängd sommaren 2024 under två veckors tid, veckorna 29 och 30 (15 - 26.7.). Det är kommunstyrelsens önskan att semestrarna så långt som möjligt skall sammanfalla med stängningsveckorna.

Byggnads- och miljöinspektör Willstedt ämnar ta ut semester 21.6. - 28.7. (V 26 -30).

Byggnadstekniska kansliet kommer att vara bemannat hela sommaren, undantaget veckorna 29 och 30.

Tekniska chefen avser vara ledig veckorna 29 - 31, (15.7 - 11.8).

Byggnads- och miljöinspektörens vikarie är i första hand tekniska chefen (eller dennes vikarie), i andra hand nämndens ordförande (vice ordförande).

Enligt PBL 14 § skall kommunen för rådgivning och byggnadstillsyn ha en byggnadsinspektör.

Byggnads- och miljöinspektörens förslag

Nämnden konstaterar att;

- som tf byggnads- och miljöinspektör under tiden 24.6 -19.7 fungerar tekniska chefen Lindbäck.
- som tf byggnads- och miljöinspektör under tiden 15-26.7 fungerar nämndens ordförande Lindholm (vice ordf Olofsson)
- inga byggsyner utförs under tiden 15-26.7

Beslut Nämnden omfattade byggnads- och miljöinspektörens beslutsförslag.

Nämndens nästa möte

Dnr. LE/3/2023

§ 50 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 14.5.2024**Byggnadsinspektörens förslag**

Nämnden besluter framledes sammanträda enligt följande
- tisdag 11.6.

Höstens mötesdagar besluts efter att Lemlands kommunstyrelse bestämt sina
sammanträdesdagar.

Beslut Nämnden omfattade byggnads- och miljöinspektörens beslutsförslag.

Mötets avslutande

Dnr. LE/4/2023

§ 51 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 14.5.2024**Beslut** Mötet avslutades kl 20.20

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: 43 - 44, 47 - 51

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: 40 - 42

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: 40 - 42

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: 45 - 46

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.