



Sammanträdestid	19.12.2011 kl 18:00 – 20:00		
Sammanträdesplats	Nautical		
Beslutande			Närv Frånv
	Klingberg Dick	Ordförande	X
	Karlsson Louise	Viceordförande	X
	Alm Kalle	Ledamot	X
	Gustafsson Ulf	Ledamot	X
	Hagman Maria	Ledamot	X
	Lundberg Fredrik	Ledamot	X
	Ålund Sophia	Ledamot	X
Övriga närvarande	Lindbäck Michael	Teknisk chef	X
	Eriksson Billy	Byggnads- och miljöinspektör	X
	Sture Skogberg	KST-representant	X
Paragrafer	§§ 162 - 173		
Underskrifter	Jomala den 21 december 2011		
	Dick Klingberg	Michael Lindbäck	Billy Eriksson
Protokolljustering	Jomala den 2 december 2011		
	Fredrik Lundberg	Sophia Ålund	
Protokollet framlagt till påseende	Kommunkansliet i Jomala den 23 december 2011		
	Teknisk chef	Michael Lindbäck	
Utdragets riktighet bestyrker:	Jomala den / -		



Sammanträdestid	19.12.2011 kl 18:00
Sammanträdesplats	Nautical

Ärenden:

162 §	SAMMANTRÄDETS KONSTITUERANDE	1
163 §	ANMÄLNINGSÄRENDEN	2
164 §	DETALJPLANEÄNDRING FÖR FASTIGHETERNA SOLHEM 3:7 OCH SOLKATTEN 3:68 I MÖCKELBY BY, FAB WILLA WEST	3
165 §	GATURITNINGAR GÄLLANDE STRANDSLINGAN PÅ MÖSKATAN DETALJPLANEOMRÅDE, RÄTTELSEYRKANDE	5
166 §	SÖDRA KASBERGET, SKYDDSSTAKET	10
167 §	SCHLOTT NIELS ANSÖKER OM BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV BOSTADSHUS OM 220 M ² OCH GÄSTSTUGA OM 74 M ² PÅ DEL AV FASTIGHETEN HUGGBACKA 8:32 I VESTERKALMARE BY	12
168 §	ENROS RAINER ANSÖKER OM BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV LAGERHALL OM 150 M ² PÅ FASTIGHETEN NYGÅRD 2:30 I SÖDERSUNDA BY	13
169 §	ROSÉN KJELL OCH JOSEFSSON MICHAELA ANSÖKER OM BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV BOSTADSHUS OM 155 M ² PÅ DEL AV FASTIGHETEN BRÄNDÖ 2:36 I BRÄNDÖ BY	14
170 §	MINIMAX AB ANSÖKER OM BYGGLOV FÖR OM- OCH TILLBYGGNAD AV AFFÄRSHUS OM 555 M ² RESP. 9775 M ² PÅ DEL AV FASTIGHETEN BLOMSTRINGE 4:32 I SVIBY BY	15
171 §	TJÄNSTEMANNABESLUT ÖVER BEVILJADE MILJÖ- OCH BYGGLOVSÄRENDEN	18
172 §	ÅLANDS VATTEN AB ANSÖKER OM BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV ETT KALLAGER OM 159 M ² PÅ FASTIGHETEN VATTENVERKET 2:33 I DALKARBY BY	19
173 §	SAMMANTRÄDETS AVSLUTANDE	20

162 §

SAMMANTRÄDETS KONSTITUERANDE

SAMMANTRÄDETS ÖPPNANDE

Ordförande öppnade mötet och hälsade de närvarande välkomna. Vidare konstaterade ordförande att sammanträdet lagligen var sammankallat och med hänsyn till antalet närvarande medlemmar beslutfört.

VAL AV PROTOKOLLJUSTERARE

Till protokolljusterare väljes ledamöterna:

Fredrik Lundberg och Sophia Ålund

Protokolljustering sker den 21 december 2011, kl. 15.00 på kommunkansliet.

FÖREDRAGNINGSLISTAN

Föredragningslistan fastställs med följande tillägg:

- § 172 Ålands Vatten Ab ansöker om bygglov för nybyggnad av ett kallager om 159 m² på fastigheten Vattenverket 2:33 i Dalkarby by

JOMALA KOMMUN
SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sida 2

Byggnadstekniska nämnden

19.12.2011

kl. 18:00

163 §

ANMÄLNINGSÄRENDEN

BTN § 163/2011-12-19:

Inga ärenden föreligger.

Protokolljustering: _____

164 §

**DETALJPLANEÄNDRING FÖR FASTIGHETERNA SOLHEM 3:7
OCH SOLKATTEN 3:68 I MÖCKELBY BY, FAB WILLA WEST**

KST § 208/15.08.2011:

Fab Willa West, som är ägare till fastigheterna Solhem 3:7 och Solkatten 3:68 i Dalkarby by anhåller om ändring av *Detaljplan för kvarter 4191...4193, Möckelby*, för området där fastigheterna är belägna. Anhållan om detaljplaneändring, enligt bilaga:

./ Bilaga A-KST § 208

Områdesarkitektkontorets utlåtande, enligt bilaga:

./ Bilaga B-KST § 208

Kommundirektörens förslag:

Kommunstyrelsen beslutar godkänna anhållan om ändring av Detaljplan för kvarter 4191...4193, Möckelby, och ger områdesarkitektkontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplaneändring, under förutsättning att sökanden åtar sig att stå för planläggningskostnaderna.

Vidare beslutar kommunstyrelsen fastställa följande målsättningar för detaljplaneändringen:

1. Fastigheterna sammanslås och planbeteckningen blir BVR, kvartersområde för vånings- och radhus.
2. Egnahemshuset får rivras och ersättas med en ny bostadsbyggnad som skall stå i samma linje med egnahemshus söder om området.
3. Fasadmaterial, takform och taklutning skall vara samma som i andra egnahemshus i kvarteret.
4. Exploateringstal höjs till 0,22.
5. Träden som växer vid Dalkarbyvägen och vid områdets södra gräns skall bevaras. Dessa områden anvisas som planterat område. Byggnadstorna skall placeras så, att också de stora träden, som dominerar i landskapsbilden mot kommuncentrum kan bevaras. Deras växtplatser bör anvisas som planterade delar av tomten.
6. Bilparkering och garage/biltak placeras på östra sidan av byggnaderna. Området mellan bostadsbyggnaderna och Dalkarbyvägen skall anvisas som planterat område. Via detta område får högst två infarter till parkeringsområdena byggas.

BESLUT:

Kommundirektörens förslag godkänns.

KST § 324/28.11.2011:

Förslag till detaljplaneändring jämte beskrivning av den 17 november 2011, enligt bilaga:

./ Bilaga C – KST § 324.

Enligt plan- och bygglagens 31 § 2 mom. ska meddelande om att planförslaget ska ställas ut senast sju dagar före utställningen sändas per brev till kommuner som berörs av förslaget samt till markägare och andra av kommunen kända innehavare av mark inom planområdet. Ett meddelande behöver dock inte sändas om personen ifråga har godkänt planen.

Kommunsekreterarens förslag:

Kommunstyrelsen beslutar godkänna förslaget enligt bilaga C – KST § 324 till detaljplaneändring jämte beskrivning av den 17 november 2011 och framlägger förslaget till allmänt påseende under 30 dagar. Vidare beslutar kommunstyrelsen att begära in byggnadstekniska nämndens utlåtande över förslaget till ändring av detaljplan.

BESLUT:

Kommunsekreterarens förslag godkänns.

BTN § 164/2011-12-19

Tekniska chefens förslag:

Byggnadstekniska nämnden beslutar att omfatta förslaget till detaljplaneändring för kvarter 4191...4193, i Möckelby.

Beslut:

Tekniska chefens förslag godkändes.

165 §

GATURITNINGAR GÄLLANDE STRANDSLINGAN PÅ MÖSKATAN DETALJPLANEOMRÅDE, RÄTTELSEYRKANDE

BTN § 88/22.06.2011:

Tekniska chefen har uppgjort förslag till gaturitningar för Strandslingan på Möskatan detaljplaneområde.
Ritningarna finns till påseende på kommunkansliet.

Nämnden avger yttrande till kommunstyrelsen som enligt kommunens byggnadsordning framlägger ritningarna till offentligt påseende i 14 dagar och därefter fastställer dem.

Strandslingan är planerad enligt detaljplanen och höjdmässigt placerad till den kringliggande terrängen.

Tekniska chefens förslag:

Byggnadstekniska nämnden beslutar föreslå för kommunstyrelsen att gaturitningarna 1 – 4, uppgjorda av tekniska chefen och daterade 2011-05-20 framläggs till offentligt påseende under 14 dagar och fastställs.

Beslut:

Tekniska chefens förslag godkänns.

KST § 211/15.08.2011:

Kommundirektörens förslag:

Kommunstyrelsen beslutar omfatta byggnadstekniska nämndens förslag och lägger fram förslaget till gaturitningar 1 - 4 daterade den 20 maj 2011 till allmänt påseende under 14 dagar.

BESLUT:

Kommundirektörens förslag godkänns.

BTN § 120/28.09.2011:

Tre påpekanden har inkommit:

1. Mårten Broman, Dick Mattsson och Roger Grönroos framför att gatan skall förses med belysning.
./. Bilaga A-BTN § 120
2. Rolf E. Nordlund begär skälig ersättning för Strandslingans vägområde och en ny vägförrättning efter vägens byggnation.
./. Bilaga B-BTN § 120
3. Viola Andersson, genom Cityjuristerna Ab/Marcus Måtar, motsätter sig att vägområdet inkräktar ca 40 m² på hennes tomt.
./. Bilaga C-BTN § 120

Enligt kommunens praxis vid anläggandet av gator förses dessa med beläggning och belysning. Vägbelysningen finns inte angiven i gaturitningarna.

Plan- och bygglagen

50 §

Överföring av gatuområde till kommunen

När en detaljplan godkänns för ett område som saknat sådan, får kommunen genom en fastighetsförrättning enligt fastighetsbildningslagen i sin ägo ett gatuområde som den inte tidigare äger.

Bestämmelser om ersättning för gatuområde finns i 60 §.

60 §

Gatuområde för vilket ersättning betalas

Kommunen är skyldig att betala markägaren ersättning för gatuområde som enligt 50 § övergår i kommunens ägo om det överlåtna områdets areal överstiger 20 procent av den mark ägaren innehar på det detaljplanerade området i fråga eller såvida dess yta överstiger våningsytan för tomt som får bebyggas på markägarens återstående mark inom det av detaljplanen berörda området. När ersättningskyldigheten bestäms beaktas inte områden som i detaljplanen

avsatts till jord- och skogsbruksområde eller vattenområde.

Vid beräkningen av ersättningens storlek tillämpas ersättningsgrunderna i expropriationslagen.

I andra fall än sådana som avses i 50 § är kommunen skyldig att betala markägaren ersättning

enligt de i expropriationslagen stadgade ersättningsgrunderna.

Markägaren har dock inte rätt till ersättning för mark enligt 48 § på vilken det finns en enskild

väg som har bestämts vid en lantmäteriförrättning eller använts under lång tid eller för mark

som ägaren avsatt till väg i samband med planmässigt byggande, om marken i detaljplanen är

avsatt till gatuområde.

Den berörda detaljplanen för Kungsö, Möskatan är fastställd 29 juli 2003.

På Strandslingans vägområde över Rolf E. Nordlunds mark finns en enskild väg som har bestämts vid en lantmäteriförrättning och använts under lång tid.

Viola Anderssons rålinje i tomtens nordöstra hörn sammanfaller inte med den fastställda detaljplanen varför vägområdet inkräktar på ca 40 m² av hennes tomt, som är 5 217 m² stor. Markåtgången utgör 0,8 % av tomtarealen.

Tekniska chefens förslag:

Byggnadstekniska nämnden konstaterar att endast påpekandet gällande gatubelysningen berör gaturitningarna och beslutar föreslå för kommunstyrelsen att Strandslingan förses med gatubelysning enligt kommunens praxis vid anläggandet av gator.

De övriga två påpekandena regleras enligt Plan- och bygglagen 50 § och 60 §.

Beslut:

Tekniska chefens förslag godkändes.

KST § 261/10.10.2011:

Under utställningstiden 24.8-27.9.2011 har tre anmärkningar inkommit, anmärkningar enligt bilaga:

- ./. Bilaga A-KST § 261 (Mårten Broman m.fl.)
- ./. Bilaga B-KST § 261 (Rolf E. Nordlund)
- ./. Bilaga C-KST § 261 (Viola Andersson genom ombud Cityjuristerna Ab)

Kommunsekreterarens förslag:

Kommunstyrelsen antecknar sig Byggnadstekniska nämndens beslut för kännedom samt beslutar att inte beakta Rolf E. Nordlunds och Viola Anderssons anmärkningar då dessa inte berör gaturitningarna.

Kommunstyrelsen beslutar vidare att beakta Mårten Bromans m.fl. anmärkning så att Strandslingan förses med gatubelysning enligt kommunens praxis vid anläggandet av gator samt att gaturitningarna 1 - 4 daterade den 20 maj 2011 för Strandslingan på Möskatans detaljplaneområde fastställs.

Jäv:

Carina Aaltonen anmäler jäv och deltar inte i ärendets behandling.

BESLUT:

Ärendet återremitteras.

KST § 279/17.10.2011:

Ärendet återremitterades för att utreda möjligheter till att flytta vägens dragning något österut inom vägområdet för att minimera alternativt helt undvika att mark tas i anspråk från fastigheten 3:106 i Kungsö by.

Längs med en gata krävs utrymme för ledningar samt diken för att säkra avvattning av gatan, varför gatuområdet är bredare än själva gatan. Det är på så sätt inte ändamålsenligt att placera en gata invid gatuområdets gräns.

De uppgjorda gaturitningarna fastställer gatans placering inom gatuområdet. För att ändra gatans sträckning inom gatuområdet krävs sålunda att nya gaturitningar tas fram och antas efter att ha ställs ut till allmänt påseende.

Enligt detaljplanen för området sträcker sig gatuområdet över fastigheten 3:106 nordöstra hörn. En revidering av gaturitningarna, i vilken gatans placering inom gatuområdet dras utanför fastigheten 3:106 tomtgräns, förändringar inget i och med att en del av fastigheten fortsättningsvis utgör ett

gatuområde enligt detaljplanen. För att undvika att fastigheten 3:106 blir tvungen att avstå mark till gatuområdet är en detaljplaneändring nödvändig.

Teknisk chef Michael Lindbäck är inkallad som sakkunnig.

Kommunsekreterarens förslag:

Kommunstyrelsen antecknar sig Byggnadstekniska nämndens beslut för kännedom samt beslutar att inte beakta Rolf E. Nordlunds och Viola Anderssons anmärkningar då dessa inte berör gaturitningarna.

Kommunstyrelsen beslutar vidare att beakta Mårten Bromans m.fl. anmärkning så att Strandslingan förses med gatubelysning enligt kommunens praxis vid anläggandet av gator samt att gaturitningarna 1 - 4 daterade den 20 maj 2011 för Strandslingan på Möskatans detaljplaneområde fastställs.

Jäv:

Carina Aaltonen anmäler jäv och deltar inte i ärendets behandling.

BESLUT:

Kommunsekreterarens förslag godkänns.
Beslutet justeras omedelbart.

KST § 329/28.11.2011:

Börje och Viola Andersson har genom sitt ombud Cityjuristerna Ab inkommit med ett rättelseyrkande mot kommunstyrelsens beslut om att fastställa gaturitningarna för Strandslingan på Möskatans detaljplaneområde. Rättelseyrkande, enligt bilaga:
./.
Bilaga D-KST § 329.

I rättelseyrkandet hänvisas till de tidigare gjorda anmärkningarna mot gaturitningarna. De anmärkningar som framförts mot gaturitningarna för Strandslingan utgörs av att gatuområdet bör flyttas så att ingen mark tas i anspråk av Anderssons fastighet.

Gaturitningarna är uppgjorda i enlighet med detaljplanen för området, vilken vann laga kraft i juli 2003. Gatuområdets placering enligt detaljplanen anger gatans sträckning inom detaljplaneområdet. För att flytta gatuområdet krävs sålunda att detaljplanen ändras till den del den omfattar gatuområdets sträckning över fastigheten 3:106.

En ändring av en detaljplan är en utdragen process som innefattar handläggning, uppgörandet av planförslag, utställsetid och behandling i politiska organ. Utöver ändring av detaljplanen tillkommer även uppgörandet av nya gaturitningar samt fastställandet av dem med den tid det tar i anspråk.

I detaljplanen för området är ett gatuområde samt en körförbindelse angivna för att tillgodose tillgängligheten till tomterna. Plan och bygglag (ÅFS 2008:102) 40 § ger kommunen rätt att efterhand som bebyggelsen färdigställs i enlighet med planen ställa i ordning gatorna så att de kan användas för avsett ändamål och upplåta dem till allmänt bruk. Ovan nämnda lags 41 § stadgar att om en fastighet bebyggs innan den gata som betjänar den har anlagts ska fastighetsägaren ordna en körbar infartsväg till tomt. Kommunen är skyldig att tillåta att ett lämpligt gatuområde som står till dess förfogande används för byggande av infartsväg till tomt. Kommunen kan sålunda bevilja byggnadslov utan att gata är färdigställd under förutsättning att det i detaljplanen för området finns angivna gatuområden och körförbindelser.

Vidare kan konstateras att de av Anderssons anförda anmärkningar och inkomna rättelseyrkande inte berör gaturitningarna för Strandslingan utan riktar sig emot den sedan tidigare laga kraft vunna detaljplanen för området.

Kommunsekreterarens förslag:

Kommunstyrelsen beslutar avslå Börje och Viola Anderssons rättelseyrkande med beaktande av ovanstående redogörelse.

Vidare beslutar kommunstyrelsen att förverkligandet av planen angående anläggande av gata och vattenledning kan inledas omgående i enlighet med fastställd detaljplan och gaturitningar för området.

BESLUT:

Kommunsekreterarens förslag godkänns.

BTN § 165/2011-12-19

Tekniska chefens förslag:

Byggnadstekniska nämnden antecknar sig kommunstyrelsens beslut till kännedom och bjuder snarast ut projektet på entreprenad. I anbudshandlingarna villkoras för eventuella förändringar fram till att kommunstyrelsens beslut vunnit laga kraft.

Beslut:

Tekniska chefens förslag godkändes.

166 §

SÖDRA KASBERGET, SKYDDSTAKET

BTN § 166/2011-12-19

På detaljplaneområdet Södra Kasberget anlägger exploatören, Dalbo Affärsfastigheter, vägar och VA-teknik, vilka överläts till kommunen efter godkännande av byggnadstekniska nämnden. I samband med godkännandet övergår vägområdena och angivna parkområden i kommunens ägo.

Vi syn av vägområden och VA teknik för överlåtelse till kommunen framkom att det i bergsskärningen för tillfartsvägen upp på berget (ovanför "KOFF" huset) finns ett över två meter högt stup. Stupet angränsar till ett planerat parkområde.

Enligt finska vägverkets anvisningar skall minst två (2) meter höga bergsskärningar och andra nästan lodräta skärningar förses med skyddstaket. Staketet påbörjas då vanligtvis från 1,5 meters höjd. Staketet placeras minst 1,5 m från branten och skall vara minst 1,2 m högt.

Enligt strafflagen kap. 44 § 14 är det straffbart att inte förse en dylik bergsskärning med någon form av skydd.

--

14 §

Underlåtelse att märka ut fara

Den som

1) vid utförandet av byggnadsarbete, schaktningsarbete eller vattenbyggnadsarbete,

2) vid byggandet av väg-, spår- eller vattentrafikleder eller när han ansvarar för underhållet av en gata eller någon annan trafikled, eller

3) när han ansvarar för en brunn, grop eller vak på en plats där människor allmänt rör sig,

uppsåtligen eller av grov oaktsamhet underlåter att på behörigt sätt märka ut en fara för liv eller hälsa eller annars att varna för en sådan fara, skall för underlåtelse att märka ut fara dömas till böter eller fängelse i högst tre månader.

För underlåtelse att märka ut fara döms också den som uppsåtligen eller av grov oaktsamhet orättmätigt avlägsnar ett i 1 mom. avsett märke som anger en fara för liv eller hälsa.

--

Då väg- och parkområden övergår i kommunens ägo är kommunen ansvarig för dessa.

Dalbo Affärsfastigheter anhåller i skrivelse per den 9 december 2011 att kommen övertar området och anlägger skyddstaketet om så anses behövas.
. / Bilaga A-BTN § 166

Enligt redogörelsen ovan är läget straffbart redan idag.

Tekniska chefens förslag:

Byggnadstekniska nämnden beslutar att avslå Dalbo Affärsfastigheters anhållan och uppmanar bolaget att i brådskande ordning säkerställa området och därefter överlåta det i kommunens ägo.

JOMALA KOMMUN
SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sida 11

Byggnadstekniska nämnden

19.12.2011

kl. 18:00

Beslut:
Ärendet bordlades.

Protokolljustering: _____

167 §

SCHLOTT NIELS ANSÖKER OM BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV BOSTADSHUS OM 220 M² OCH GÄSTSTUGA OM 74 M² PÅ DEL AV FASTIGHETEN HUGGBACKA 8:32 I VESTERKALMARE BY

Beslut:

- Byggnadstekniska nämnden § 167 2011-12-19

BTN § 167:

Bygglov 131/2011:

Niels Schlott ansöker om bygglov för nybyggnad av bostadshus om 220 m² och gäststuga om 74 m² på del av fastigheten Huggbacka 8:32 i Vesterkalmare by, i enlighet med inlämnade handlingar.

Enligt delgeneralplanen på området visas denna tomt som en självständig tomt dvs. en ny tomt som kan styckas. Tomten utgör ca 3.420 m².

Enligt kommunens byggnadsordnings 49 § får det endast uppföras en bostadsbyggnad på tomt. För sökandes del är syftet med gäststugan att erbjuda boplatser för långväga gäster till familjen.

Sökande kommer att koppla in sitt avlopp till det kommunala nätet samt ansluta sig till det kommunala vattennätet.

För denna tomt har ett tillstånd för bostadsanslutning till bygdeväg 232 beviljats av Ålands landskapsstyrelse.

Byggnads- och miljöinspektörens förslag:

Byggnadstekniska nämnden beviljar ett bygglov med stöd av plan- och bygglagens 12 kap. Följande villkor ska uppfyllas:

- Ett inledande möte ska hållas med byggnadsinspektionen innan byggnation påbörjas. Sökande kallar till mötet.
- Ansökan om ansvarig byggarbetsledare ska inlämnas och vara godkänd senast till inledande mötet.
- En energiåtgångsberäkning för bostadshuset ska inlämnas senast till inledande mötet.
- VVS-ritningar över bostadshuset och gäststugan ska inlämnas innan byggnation påbörjas.
- En bruks- och underhållsanvisning ska upprättas över bostadshuset i enlighet med plan- och bygglagens 84 § och ska finnas senast tillhands vid slutsynen.
- Ingen uthyrningsverksamhet av gäststugan får förekomma.
- De av byggnads- och brandmyndigheterna på ritningarna gjorda anmärkningar skall följas.

Beslut:

Byggnads- och miljöinspektörens förslag godkänns.

168 § ENROS RAINER ANSÖKER OM BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV LAGERHALL OM 150 M² PÅ FASTIGHETEN NYGÅRD 2:30 I SÖDERSUNDA BY

Beslut:

- Byggnadstekniska nämnden § 168 2011-12-19

BTN § 168:

Bygglov 132/ 2011:

Rainer Enros ansöker om bygglov för nybyggnad av lagerhall om 150 m² på fastigheten Nygård 2:30 i Södersunda by, i enlighet med inlämnade handlingar.

Fastigheten utgör ca 13 ha och på denna finns det en byggnad som utgör en ekonomibygnad.

Byggnaden planeras bli oisolerad och väg finns till området.

Byggnads- och miljöinspektörens förslag:

Byggnadstekniska nämnden beviljar ett bygglov med stöd av plan- och bygglagens 12 kap.

De av byggnads- och brandmyndigheterna på ritningarna gjorda anmärkningar skall följas.

Beslut:

Byggnads- och miljöinspektörens förslag godkänns.

169 §

**ROSÉN KJELL OCH JOSEFSSON MICHAELA ANSÖKER OM
BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV BOSTADSHUS OM 155 M² PÅ
DEL AV FASTIGHETEN BRÄNDÖ 2:36 I BRÄNDÖ BY**

Beslut:

- Byggnadstekniska nämnden § 169 2011-12-19

BTN § 169:

Bygglov 133/ 2011:

Kjell Rosén och Michaela Josefsson ansöker om bygglov för nybyggnad av bostadshus om 155 m² på del av fastigheten Brändö 2:36 i Brändö by, i enlighet med inlämnade handlingar.

Denna del av fastigheten om ca 3900 m², utgör en tomt sedan länge. På tomten finns ett uthus, en lillstuga och ett bostadshus. Befintligt bostadshus ska rivras för att ge plats för det nya bostadshuset. Fastighetsägaren har i ett tidigare skede inlämnat en rivningsanmälan för detta ändamål. Efter byggnationen utgör totala våningsytan på tomten 372 m².

Tomten är bergsbunden och flack med ett mindre lager jord ovanpå som är gräsbevuxen. Vid platssynen konstaterades att sgs. hela tomten var mättad av vatten vilket innebär att avrinningen från tomten sker långsamt. Detta innebär att förutom dränera runt bostadshuset bör man även dränera delar av tomten för att säkerställa att bostadshuset får en torr plats.

Väg finns till tomten och likaså kommunalt vatten. För avloppsvattnet kommer sökande att installera en egen avloppsanläggning.

Byggnads- och miljöinspektörens förslag:

Byggnadstekniska nämnden beviljar ett bygglov med stöd av plan- och bygglagens 12 kap. Följande villkor ska uppfyllas:

- Sökande ska dränera tomten för att avleda vatten bort från platsen för bostadshuset och därigenom säkerställa en torr plats.
- Ett inledande möte ska hållas med byggnadsinspektionen innan byggnation påbörjas. Sökande kallar till mötet.
- Ansökan om ansvarig byggarbetsledare ska inlämnas och vara godkänd senast till inledande mötet.
- VVS-ritningar över bostadshuset ska inlämnas innan byggnation påbörjas.
- En bruks- och underhållsanvisning ska upprättas över bostadshuset i enlighet med plan- och bygglagens 84 § och ska finnas senast tillhands vid slutsynen.
- De av byggnads- och brandmyndigheterna på ritningarna gjorda anmärkningar skall följas.

Beslut:

Byggnads- och miljöinspektörens förslag godkänns.

170 § MINIMAX AB ANSÖKER OM BYGGLOV FÖR OM- OCH TILLBYGGNAD AV AFFÄRSHUS OM 555 M² RESP. 9775 M² PÅ DEL AV FASTIGHETEN BLOMSTRINGE 4:32 I SVIBY BY

Beslut:

- Byggnadstekniska nämnden § 170 2011-12-19

BTN § 170:

Bygglov 134/ 2011:

Minimax Ab ansöker om bygglov för om- och tillbyggnad av affärshus om 555 m² resp. 9775 m² på del av fastigheten Blomstringe 4:32 i Sviby by, i enlighet med inlämnade handlingar.

Tillbyggnaden utgör ett affärscentrum, och för detta har sökande gjort ändringar i detaljplanen på området. Den ändrade detaljplanen har vunnit laga kraft den 18 oktober 2011.

Affärscentrumet inrymmer till största delen butiksutrymmen men också lagerutrymmen, café samt ett skyddsrum. I befintlig byggnad sker det ombyggnad i kontorsutrymmen inkl. lägenheten på andra våningen, och i entrévåningen avlägsnas caféet och databutiken för att ge mer utrymme till dagens matbutik.

I ansökan finns detaljer på tomtområdet som inte är färdigt planerade, bl a räcken, planteringar och trafiklösningar varför dessa utgår och inte berörs i detta bygglov. Ett separat bygglov ska inlämnas för detta, som visar hur tomtområdet i sin helhet blir planerat. Detta bygglovsärendet blir att gälla för byggnaden och dagvattenhanteringen, med andra ord delas det upp i 2 etapper i enlighet med landskapets plan- och bygglag 72 §, 5 mom.

Kommunens dagvattenstrategi:

" Husdräneringar leds till det kommunala dagvattensystemet. Vatten från takytor leds ut på tomtmark, vilken anpassas för ändamålet med grusdiken, stenkistor o.d. som bromsar upp avrinningen. På tomten får 50 % av ytan hårdgöras (takytan på byggnader medräknad). I övrigt skall genomsläpplig yta anläggas, som grus, betonghålsten eller motsvarande. Vid överskridning av 50 % hårdgjord yta måste för den överskridande delen magasin anläggas, vilka rymmer vattenmängden från 5 timmars nederbörd enligt 10 års regn i Finland utgörande 21 mm/timme. Flödet ur magasinet skall reduceras med 50 % (regnar det 40 m³/h släpper magasinet 20 m³/h)."

Enligt inlämnade handlingar hårdgörs 90 % av tomtarealen, varför åtgärder måste vidtas för att begränsa avrinningen.

Detaljplanen anvisar att sedumtak skall anläggas för ändamålet. Dock kan Byggnadstekniska nämnden av särskilda skäl bevilja undantag från bestämmelsen.

Takvegetation (sedumtak) är i detta fall inte ett alternativ pga. kostnadstekniska skäl. De stora spännvidderna skulle kräva enorma konstruktioner för att hålla upp ett dylikt tak. Ett annat alternativ som just sökande planerar, är

att anlägga ett dagvattenmagasin som fördröjer utflödet av dagvattnet från kvartersområdet, vilket är i enlighet med kommunens dagvattenstrategi.

För detta byggprojekt kommer schaktmängden att bli ansenlig, och nya bergsskärningar kommer till, som enligt lag skall vara utförda enligt vissa premisser för att säkerställa ett dylikt område. Eftersom bygglovet inte behandlar tomtområdet i sin helhet, blir det viktigt att begränsa schaktningsarbeten i detta skede för att kunna bemöta och ta beslut då planeringen är fullgjord.

./.
Utlåtande av Räddningschefen enligt bilaga A;
Bilaga A-BTN § 170
(*Bilagan är under arbete och kommer att skickas ut senare*)

Byggnads- och miljöinspektörens förslag:

Byggnadstekniska nämnden beviljar ett bygglov för till- och ombyggnad av affärsbyggnaden samt dagvattenhanteringen med stöd av plan- och bygglagens 12 kap. och 72 §. Följande villkor ska uppfyllas:

- Ett inledande möte ska hållas med byggnadsinspektionen innan byggnation påbörjas. Sökande kallar till mötet.
- Ansökan om ansvarig bygg-, resp. fva-arbetsledare ska inlämnas och vara godkänd senast till inledande mötet.
- Konstruktions- och VVS-ritningar ska inlämnas innan dylika arbeten påbörjas.
- Konstruktions-, VVS- och el-ritning ska inlämnas för skyddsrummet.
- Utlåtande av räddningschefen enligt bilaga A-BTN § 170, ska följas.
- Utlåtanden från hälsomyndigheten samt arbetarskyddsinspektionen ska inhämtas. Protokollsutdrag från dessa ska inlämnas till byggnadsinspektionen.
- En bruks- och underhållsanvisning ska upprättas över affärsbyggnaden i enlighet med plan- och bygglagens 84 § och ska finnas senast tillhands vid slutsynen.
- De av byggnads- och brandmyndigheterna på ritningarna gjorda anmärkningar skall följas.

Detta bygglov gäller inte för tomtplaneringen gällande staket, plantering, trafiklösning samt bergsskärningen mot västra tomtgränsen. Ett bygglov för dessa delar ska ansökas där sökande ska presentera följande:

- En planteringsplan som visar art och mängd som ska planteras på kommunens parkområden inom kvarteret och ritning och beskrivning över staket vid gång- och cykelväg samt tryggheten av handikappsplatser på tomtområdet.
- För sprängning och schaktningsarbeten mot tomtens västra sida som ligger utanför byggnadsytans gräns ska:
 - o sökande inhämta ett geotekniskt utlåtande över planerad åtgärd
 - o sökande redovisa hur säkerheten tryggas mot skärningen (skyddsstaket och vägräcke)

- sökande redovisa åtgärderna med behövliga ritningar och beskrivningar.

Beslut:

Byggnads- och miljöinspektörens förslag godkänns.

171 § TJÄNSTEMANNABESLUT ÖVER BEVILJADE MILJÖ- OCH BYGGLOVSÄRENDEN

Behandling:

- Byggnadstekniska nämnden § 171 2011-12-19

BTN § 171:

Tjänstemannabeslut över beviljade miljö- och bygglovsärenden i enlighet med instruktion från byggnadstekniska nämndens beslut under § 58 den 26 maj 2004.

Följande ärenden har behandlats under december månad 2011.

December:

- | | | |
|-------|--|----------|
| 108 § | Kalm Edgar – Bygglov för ombyggnad av bostadshus om 30 m ² på lägenheten Degerstrand 4:73 i Vesterkalmare by | Beviljas |
| 109 § | Ålands Landskapsregering – Bygglov för nybyggnad av kallförråd om 103 m ² på lägenheten Verkstadstomten 1:5 i Möckelö by | Beviljas |
| 110 § | Grunér Tabita och Nordberg Daniel – Nybyggnation av avloppsanläggning gällande tre-kammarbrunn och IN-Dräns infiltrationssystem för avloppsvatten från befintligt bostadshus på del av lägenheten Öfverströms 8:0 i Vesterkalmare by | Beviljas |
| 111 § | Öhman-Kuhlman Marina – Nybyggnation av avloppsanläggning gällande tre-kammarbrunn och IN-Dräns infiltrationssystem för avloppsvatten från planerat bostadshus på del av lägenheten Ers 1:28 i Önningeby by | Beviljas |

Byggnads- och miljöinspektörens förslag:

Byggnadstekniska nämnden antecknar sig ärendet till kännedom.

Beslut:

Byggnads- och miljöinspektörens förslag godkänns.

172 §

ÅLANDS VATTEN AB ANSÖKER OM BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV ETT KALLAGER OM 159 M² PÅ FASTIGHETEN VATTENVERKET 2:33 I DALKARBY BY

Beslut:

- Byggnadstekniska nämnden § 172 2011-12-19

BTN § 172:

Bygglov 135/ 2011:

Ålands Vatten Ab ansöker om bygglov för nybyggnad av ett kallager om 159 m² på fastigheten Vattenverket 2:33 i Dalkarby by, i enlighet med inlämnade handlingar.

Sökande planerar att bygga en lagerbyggnad för att förvara material som behövs för verksamheten. Byggnaden blir oisolerad och fasadkulören planeras bli mörkröd.

Byggnadens placering blir ca 15 m från strandlinjen vilket inte är i linje med kommunens byggnadsordnings 50 §, som stipulerar minst 30 m såvida inte terrängförhållanden fordrar detta.

För sökandes del är det i huvudsak fornlämningarna på tomten som styr var man kan placera byggnaden (noteras även att fornlämningarna har styrt var man har dragit tomtgränserna). Tomtdelen för platsen för byggnaden, utgör en smalare del pga just intilliggande fornlämningar. Detta medför att man inte klarar av att placera den 30 m upp från strandlinjen utan att överträda tomtgränsen. Denna byggnad vill sökande placera mer avsides och avskärma den från framsidan varför baksidan av tomten utgör en naturlig plats.

Byggnads- och miljöinspektörens förslag:

Nämnden anser att platsen för kallagret kan godkännas eftersom terrängförhållanden så medför.

Byggnadstekniska nämnden beviljar ett bygglov med stöd av plan- och bygglagens 12 kap och kommunens byggnadsordnings 50 § 2 mom.

De av byggnads- och brandmyndigheterna på ritningarna gjorda anmärkningar skall följas.

Beslut:

Byggnads- och miljöinspektörens förslag godkänns.

173 §

SAMMANTRÄDETS AVSLUTANDE

Sammanträdet avslutades kl. 18.55.

Anvisningar för rättelseyrkande och besvär; enligt bilaga.

ANVISNING FÖR RÄTTELSEYRKANDE OCH BESVÄRSANVISNING

FÖRBUD ATT SÖKA ÄNDRING

Vad förbudet grundar sig på

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

Paragrafer: **163, 164, 171, 173**

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

Paragrafer: **162**

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

Paragrafer och grunderna för besvärsförbudet:

ANVISNING FÖR RÄTTELSEYRKANDE

Myndighet till vilken rättelseyrkande kan framställas samt tid för yrkande av rättelse

Skriftligt rättelseyrkande får framställas av den som ett beslut avser eller den vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part) samt av kommunmedlemmarna.

Myndighet hos vilken rättelse yrkas är byggnadstekniska nämnden.

Byggnadstekniska nämnden i Jomala
PB 2
22151 Jomala

Paragrafer: **165, 166**

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, om inte något annat påvisas. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet när protokollet har lagts fram offentligt. I vardera fallet räknas inte framlägnings- eller delgivningsdagen med i besvärstiden.

Rättelseyrkandets innehåll

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

B E S V Ä R S A N V I S N I N G

KOMMUNALBESVÄR

Besvärsmyndighet och besvärstid

I nedan nämnda beslut kan ändring sökas skriftligt genom besvär. Ett beslut får överklagas genom kommunalbesvär på den grunden att

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

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

Paragrafer:

Besvärstid 30 dagar från dagen för delfåendet av beslut. En part anses fått del av beslutet sju dagar efter dagen då brevet avsändes, om inte något annat påvisas. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet när protokollet har lagts fram offentligt.

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

FÖRVALTNINGSBESVÄR

Besvärsmyndighet och besvärstid

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

Paragrafer: **167, 168, 169, 170, 172**

Besvärstid 30 dagar från delfåendet av beslutet.

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

Beslutet är anslaget **23 / 12 - 2011**.

Besvärsskrift

I besvärsskiften skall uppges

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

Besvärsskiften skall undertecknas av ändringssökanden själv eller av den som författat skriften. Om endast den som författat besvärsskiften 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.