
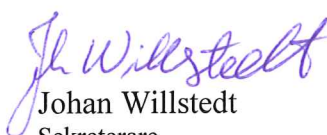
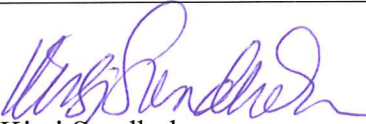
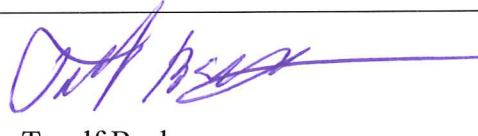




Sammanträdestid	Tisdagen den 16.1.2018 kl. 19.00 - 20.20		
Sammanträdesplats	Kommungården i Söderby		
Beslutande	Lindholm Matti, ordförande Söderström Kenth, vice ordförande Beckman Torolf Holmström Gun (jävig 4 §) Sundholm Kirsi Snällström Thomas, ers. -----		
Föredragande	Willstedt Johan, byggnadsinspektör		
Övriga närvarande	-----		
Paragrafer	§§ 1 - 10		
Underskrifter	 Matti Lindholm Ordförande	 Johan Willstedt Sekreterare	
Protokoll-justering	Ort och tid	Lemland den 16.1.2018 kl.20.45	
	Underskrifter	 Kirsi Sundholm	 Torolf Beckman
Protokollet framlagt till påseende	Plats och tid	Kommunkansliet i Lemland den 19.1.2018	
	Intygar	Johan Willstedt, byggnadsinspektör	
Utdragets riktighet bestyrker	Ort och tid	Lemland den / 20	
	Underskrift	_____	



Sammanträdestid	Tisdagen den 16.1.2018, kl 19:00
Sammanträdesplats	Kommungården i Söderby, Lemland.
Ärendets §-nummer	Ärende

BMN 1 §	SAMMANTRÄDETS LAGLIGHET OCH BESLUTFÖRHET.....	3
BMN 2 §	VAL AV PROTOKOLLJUSTERARE	4
BMN 3 §	GODKÄNNANDE AV FÖREDRAGNINGSLISTAN.....	5
BMN 4 §	LEMLANDS KOMMUN Till- och ombyggnad av daghem på fastigheten Norrkulla 1:139 i Järsö by. Besvärsmötande	6
BMN 5 §	TORSSON SALLY Ekonomibygnad på fastigheten Lunden 2:81 i Knutsboda by.....	15
BMN 6 §	BAB BERGHÄLL/BAB BERGÖ STRAND Anhållan om planändring, del av fastigheten Bergöpark 2:118 i Järsö by.....	16
BMN 7 §	MOTION om försäljning av kommunens mark i Norrby	17
BMN 8 §	ÄRENDEN TILL KÄNNEDOM.....	20
BMN 9 §	NÄMNDENS SAMMANTRÄDESDAGAR UNDER ÅR 2018.....	21
BMN 10 §	MÖTETS AVSLUTANDE	22

Ordförande Matti Lindholm

Byggnadsinspektör Johan Willstedt

Denna möteskallelse har anslagits på anslagstavlan för offentliga kungörelser den 11.1.2018. Protokollet finns till påseende från den 19.1.2018 på Kommungården i Söderby under kommunkansliets öppethållningstider, kl. 09.00-15.00.

Intygar

Johan Willstedt, byggnadsinspektör

Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
16.1.2018

Arkivbeteckning

BMN 1 §

SAMMANTRÄDETS LAGLIGHET OCH BESLUTFÖRHET

BMN 1 §
16.1.2018

Sammanträdeskallelsen är kungjord och meddelad den 11.1.2018.

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.

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker

Organ
Byggnads- och miljönämnden i Lemland och
Lumparland

Sammanträdesdatum
16.01.2018

Arkivbeteckning

BMN 2 §

VAL AV PROTOKOLLJUSTERARE

BMN 2 §
16.1.2018

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

BESLUT:

Till protokolljusterare utsågs enhälligt Kirsi Sundholm och Torolf Beckman.

Protokolljustering sker tisdagen den 16.1.2018 kl. 20.45.

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker

Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
16.1.2018

Arkivbeteckning

BMN 3 §

GODKÄNNANDE AV FÖREDRAGNINGSLISTAN

BMN 3 §
16.1.2018

Nämnden godkänner den utsända föredragningslistan.

BESLUT:

Nämnden godkände den utsända föredragningslistan 1 - 10 §§.

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker

Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
16.1.2018

Arkivbeteckning

Dnr BLOV:86 /2017

BMN 4 §

LEMLANDS KOMMUN Till- och ombyggnad av daghem på fastigheten Norrkulla 1:139 i Järsö by. Besvärsmötande

BMN 193 §,
21.11.2017

Gun Holmström konstaterades vara jävig. Holmström avlägsnade sig under ärendets behandling och beslut.

Byggnadskommittén för om- och tillbyggnad av Saltkråkan daghem anholder om bygglov för om och tillbyggnad av nämnda byggnad på fastigheten Norrkulla 1:139 på Järsö.

För att ge utrymme åt tillbyggnaden skall den befintliga gamla skolsalen rivas, liksom även bagarstugan.

Fastigheten i fråga är 9391 m² stor och sedan tidigare bebyggd med daghemsbyggnad. Fastighetens byggrätt är 1408 m².

Efter om och tillbyggnad blir byggnadens våningsyta 762 m² (inkl källarytan).

Byggnadsplatsen är en strandtomt belägen vid Norråker på Järsö.

Allmän väg finns till byggnadsplatsen. Byggnaden är sedan tidigare ansluten till kommunalt vatten- och avloppssystem.

Byggnaden färgsätts med röd träfasad samt grått pulpettak.

Avståndet till rålinjer och väg är tillräckliga. Avståndet till strandlinjen är ca 60 meter.

Energikalkylen utvisar ett godkänt värde.

Tillbyggnaden innehåller också ett utrymme för allmänna sammankomster. Godkännandet av samlingslokalen sker enligt separat beslut.

BO 4.1 stadgar att avstånd mellan byggnad och strandlinjen skall vara minst 30 meter.

Beviljande av bygglov på ett område i behov av planläggning förutsätter att byggandet inte förosakar olägenhet med tanke på planläggningens målsättning eller annan reglering av markanvändningen.

Protokolljusterarnas signaturer

Utdragets riktighet bestyrker

Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
16.1.2018

Arkivbeteckning

PBL 74 §.

Området är i kulturmiljöinventeringen från år 1980 betraktat som kulturhistoriskt värdefullt. Detta betyder att om och nybebyggelse bör anpassas till den befintliga bebyggelsen.

Syn för grannar har hållits den 14.11. (se separat protokoll med bilaga).

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Byggnads- och miljönämnden besluter begära ett bemötande av byggnadskommittén gällande Gunvor Nordins frågor och påpekanden med anledning av den aktuella bygglovsanhållan.

BESLUT:

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Synprotokoll från grannesyn den 14.11.2017 biläggs såsom **BMN Bilaga 193 §.**

BMN 206 §,
4.12.2017

Gun Holmström konstaterades vara jävig. Holmström avlägsnade sig under ärendets behandling och beslut.

Byggnadskommittén för om- och tillbyggnad av Saltkråkan daghem har inkommit med en bemötande i ärendet.

- Utrymmet för lek od utomhus

Inga specifika krav i lagstiftning för lekytor vid daghem.

Daghemmet planerat för 42 barn: Socialstyrelsen i Sverige rekommenderar fri yta om minst 40 m² per barn. 42x40 = 1680 m². Planerade lekytor är ca 1650 m².

- Behovet av parkeringsplatser

På den aktuella tomten planerat 20 + 20 parkeringsplatser. Personalstyrkan torde uppgå till 10 personer. De 20 parkeringsplatserna på södra sidan räcker till hälften av barnens föräldrar samtidigt.

- Ljud- o insynsskydd

Byggnadskommittén/kommunen avser göra planteringar längs parkeringsplatsens södra gräns. Beredskap finns för att plantera en häck även den resterande delen av tomtens gräns mot söder.

- Trafik till och från platsen

Utanför byggnadskommittens uppgift.

- Samlingssal för allmänheten

Protokolljusterarnas signaturer

Utdragets riktighet bestyrker

Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
16.1.2018

Arkivbeteckning

Samlingsutrymmet avser användas som aktivitetsutrymme för daghemmets behov, för föreningsaktiviteter samt officiella möten, val och förrättningar.

Fullständigt bemötande som bilaga.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet

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

PBL 14 § 1 mom.

Allmänna krav på tomter

En tomt ska vara tekniskt och funktionellt lämplig för sitt ändamål och ut-
anför planerat område minst 2000 m² stor ...

Vid anordnande av tomter ska hänsyn tas till landskapsbilden samt till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska anordnas så att betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer och att risken för olycksfall begränsas. Personer med funktionshinder ska kunna komma till bebyggelsen och på annat sätt använda tomten om det är möjligt med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt.

PBL 64 §, 1 o 2 mom.

Krav på byggnader och deras placering

Byggnaderna ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och leder till minsta möjliga negativa miljöpåverkan.

Byggnaderna ska uppfylla grundläggande krav på bärförmåga, stadga och beständighet i konstruktionerna, brandskydd, ventilation och fuktskydd, hygien, möjlighet att hantera avfall, miljö- och hälsoskydd, användningssäkerhet, bullerskydd, energihushållning och värme

I byggnader som innehåller lokaler dit allmänheten har tillträde och på allmänna områden ska enkelt avhjälpna hinder mot lokalernas och platsernas tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionshinder undanröjas i enlighet med bestämmelser som meddelats med stöd av denna lag.

Byggnaden skall vara lämplig för sitt ändamål samt vara lätt att reparera och underhålla.

Vid reparationer och ändringar ska byggnadens egenskaper och särdrag samt byggnadens lämplighet för den planerade användningen beaktas. Ändringar får inte leda till att säkerheten eller hälsan för dem som använder byggnaden äventyras.

Särskilda värden ur historisk, kulturhistorisk eller estetisk synpunkt, som grundas på fackmässiga bedömningar, ska skyddas.

PBL 65 §

Handläggning av bygglov

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker



Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
16.1.2018

Arkivbeteckning

Ansökan om bygglov ska beviljas om åtgärden inte strider mot antagen plan, denna lag eller med stöd av denna lag utfärdade bestämmelser.
PBL 72 §

Lekplatser och vistelseområden

I anslutning till bostadshus skall det ordnas tillräckligt med plats utomhus för lekplatser och vistelseområden. Dessa platser och områden ska på ett tryggt sätt avskiljas från det område som är reserverat för trafik. Vid bedömning av om platserna och områdena är tillräckliga kan hänsyn tas till de motsvarande platser och områden som står till buds i den närmaste omgivningen samt fastigheternas gemensamma arrangemang.
PBF 16 §

Parkeringsplatser

På varje tomt ska det finnas minst två parkeringsplatser per bostad om inte annat anges i detaljplanen.
PBF 21 §

Byggnadsnämndens uppgift

Nämnden skall tillse att PBL, PBF, BO samt ÅBBS samt general- och detaljplaner följs (därtill även annan lagstiftning enligt PBL 3 §).

Tomtens disposition, användning och lämplighet

Storlek

Tomten är totalt 9391 m² stor. Exploateringsgraden blir med planerad byggnad 8,1 %.

Åtkomst

Tomten anknyter direkt till allmän väg.

Disposition

Byggnaden är placerad rätt mitt på tomten. På tomten finns utrymmen för parkering, lek- och vistelse samt övriga områden. Lek- och vistelseutrymmet är ca 1650 m² stort (40m²/barn). Motsvarande ytor vid kommunens övriga daghem varierar mellan 38 och 119 m²/barn.

Den aktuella tillbyggnadens utformning gällande:

utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden

Byggnadskroppen och våningsytan ökar ca 10 % som följd av de planerade byggnadsåtgärden. Tillbyggnadskroppen är till proportion och färgsättning anpassad till befintlig huskropp. Byggnaden färgsätts med röd träfasad samt grått pulpettak.

minsta möjliga negativa miljöpåverkan

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker

Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
16.1.2018

Arkivbeteckning

Byggnaden uppvärms med bergvärme. Även solpaneler monteras. Befintlig byggnad samt tillbyggnaden är utformade energisnålt. Detta innebär sammanlagt att byggnaden kommer att kunna drivas energisnålt och miljövänligt.

ÅMHM:s riktvärde för buller utomhus vardagar 7-18 är 50 dB. Detta värde borde inte överskridas hos grannar.

bärförmåga, stadga och beständighet i konstruktionerna,

Byggnaden byggs med trästomme och bärande takkonstruktioner i trä som dimensioneras enligt gällande regelverk.

brandskydd,

Befintlig samt tillbyggnaden är i huvudsak en enplansbyggnad. Avstånd till omgivande byggnader är tillräckligt ur brandspridningssynpunkt. Byggnaden förses med automatiskt brandlarm.

ventilation

Byggnaden förses med maskinell ventilation med värmeåtervinning

fuktskydd,

Dränering byggs ny/förbättras. Takvatten leds bort. De inre vatteninstallationer enligt "säker vatten" installationsätt.

hygien,

Byggnaden försedd med tillräckligt antal toaletter samt tvättmöjligheter för personal och barn

möjlighet att hantera avfall,

Plats för insamling och uppbevarande av avfall bör iordningställas

miljö- och hälsoskydd,

Byggnaden är ansluten till kommunalt avlopp. Avfall från byggnaden hämtas av entreprenör. Såväl inomhus som utomhus planeras tillräckliga ljusarmaturer

användningssäkerhet

Ramper, entréer, stegar od bör uppfylla gällande krav. Elsäkerheten bör säkerställas. Byggnaden bör också ha en bruks- och underhållsplan.

bullerskydd

Den inre miljön bör utföras så att ljudnivåerna hålls på acceptabla nivåer. I omgivningen finns ingen verksamhet som skulle alstra ljudnivåer farliga eller otjänliga för barn.

energiushållning och värme

Protokolljusterarnas signaturer

Utdragets riktighet bestyrker

Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum 16.1.2018
Arkivbeteckning

Byggnaden förses med maskinell ventilation med värmeåtervinning. Byggnaden uppvärms med jordvärme. Även solpaneler monteras. Befintlig byggnad samt tillbyggnaden är utformade energisnålt. Detta innebär sammanlagt att byggnaden kommer att kunna drivas energisnålt och miljövänligt. Energikalkylen visar ett värde om 45 kWh/m² år (Krav enligt BBR max 79 kWh/m² år)

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Byggnads- och miljönämnden konstaterar att;

- 1) Beviljande av bygglov på detta område i behov av planläggning inte förosakar olägenhet med tanke på planläggningens målsättning eller annan reglering av markanvändningen.
- 2) Tomtens arrangemang har beaktat landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten är anordnad så att betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer och att risken för olycksfall begränsas. Personer med funktionshinder ska kunna komma till bebyggelsen och på annat sätt använda tomten om det är möjligt med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt.
- 3) Tillbyggnaden uppfyller grundläggande krav på bärförmåga, stadga och beständighet i konstruktionerna, brandskydd, ventilation och fuktskydd, hygien, möjlighet att hantera avfall, miljö- och hälsoskydd, användningssäkerhet, bullerskydd, energihushållning och värme.

Byggnads- och miljönämnden beslutar med stöd av PBL 72 § bevilja bygglov för om och tillbyggnad av daghemsbyggnad på fastigheten Norkulla 1:139 på Järsö.

Byggnaden färgsätts med röd träfasad samt grått tak.

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

Situationsplanen bör kompletteras med;

- Planerade planteringar i tomtens södra gräns
- Parkeringsplatser för funktionshindrade, 2 separata
- Serviceväg till allmänna utrymmets ingång
- Både ingången till allmänna utrymmet samt en ingång till daghemsutrymmena skall vara anpassad för rörelsehindrade.
- Plats/tak för avfallskärl

Inom tre månader efter tillbyggnadens i bruktagning skall byggherren genomföra en mätning av ljudnivån under barnens utomhusvistelse. Byggnadsinspektören ger närmare anvisningar om mätningen på anmodan. Resultaten från mätningen delges byggnadsnämnden samt rågrannarna.

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker



Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
16.1.2018

Arkivbeteckning

Ibruhtagning av byggnaden förutsätter godkännande av ÅMHHM.

Tillbyggnaden innehåller också ett utrymme för allmänna sammankomster. Godkännandet av samlingslokalen sker enligt separat beslut.

BESLUT:

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Byggnadskommitténs bemötande biläggs såsom **BMN Bilaga A - 206 §**.

BMN 4 §,
16.1.2018

Gun Holmström konstaterades vara jävig. Holmström avlägsnade sig under ärendets behandling och beslut.

Ägaren till grannfastigheterna Norrgård 1:6, Loviselund 2:21 samt Norrgård I, 2:20 har till förvaltningsdomstolen inlämnat besvär över beviljat bygglov för tillbyggnad av daghemsbyggnad på fastigheten Norrkulla 1:139 i Järsö by.

Besväranden yrkar på att;

- 1) i första hand att förvaltningsdomstolen upphäver beviljat bygglov för att istället prövas inom ramen för den pågående detaljplanprocessen.
- 2) i andra hand att förvaltningsdomstolen upphäver beviljat bygglov för att prövas av nämnden på nytt efter att ansökan kompletterats med ett antal utredningar som besväranden anser saknas.

Förvaltningsdomstolen ber om nämndens utlåtande i ärendet jämte handlingar som anknyter till ärendet. Utlåtandet och handlingarna ska vara domstolen tillhanda senast den 2.2.2018.

Fakta i ärendet;

Daghemsverksamhet har bedrivits på fastigheten sedan år 1993.

Allmän väg byggdes till fastigheten år 2007

Kommunfullmäktige godkände projektplanen för projektet den 25.10.2017.

Daghemsverksamheten (bl a antal barn och personal i lokalen, lokalens storlek mm) övervakas av Ålands hälso- och miljömyndighet ÅMHHM Kulturbyrån vid landskapsregeringen är ett rådgivande organ gällande ärenden kring bl a byggnadsskydd, kulturmiljöer mm.

Besvärarbemötande som bilaga.

Protokolljusterarnas signaturer

Utdragets riktighet bestyrker

Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
16.1.2018

Arkivbeteckning

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Nämnden har tagit i beaktande att området i fråga är i behov av planläggning. Daghemsbyggnaden och -verksamheten följer dock intentionerna i detaljplaneprocessen och står inte i strid med planeprocessen. Kommunfullmäktige i Lemland har den 25.10.2017 beslutat godkänna projektplanen för projektet i fråga. Beslutet har inte överklagats.

Emedan inget byggförbud utfärdats trots att området i fråga är under detaljplanering samt att den planerade verksamheten i byggnaden följer den nuvarande verksamheten och att tomten i fråga i planeförslaget även i framtiden reserverats för allmän samhällsservice finner nämnden ingen orsak till att den aktuella bygglovsansökan borde hänskjutas till att prövas först på basen av en fastställd detaljplan.

Nämnden anser vidare att informationen jämtemot besväranden uppfyller kraven i PBL 73 § samt förvaltningslagens stadganden.

Nämnden anser inte att det finns stöd i lag att av byggherren kräva ytterligare ritningar i detta ärende. De ritningar som föreligger ger en tillräcklig bild av projektet för att kunna bevilja ansökt bygglov för om och tillbyggnad.

Nämnden anser vidare att det inte finns stöd i lag för att i detta ärende kräva ytterligare utförande av bullerutredning, parkeringsutredning, trafikutredning, kulturmiljöutredning, natur- och miljöutredning, utredning avseende utelekplatsens storlek samt utredning över insyns- och bullerskyddsåtgärder jämtemot grannarna än de fakta som redan framgår av bygglovsbeslutet eller handlingarna.

Nämnden anser att beredningen och bygglovsbeslutet tillkommit i laga ordning. Därför anser nämnden att det beviljade bygglovet inte skall upphävas och förvisas till nämnden för ny prövning.

Nämnden yrkar, med stöd av ovan framförda fakta samt separat besvärsmötande, att förvaltningsdomstolen konstaterar att besväret över bygglovsbeslutet BMN 206 §, 4.12.2017 till alla delar obefogat.

Med beaktande av att delar av det befintliga daghemsutrymmet av hälso- och arbetsskyddsmyndighet är förklarat som otjänligt p g a fuktskada och verksamheten delvis i dagens läge bedrivs i tillfälliga utrymmen, anhåller nämnden om att ärendet avgörs i brådskande ordning.

BESLUT:

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker



Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum Arkivbeteckning
16.1.2018

Besvär från ägaren till grannfastigheterna Norrgård 1:6, Loviselund 2:21
samt Norrgård biläggs såsom **BMN Bilaga A - 4 §**.
Nämndens besvärsmötande biläggs såsom **BMN Bilaga B - 4 §**.

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker

Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
16.1.2018

Arkivbeteckning

Dnr BLOV:1 /2018

BMN 5 §

TORSSON SALLY Ekonomibyggnad på fastigheten Lunden 2:81 i Knutsboda by

BMN 5 §
16.1.2018

Sally Torsson anhåller om bygglov för en ekonomibyggnad på fastigheten Lunden 2:81 i Knutsboda.

Fastigheten, som är 6000 m² stor är belägen vid Lundsvägen. Adressen är Lundsvägen . Fastigheten är sedan tidigare obebyggd. Enskild väg finns till byggnadsplatsen.

Sökande avser uppföra en ekonomibyggnad om 160 m² i ett plan.

Byggnaden färgsätts med grå träfasad samt svart tak.

Avståndet till rålinjer är tillräckliga.

Byggherren har själv informerat grannarna i ärendet.

Byggnadsinspektören har besökt platsen den 11.1.2018.

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Byggnads- och miljönämnden besluter, med stöd av PBL 72 § bevilja sökanden bygglov för nybyggnad av förrådsbyggnad med 160 m² på fastigheten Lunden 2:81 i Knutsboda.

Nybyggnaden färgsätts med grå träfasad samt svart tak.

Arbetet få inte utan särskilt tillstånd påbörjas innan beslutet vunnit laga kraft.

BESLUT:

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker

Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
16.1.2018

Arkivbeteckning

Dnr BMN:1 /2018

BMN 6 §

**BAB BERGHÄLL/BAB BERGÖ STRAND Anhållan om planändring,
del av fastigheten Bergöpark 2:118 i Järsö by**

BMN 6 §,
16.1.2018

Beslutsunderlag;

Bab Berghäll är ett bolag som avser förvärva tomt 1 i kvarter 4081 (2:120)
Bab Bergö strand äger tomt 2 i kvarter 4081 (2:119)

De båda bolagen anhåller nu om en planeändring som skulle möjliggöra 20
båtplatser på parkområdet mellan de aktuella tomterna och stranden..

Parkområdet (del av Bergöpark 2:118) ägs av Lemlands kommun.
Vattenområdet norr om parkområdet ägs av Konsensus hus (lagfarten dock
ännu i FAB Bergös namn.

Enl 67 § p 1 i PBL krävs bygglov för småbåtshamn med plats för flera än
10 båtar. Att ge bygglov på parkområdet för en småbåtshamn för 20 båtar
strider mot planebestämmelserna. För att småbåtshamnen skall vara möjlig
behövs alltså en planeändring.

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Nämnden beslutar föreslå för kommunstyrelsen i Lemland att;

- Aktuell anhållan bifalls
- Som planläggare godkänns ark. Ursula Koponen
- BMN ombesörjer planlägningsarbetet
- Kostnaderna faktureras Bab Berghäll och Bab Bergö strand, hälften var.

BESLUT:

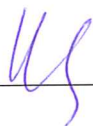
Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Anhållan om planeändring biläggs såsom **BMN Bilaga A - 6 §**.

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker



Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
16.1.2018

Arkivbeteckning

Dnr KST:117 /2017

BMN 7 §

MOTION om försäljning av kommunens mark i Norrby

Kfge 107 §
25.10.2017

Kommunfullmäktigeledamot Joakim Sjögren har som första undertecknare inför kommunfullmäktiges sammanträde den 25 oktober 2017 lämnat in en motion till kommunfullmäktiges ordförande Robert Mansén.

Kommunfullmäktigeledamot Joakim Sjögren motionerar om att kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att se över en eventuell försäljning av kommunens markområde (417-412-6-24) i Norrby vid Kajtovik.

Fullmäktigeledamot har rätt att väcka motion i ärende rörande kommunens gemensamma angelägenheter, efter det att behandlingen av de i föredragningslistan nämnda ärendena slutförts. Motion ska i skriftlig form lämnas till fullmäktiges ordförande senast före sammanträdet början.

Då motion inlämnats till ordföranden ska motionens första undertecknare beredas tillfälle att yttra sig varefter motionen utan överläggning remitteras till kommunstyrelsen eller annat beredningsorgan för att beredas.

BESLUT:

Efter att motionens första undertecknare ledamot Joakim Sjögren beretts tillfälle att yttra sig beslöt kommunfullmäktige enhälligt att remittera motionen till kommunstyrelsen för beredning.

Motionen bifogas protokollet som **Bilaga A-107 §**.

Kst 307 §
20.11.2017

Kd:s förslag:

Kommunstyrelsen beslutar att återremittera ärendet till kommundirektören för att inkomma med förslag till pris/m2 baserat på en värdering av tomterna och att i samråd med tekniska sektorn utreda möjligheten (även ekonomiskt) och tidsperspektivet för att anlägga vattenledning till området. Detta så att närliggande fastigheters intressen för vattenanslutning utreds och klarläggs inför fortsatt behandling av ärendet.

BESLUT:

Ärendet bordläggs för politiska diskussioner.

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker

Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
16.1.2018

Arkivbeteckning

Kst 346 §
11.12.2017

BESLUT:

Kommunstyrelsen beslöt enhälligt att remittera ärendet till byggnads- och miljönämnden för att utreda vilka möjligheter som finns för att exploatera området.

BMN 7 §,
16.1.2018

Beslutsunderlag;

Det aktuella området i Norrby är en del av fastigheten Södergård 6:24. Området i fråga är 44 260 m² (4,43 ha) stort. Området gränsar såväl i söder som i norr till bebyggda strandområden.

Området har strand mot Kajtoviken i väster. Strandlinjen är ca 220 meter lång. Vattenområdet utanför är samfällt inom Norrby by.

Enskild väg går i områdets östra rålinjen. En ellinje löper snett över området. Kommunal vattenledning slutar ca 100 meter söder om områdets södra rålinje. Byggnads och miljönämnden har nyligen låtit förnyelseavverka området.

Utvecklingsmöjligheterna hos det aktuella området är goda. Man kan t ex stycka ut ett fåtal tomter med egen strand. Efter detaljplanering av ett något större område kan man t ex stycka ut flera tomter med gemensam strand.

Avloppsfrågan samt vägfrågan får större vikt ju flera nya tomter man avser stycka ut.

Förslag;

- Området styckas upp i fyra delar varav tre är nya strandtomter om ca 9000 m².
 - Körvägar byggs på området ca 230 lm
 - Gemensamt reningsverk anläggs på platsen för minst 15 pe
 - Vattenledningen byggs ut ca 330 m
 - Ellinjen flyttas eller grävs ner
- (se bifogad styckningsplan)

Byggnadsinspektörens beslutsförslag:

Nämnden besluter meddela kommunstyrelsen i Lemland att utvecklingsmöjligheterna hos det aktuella området är goda. Man kan t ex stycka ut ett fåtal tomter med egen strand. Efter detaljplanering av ett något större område kan man t ex stycka ut flera tomter med gemensam strand.

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker



Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
16.1.2018

Arkivbeteckning

Förslag på exploatering;

- Området styckas upp i fyra delar varav tre är nya strandtomter om ca 9000 m².
- Körvägar byggs på området ca 230 lm
- Gemensamt reningsverk anläggs på platsen för minst 15 pe
- Vattenledningen byggs ut ca 330 m
- Ellinjen flyttas eller grävs ner
(se bifogad styckningsplan)

Ärendet delges kommunstyrelsen i Lemland.

Gun Holmströms beslutsförslag:

Nämnden beslutar meddela kommunstyrelsen i Lemland att utvecklings-
möjligheterna hos det aktuella området är goda. Man kan t ex stycka ut ett
fåtal tomter med egen strand. Alternativet är att efter detaljplanering av ett
något större område kan man t ex stycka ut flera tomter med gemensam
strand.

Området kan t ex styckas upp i fyra delar varav tre är nya strandtomter om
ca 9000 m². Den fjärde delen förblir skogsmark.

Ärendet delges kommunstyrelsen i Lemland.

Förslaget understöddes av Kirsi Sundholm.

BESLUT:

Nämnden omfattade enhälligt Gun Holmströms beslutsförslag.

Förslag till styckningsplan bifogas såsom **BMN Bilaga A - 7 §**.

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker

Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
16.1.2018

Arkivbeteckning

BMN 8 §

ÄRENDEN TILL KÄNNEDOM

BMN 8 §
16.1.2018

Tjänstemannabeslut;

- Sommarström Britt-Marie, Sommarudden 1:141, Järsö, Bostadshus
- Augustsson Eivor, Brunnsvik 1:92, Hellestorp, Enskild avloppsanläggning
- Mattsson Mikaela, Solängen 2:164 (T 5 Kv 4106), Lemböte, Ekonomibyggnad (garage)
- Mattsson Mikaela, Solängen 2:164,(T 5 Kv 4106), Bostadshus
- Timms Natalie, Nyhem 1:52, Krogstad, Bostadshus
- Andersson Johannes, Östergården 2:81, Hellestorp, tidigarelagd byggstart för bostadshus

Övriga ärenden;

- Le Kst 304 § Förfrågan om intresse för medlemskap i MISE
- Le Kst 348 § Byggnads- och miljöinspektören, fastställande av helhetslön fr o m 1.1.2018
- Lu Kst 154 § Tillsyn över den obligatoriska ventilationskontrollen
- Lu Kst 155 § Tillgänglighetstänk i byggkedjan
- Le Kst 359 § Tillsyn över den obligatoriska ventilationskontrollen
- Le Kst 358 § Tillgänglighetstänk i byggkedjan
- Le Kfge 124 § Budgeten för år 2018 samt ekonomi- och verksamhetsplan för åren 2019-2020
- Informationstillfälle om grävning och ledningsbyggande 18 januari 2018 kl 13 i lagtinget

Byggnads- och miljöinspektörens beslutsförslag;

Nämnden antecknar ärendena till kännedom.

BESLUT:

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker

Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
16.1.2018

Arkivbeteckning

BMN 9 §

NÄMNDENS SAMMANTRÄDESDAGAR UNDER ÅR 2018

BMN 9 §
16.1.2018

Beslutsunderlag;

Enligt nämndens instruktion bestämmer nämnden varje år på sitt första sammanträde tiden och platsen för sina ordinarie sammanträden. Detta kungörs på det sätt kommunala kungörelser tillkännages.

Kommunstyrelsen i Lemland sammanträder på måndagar. Kommunstyrelsen i Lumparland sammanträder på onsdagar. Detta gör också såväl Lemlands som Lumparlands kommunfullmäktigen.

BMN:s sammanträdesdag har tidigare varit tisdag, normalt tredje tisdagen i månaden.

Byggnads- och miljöinspektörens beslutsförslag:

Nämnden beslutar sammanträda på tisdagar enligt följande under år 2018;

Våren

- 20.2.
- 20.3
- 17.4
- 15.5
- 19.6

Hösten

- 21.8
- 18.9
- 16.10
- 20.11
- 18.12

Sammanträdena börjar normalt kl. 19.00.

Sammanträdesplats är normalt Kommungården i Söderby. Sammanträdesplatsen kan också vara någon annan lokal.

Om behov uppstår kan ytterligare sammanträden hållas eller datum ändras.

BESLUT;

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker



Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
16.1.2018

Arkivbeteckning

BMN 10 §

MÖTETS AVSLUTANDE

BMN 10 §
16.1.2018

BESLUT;
Sammanträdet avslutades kl 20.20.

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker

Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
16.1.2018

Arkivbeteckning

ANVISNING FÖR RÄTTELSEYRKANDE OCH BESVÄRSANVISNING FÖRBUD ATT SÖKA ÄNDRING

Vad förbudet grundar sig på

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

Paragrafer: 6 - 10

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

Paragrafer: 1 - 3

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

Paragrafer och grunderna för besvärsförbudet:

ANVISNING FÖR RÄTTELSEYRKANDE

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

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

Myndighet hos vilken rättelse yrkas är:
Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland
Kommunrundan 7
22610 Lemland

Paragrafer: 1 - 3

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

Rättelseyrkandets innehåll

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

Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
16.1.2018

Arkivbeteckning

BESVÄRSANVISNING

KOMMUNALBESVÄR

Besvärsmyndighet och besvärstid

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

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

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

Paragrafer: --

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

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

FÖRVALTNINGSBESVÄR

Besvärsmyndighet och besvärstid

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

Paragrafer: 4 - 5

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

Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
16.1.2018

Arkivbeteckning

Besvärstiden för beslut med stöd av LL om renhållning för landskapet Åland är 30 dagar. Besvärstiden 30 dagar från dagen för delfäendet av beslutet. En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter dagen då brevet sändes, om inte något annat påvisas. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet när protokollet har anslagits offentligt på den kommunala anslagstavlan

Protokolljusterarnas signaturer

Utdragets riktighet bestyrker

Organ
Byggnads- och miljönämnden

Sammanträdesdatum
16.1.2018

Arkivbeteckning

Besvärstiden för beslut med stöd av LL om renhållning för landskapet Åland är 30 dagar. Besvärstiden 30 dagar från dagen för delfäendet av beslutet. En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter dagen då brevet sändes, om inte något annat påvisas. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet när protokollet har anslagits offentligt på den kommunala anslagstavlan”

Besvärsskrift

I besvärsskriften skall uppges

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

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

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

Inlämnande av handlingarna

Besvärshandlingarna skall inlämnas till 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.

Ålands förvaltningsdomstol
PB 31
22101 Mariehamn

BMN Bilaga A-4 §

02.01.2017

**BESVÄR ÖVER BESLUT OM BYGGLOV FÖR OM- OCH TILLBYGGNAD
AV DAGHEM PÅ FASTIGHETEN NORRKULLA 1:139
BMN 206 §, DNR BLOV: 86/2017, 4.12.2017**

KLAGANDE

Gunvor Nordin, Pensionär
Personbeteckning 170936-6084
Skattbondevägen 3
194 54 Upplands Väsby
Sverige

SAKEN

Gunvor Nordin, (nedan "GN") är ägare till Norrgård 1:6, Loviselund 2:21 samt området Norrgård I 2:20. Fastigheterna ingår med flera andra fastigheter i det nu pågående arbetet med detaljplan för Norråker, där två nya tomter föreslås på Norrgård I 2:20 omedelbart väster om daghemsfastigheten Norrkulla 1:139.

Ljudnivån från daghemmets utelekplats och parkering upplevs redan med dagens verksamhet hög på hennes fastigheter, vilket påtalats till kommunen. GN är därför orolig för störningar från det nya större daghemmet och kommunlokalen mot de befintliga fastigheterna och de nya tomterna.

GN har av den anledningen vid flera tillfällen de senaste månaderna sökt kontakt med kommunen för att få närmare information om den planerade utbyggnaden, och begärt insyns- och bullerskydd, vilket kommunen dock inte velat diskutera närmare.¹ Inte heller i nämndens beslut, bilaga 1, finns något åtagande om insyns- och bullerskydd, endast att mätningar skall utföras och resultatet därefter delges. GN ser sig därför tvingad att besvära sig över detta beslut.

Information om byggnadens yta och planerad verksamhet

Daghemmet har idag två barngrupper om 1-3 år och 4-6 år, totalt 21 barn², vilket antal motsvarar vad som normalt räknas som en avdelning.

Enligt bygglovsansökan, bilaga 4, framgår att den totala ytan för bottenvåningen är 626 m² och en våning, dock inte hur stor verksamhet det nya daghemmet är ämnat för.

Inför mötet om platssyn frågade GN om det fanns ytterligare våningar, vilket kommunen svarade att det inte gjorde.

Vid platssyn informerades att byggnaden även har ett loft om ca 12 m², vilket innebar att den totala våningsytan beräknades uppgå till 638 m², inkl loft. Enligt Barnomsorgslagen krav som motsvarar normen för daghem om 10 m²/barn³ tyder det på att daghemmet är planerat för drygt 60 barn, motsvarande tre avdelningar. På fråga om

¹ Skrivelse till kommundirektören den 28.9.2017, bilaga 2, muntlig begäran vid platssyn den 14.11.2017 samt skrivelse efter platssyn den 15.11.2017, bilaga 5.

² Daghemmets verksamhet utifrån dess websida <http://www.lemland.ax/barn-utbildning/barnomsorg/daghemmet-saltkrakan>

³ 10 § Barnomsorgslagen för Landskapet Åland stadgar att "[e]tt daghems inomhusutrymmen ska räknat per barn omfatta minst tio kvadratmeter rumsyta som inkluderar både barnens och personalens behov."

Oh KS

detta stämde svarade Byggnadsinspektören att det inte stämde, utan att det endast var tänkt för ca 50 barn eller ca 2½ avdelningar.

I protokollet över beslutet, bilaga 1, framgår att kommunen ändrat uppgifterna om daghemmets totala våningsyta till 762 m², och att det även inkluderar en källarvåning. Därtill gavs information att den planerade verksamheten var mindre än vad som angavs vid platssyn, endast 42 barn, motsvarande två avdelningar. I samtliga fall saknas information om vilka beräkningsgrunder som använts för dessa uppgifter.

Dessa olika uppgifter om verksamhetens storlek som givits i kombination med att vissa byggnadsritningar saknas som visar planlösning över den del som benämns ombyggnaden och källarvåningen, samt att motiveringar saknas för hur kommunen kommit fram till de uppgifter som presenteras gör det omöjligt att bilda sig en definitiv uppfattning om hur stor verksamheten i daghemmet kan komma att bli.

Utifrån normen om 10 m²/barn innebär det att den nya byggnaden skulle kunna ha en möjlig kapacitet på över 70 barn, vilket motsvarar mellan tre och fyra avdelningar. Det kan nämnas att det, enligt en kommunplanerare som GN varit i kontakt med, är vanligt att nya daghem som byggs uppgår till 800 m², vilka då med fyra avdelningar har en kapacitet för 80 barn. I detta fall når daghemmet inte riktigt upp till den ytan, men inte långt ifrån. GN menar därför att om kommunen menar att den planerade ytan om 762 m² enbart är dimensionerad för 42 barn, två avdelningar, så åligger det kommunen att motivera vilka begränsningar som finns för att så är fallet.

Andra fakta

Förutom byggnadens yta finns även andra fakta som indirekt indikerar att byggnaden planerats för att verksamheten över tid skall kunna **utökas till betydligt fler** än det angivna antalet 42 barn:

1. Den nuvarande byggnadens yta. Om daghemmet endast skulle varit dimensionerat för 42 st barn skulle behovet av inomhusutrymmen utifrån vad som är normen om 10 m²/barn redan med god marginal täckas av den nuvarande daghemsbyggnadens yta om 469,5 m², och någon tillbyggnad skulle inte vara nödvändig.⁴
2. Den planerade kommunlokalen uppgår till 93 m² enligt kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges underlag till beslut, bilaga 3. I dessa underlag framgår att kommunlokalen också skall kunna användas för Saltkråkans verksamhet,⁵ vilket innebär en flexibilitet att vid framtida behov göra det möjligt att utöka antalet barn över det nu angivna antalet 42 barn.
3. Den dubbelt större parkering som kommunen anvisat i pågående detaljplan, bilaga 8, jämfört med den som anvisats i situationsplanen i bygglovsansökan, bilaga 4, tyder på att kommunen planerar för **betydligt fler** barn i daghemmet. Det är **orimligt att kommunen i detta bygglovsärende kommunicerar att den befintliga parkeringen är tillräcklig för den planerade verksamheten, och i det parallellt pågående detaljplaneärendet menar att en dubbelt så stor parkering behövs**.
4. Landskapsarkitektens uttalande angående den dubbelt så stora parkeringen i pågående detaljplan att *"kommunen redan gjort alldeles för stora investeringar i det nuvarande daghemmet att en sådan större parkering är nödvändig för kommunen"*.⁶
5. Byggnadsinspektörens svar på GN:s fråga vid platssyn, om kommunen kunde tänka sig att minska den dubbelt större parkeringsytan som för närvarande anvisas i pågående detaljplan till den storlek som anvisas i Bygglovsansökan var, att det inte är möjligt.

⁴ Total våningsyta före om- och tillbyggnaden 469,5 m², framgår av Bygglovsansökans Bygglovsritning, om- och tillbyggnad, Plan 1 - Tillbyggnad, bilaga 4

⁵ I protokoll från kommunstyrelsen den 12.10.2017 och kommunfullmäktige den 25.10.2017, bilaga 3, framgår att *"Lokalen skall kunna användas av Järsö-Nåttö Hembygds och Ungdomsförening, Saltkråkans dagisverksamhet, samt kommunen vid val och liknande"*.

⁶ Landskapsarkitektens uttalande angående detaljplaneförslag vid möte i april 2015.

JK

6. Utlåtande från bygg- och miljönämnden i ett ärende den 17.10 2017 att "[i] kommunen pågår som bäst en politisk process som kan resultera i att det reglerade byggandet av bostads- och fritidshus i Järsö/Nåtö området liberaliseras eller helt tas bort", bilaga 6, vilket GN uppfattar syftar på förslag om ändrad byggnadsordning.
7. Förslaget till förändrad byggnadsordning, utställt perioden 5.6.2017 - 4.7.2017 innebär att nuvarande begränsning som inbegriper ett krav på 3 ha för bygglov på icke detaljplanerad mark på Järsö-Nåtö området (huvudöarna) helt tas bort.⁷ Enligt inkomna anmärkningar, bl a från Mariehamns Stad skulle förslaget kunna innebära en befolkningsökning om flera tusen personer,⁸ och uppmanade därför Lemlands kommun att först låta göra en delgeneralplanering av området, eller åtminstone göra erforderliga utredningar, bland annat en plan över hur behoven för barn- och äldreomsorg skall mötas innan kommunen går vidare med förslaget.⁹
8. Det faktum att det inte finns några andra planerade daghem på Järsö Nåtö området för att klara så omfattande exploateringsplaner.

Ovanstående tyder på att daghemmet förefaller planerat för betydligt fler än enbart 42 barn, två avdelningar, och att syftet är att det på sikt skall kunna utökas och svara för betydligt fler barn än så. GN anser att bygglovet därför borde ha prövats och bedömts utifrån en utredning om den framtida möjliga verksamheten för byggnaden och inte enbart den nu i närtid tänkta verksamheten.

Mer specifikt rör saken följande delar i kommunens behandling av resp beslut i ärendet:

Synpunkter på behandlingen av ärendet

- a) Ej komplett bygglovsansökan: Bygglovsansökan, bilaga 4, saknar uppgifter om byggnadens totala våningsyta och antal våningar. Sedermera tillhandahölls uppgifter om detta vid platssyn, vilka uppgifter dock inte var korrekta och därför korrigerades inför nämndens beslut, men inte någon information till GN, trots att GN vid upprepade tillfällen visat intresse att få reda på information om byggprojektet.
- b) Kompletta ritningar: Av i bygglovsansökan bifogade dokument saknas huvudritningar vilka borde funnits med för att kunna bedöma och ge synpunkter på denna om- och tillbyggnad, bl a byggnadens framtida kapacitet.
 - *Bygglovsritning Om- och tillbyggnad Daghem Plan 1 "Ombyggnad" (dvs den östra delen av byggnaden)* – Behövs för att kunna bilda sig en definitiv uppfattning om daghemmets möjliga kapacitet.
 - *Fasadritning från norr "Tillbyggnad" (dvs den västra delen av byggnaden) samt fasadritning från öster* – Behövs för att slutligt kunna bedöma exteriören och hur den passar in i omgivningen, då de i ansökan bifogade färgade skisserna inte är fullständiga.
 - *Ritningar avseende källarvåning* - Behövs för att kunna bilda sig en uppfattning om det givna bygglovet även skall omfatta källarvåningen, eller om bygglovet endast skall avse bottenvåningen. Ett alternativ för det fall ombyggnaden inte berör källarvåningen är att i stället ange skriftligt i ansökan att bygglov inte söks för källarvåningen. I vilket fall att information om detta inte skall utelämnas, vilket skapar frågetecken huruvida det givna bygglovet även omfattar källarvåningen.
- c) Kommunlokalen och dess verksamhet: Bygglovsansökan saknar uppgifter om den planerade (i) kommunlokalens storlek, (ii) placering i byggnaden, (iii) lokalens kapacitet, (iv) beskrivning av planerad verksamhet för olika sammankomster, uthyrning till fester etc, för att kunna göra en bedömning av påverkan på grannfastigheterna (v) föreslagna ordningsföreskrifter för den planerade verksamheten, (vi) erforderliga utredningar såsom trafikutredning, parkeringsutredning, bullerutredning samt utredning beträffande

⁷ Förslag till ny byggnadsordning utställd under perioden 5.6.2017-4.7.2017. Finns att ladda ned på

https://www.lemland.ax/sites/www.lemland.ax/files/attachments/article/kungorelse_och_forslag_till_byggnadsordning.pdf

⁸ "skulle innebära att områdets maximala befolkningsökning till följd av ändringen kunde uppgå till 4 000-8 000 invånare"

⁹ "Den befolkningsstillväxt som möjliggörs om förslaget förverkligas medför ökade behov av service i form av bland annat barnomsorg, skola och äldreomsorg. Kommunen har i dagsläget ingen plan för hur dessa behov ska mötas. Behov föreligger således för att i en generalplan avsätta allmänna områden för att kunna tillhandahålla sådan service".

MS ES

lämpliga insyns- och bullerskydd gentemot GNs angränsande befintliga tomter 1:6 och 2:21 och de i den pågående detaljplanen planerade tomterna på 2:20.

Ovanstående punkt (i) hittade GN svar på i underlag till kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges beslut till investeringen, bilaga 3. Punkten (ii) fick GN svar på genom email från kommunen innan platsyn, men resterande punkter som GN ställde frågor om vid platsyn har kommunen inte givit svar på under beredningen av ärendet trots begäran om detta. GN anser att en förutsättning för att bevilja bygglov för en kommunlokal som skall användas bl a för fester är dels att en utredning över påverkan på närliggande fastigheter och dels att ordningsföreskrifter bifogas ansökan.

- d) Daghemsverksamhetens omfattning: Omfattningen av den planerade daghemsverksamheten är viktigt för att bl a kunna bedöma antalet parkeringsplatser och dimensionering av tillräckligt stor utelekplats. Ändå saknas uppgift om detta i bygglovsansökan. Sedermera gavs en uppgift om verksamhetens storlek vid platsyn, vilken sedan ändrades inför beslutet. I inget fall finns en motivering till hur kommunen kommit fram till den uppgift som gavs.
- e) Motstridig information i parallellt pågående ärenden: Information som givits i detta bygglovsärende angående antal parkeringsplatser/parkeringsplatsens storlek är motstridigt till vad kommunen kommunicerat till GN i den samtidigt pågående detaljplanen. Denna motstridighet har inte klargjorts under ärendets beredning trots fråga om detta vid platsyn.

Synpunkter på nämndens beslut i ärendet

- a) Beslutet bygger på annan information än vad som framgår av kommunens bygglovsansökan: Information om total våningsyta och antal våningsplan, skiljer sig från den information som finns i bygglovsansökan.

I bygglovsansökan anges endast ett våningsplan (bottenvåning), och en total våningsyta om 626 m². I beslutet från de 4.12.2017 anges att ansökan även inkluderar källarvåning och att den totala våningsytan är 762 m².

- b) Beslutet bygger på annan information än vad som presenterades vid platsyn: Nämndens beslut grundar sig också på annan information än vad som förelåg vid förrättad platsyn, vilket innebär att GN inte fått möjlighet att ställa frågor och ge synpunkter på den tilläggsinformation som nämnden hade när den fattade beslut i ärendet, t ex källarvåningen.
- c) Beslutet refererar inte till bygglovsansökan med dess bilagor: I nämndens beslut beviljades eller avsågs inte bygglovsansökan med bifogad situationsplan, huvudritning etc. I stället framgår att bygglov beviljades utifrån den information som finns angiven i protokollet.

Även om det förefaller vara i linje med kommunens egen praxis att göra på detta sätt att inte bevilja eller avslå bygglovsansökan och att denna varken bifogas eller refereras till i beslut i nämnden, och även om det till och med kan argumenteras att det är underförstått att ansökan, med bifogade kartor, beviljas resp avslås, innebär denna praxis problem åtminstone i fall som detta, då väsentlig information ändrats/tillkommit i förhållande till ansökan inför behandlingen i nämnden.

I fall som detta blir det oklart om bygglovet kan anses vara baserat på den skriftliga ansökan inkl de till ansökan bifogade ritningarna, och där ritning över ombyggnaden samt källarvåning saknas, där det skulle gå att tolka nämndens beslut som att bygglovet även innefattade källarvåningen trots att ritningar för denna saknas.

GN önskar att det skall vara tydligt huruvida källarvåningen ingår i bygglovet, eftersom det kan påverka både verksamhetens omfattning och daghemstomtens nedre sida om även kommunen har rätt att bebygga källarvåningen trots att ritningar för denna saknas.

- d) Beslutet saknar nödvändiga utredningar: Beslutet borde ha grundat sig på utredningar kring byggnadens möjliga användning och kapacitet. Det planerade daghemmet är tänkt att vara flexibelt för att verksamheten skall kunna utökas när utökad behov föreligger. Den prövning som nämnden gjorde i beslutet bygger på att verksamheten utökas från omkring 20 barn till två avdelningar om sammanlagt 42 barn. I ärendet anges att

det finns lekyta att ta i bruk utomhus och en övre parkeringsyta som är baserade på att dessa är dimensionerade för 42 barn.

- e) Beslutet bygger på utredningar för en viss verksamhetsvolym, men medger byggnation av en större verksamhetsvolym: Eftersom byggnadens totala våningsyta är 762 m² (varav bottenvåningen är 626 m²), och nämndens beslut inte inkluderar någon begränsning för antalet barn innebär det att antalet barn kan utökas successivt upp till vad byggnaden de facto ytmässigt har kapacitet till, från drygt 60 till omkring 75 barn utan ny bygglovsansökan, beroende på om källarvåningen skall anses omfattas av bygglov eller inte.

Till stöd för en större verksamhetsvolym än vad kommunen angivit, är också att kommunen i den pågående detaljplaneplanprocessen, som under året 2017 varit utställd två gånger,¹⁰ **anvisat en dubbelt så stor parkering för daghemmets behov jämfört med parkeringsytan som angivits i situationsplanen i bygglovsansökan.**

GN anser att det inte är rimligt att en sådan diskrepans lämnas outredd eller obesvarad från kommunens sida eftersom en sådan större parkering skulle få stora negativa konsekvenser på GN:s fastigheter.

- f) Beslutet påverkar utformningen av pågående detaljplan: En risk med att i en första etapp bevilja bygglov för en större byggnad än det finns parkeringsyta för är, att **en sådan större byggnad förändrar förutsättningarna för övrig omkringliggande mark i den pågående detaljplanen.** Ett sådant bygglov innebär att byggnaden kommer att räknas som befintlig bebyggelse, som omkringliggande mark då enligt Plan- och byggförordningen för Landskapet Åland skall förhålla sig till, och inte tvärtom, vilket bland annat skulle kunna innebära att tillräckligt med parkeringsplatser i ett senare skede då måste anordnas för denna stora byggnad.¹¹

Konsekvens av detta är att det **inte skulle bli en förutsättningslös prövning** av daghemmet, inkl den dubbelt så stora parkeringen, i förhållande till övriga intressen i det pågående beredningsarbetet med detaljplanen, utan att daghemmet och dess behov skulle gå före andra intressenters behov, vilket inte skulle vara rätt och förenligt med likabehandlingsprincipen.

I sak kan tilläggas att ett daghem med 3-4 avdelningar aldrig tidigare funnits på Järsö, och konsekvensen av att kommunen låtit anvisa en dubbelt så stor parkering än dagens parkering, får mycket stora konsekvenser på de omkringliggande fastigheterna. Bland annat framgår i detaljplanen att infartsvägen till GN:s gamla 1800-talsfastighet Loviselund 2:21 tas bort samt att kulturmiljön splittras genom att den gamla Norråkersvägen försvinner till förmån för sådan större parkering för daghemmet.¹² Vidare att krav på stora planteringar gentemot den nya parkeringen t o m anvisas inne på Norrgårds befintliga tomt. Museibyrån har i sin skrift Värdefulla kulturmiljöer i Lemland 2014 till och med påpekat att *"Norrgård och Norr-Jannes utgör en välbevarad helhet kring det gamla vägområdet"*. Norr-Jannes var bybornas gamla namn på Loviselund 2:21.

Med tanke på verksamhetens samlade konsekvenser för både befintlig bebyggelse och den i detaljplaneförslaget för Norråker föreslagna nya bebyggelsen, anser GN att daghemsverksamheten med en parkerings- och trafiklösning anpassad till verksamhetens möjliga omfattning med avseende på byggnadens storlek, skall prövas inom ramen för detaljplanen.

¹⁰ Detaljplan över Norråkersområdet

Utställd första gången perioden 14 feb - 16 mars 2017

https://www.lemland.ax/sites/www.lemland.ax/files/attachments/article/kungorelse_beskrivning_och_forslag_till_detaljplan.pdf

Utställd en andra gång perioden 30 okt - 30 nov 2017, bilaga 8,

https://www.lemland.ax/sites/www.lemland.ax/files/attachments/article/detaljplan_norraker_utst_oktober_komplett.pdf

¹¹ Plan- och byggförordningen 7 § punkterna 11 och 14 "Vid utformningen av en detaljplan ska följande faktorer beaktas:

11) att områden för allmänna byggnader och anläggningar reserveras i tillräcklig utsträckning;

14) att tillräckligt med allmänna parkeringsplatser anordnas"

¹² Värdefulla kulturmiljöer i Lemland, Underlag till kommunöversikt, Museibyrån, Ålands Landskapsregering 2014, Sidan 13.

YRKANDEN

1. I första hand yrkar undertecknad att förvaltningsdomstolen skall upphäva det av Lemlands kommuns bygg- och miljönämnd beviljade bygglov för en om- och tillbyggnad av daghemmet, inkl kommunlokal, för att denna om- och tillbyggnad i stället skall prövas inom ramen för det nu samtidigt pågående arbetet med detaljplan för Norråkersområdet.
2. I andra hand yrkar undertecknad att förvaltningsdomstolen skall upphäva det beviljade bygglov för om- och tillbyggnaden av daghemmet, inkl kommunlokal, och att kommunen skall åläggas komplettera ärendet med de uppgifter som saknas, samt utreda ärendet i de ytterligare avseenden som krävs men inte gjorts, eller inte gjorts tillräckligt, innan det åter prövas av bygg- och miljönämnden.

Det som behöver kompletteras är de byggnadsritningar, fasadritningar och utredningar som saknas. De utredningar som GN anser behöver göras avser både daghemsverksamheten och verksamheten i kommunlokalen, såsom bullerutredning, parkeringsutredning, trafikutredning, kulturmiljöutredning, natur- och miljöutredning, utredning avseende tillräckligt stor utelekplats beroende på antalet barn samt utredning om lämpliga insyns- och bullerskydd för att förebygga störningar gentemot Norrgård 1:6, Loviselund 2:21 och mot området Norrgård I 2:20 omedelbart väster om Norrkulla 1:139 där två nya tomter anvisats i detaljplan.

Därefter behöver (i) ny platssyn hållas för hörande av berörda parter utifrån de nya fakta som framkommit avseende ny total våningsyta samt genomförda utredningar (iii) klagörande av den övre parkeringens storlek och placering, för det fall verksamheten kommer att överstiga 42 barn, (iv) klagörande av utelekplatsens placering vad avser de tillkommande 400 m² som planeras utöver de 1250 m² som framgår i situationsplanen.

GRUNDER

Grunder för förstahandsyrkandet

1. **Om- och tillbyggnaden medför konsekvenser som påverkar flera olika delar i den pågående detaljplanen**
Skälen till att GN anför att om- och tillbyggnaden skall prövas inom ramen för detaljplanen är bland annat att daghemsfastigheten Norrkulla 1:139 utgör en central och betydande delen av Norråkersområdet när det gäller områdespåverkan. Vidare att konsekvenserna av denna om- och tillbyggnad har påverkan på flera olika delar i den pågående planen, varför prövningen av om- och tillbyggnaden hör hemma inom ramen för detaljplanen, där dessa delar bättre kan utredas, se punkt 4 nedan, och inte som ett separat ärende.

Ett specifikt exempel på detta är att daghemmets övre parkering som i detaljplaneringen framgår planeras för det nya större daghemmet kommer att vara dubbelt så stor som den i detta ärende anvisade parkeringen. Det har inte gått att erhålla styrkta och enstämmiga uppgifter från kommunen angående parkeringens storlek, vilka uppgifter fortfarande är motstridiga.

2. **Behovet av nya daghemsplatser uppkommer endast då planen beslutats**

Det kan också tilläggas att, såvida inte kommunen avser att gå vidare med ändring av byggnadsordning innan beslut om pågående detaljplan av området, så uppkommer behovet av en så stor utökning av antalet platser på daghemmet endast om och när pågående detaljplan beslutats, varför det heller inte finns behov eller skäl för kommunen att bryta ut bygglovsärendet från den pågående detaljplaneringen och fatta beslut om ett större daghem innan den pågående detaljplanen beslutas.

Det kan tilläggas att om kommunen som sökande t ex hade redovisat skäl för att det skulle vara brådskande att genomföra en om- och tillbyggnad, såsom till exempel på grund av att en viss del av den nuvarande daghemsbyggnaden är otjänlig som daghem, så hade GN **inte motsatt sig en ombyggnad** motsvarande den befintliga kapaciteten av byggnaden, utan **endast tillbyggnaden**, och endast till dess att samtliga relevanta

fakta har utretts och tagits i beaktande i ärendet så att GN fått möjlighet att tillvarata sina skäligen intressen som granne till en utökad verksamhet.

3. Sammanfattning av avsaknad av information och kommunens motstridiga uppgifter avseende den nya byggnadens dimensionering

Bygglövsansökan den 30.10.2017 saknar helt information angående daghemmets planerade verksamhet och för hur många barn/daghemsplatser byggnaden är dimensionerad.

Beslutet i bygglovsärendet den 4.12.2017 redovisar där det framtida antalet daghemsplatser till 2 avdelningar eller 42 barn, och att den i situationsplanen angivna befintliga parkeringen räcker. **Detta stämmer inte överens med följande information** som givits av kommunen själv:

- Byggnadsinspektörens uttalande vid mötet för platssyn den 14.11.2017 att den nya daghemsbyggnaden var planerad för "ca 2 ½ avdelningar eller omkring 50 barn".
- Daghemsbyggnadens faktiska storlek om 762 m², vilket innebär att den har en våningsyta som innebär en kapacitet om drygt 70 daghemsplatser¹³, vilket motsvarar 3 fullstora avdelningar med 21 barn per avdelning och en fjärde inte fullstor avdelning.
- Daghemmets verksamhet såsom framgår av den nu pågående detaljplaneringen, där en dubbelt så stor parkering anvisats på den övre södra sidan daghemmet (som också innebär att den gamla byvägen som infartsväg till GN:s gårdar Norrgård 1:6 och Loviselund 2:21 **helt tagits bort, trots servitut**, vilket naturligtvis inte är möjligt eftersom infartsväg till dessa gårdar behövs).
- Att verksamhetens dimensionering faktiskt är större än 2 avdelningar och 42 barn som redovisas i beslutet, framgår också av att byggnadsinspektören på GN:s förfrågan vid platssyn inte kunde gå med på att ändra parkeringen i den pågående detaljplanen till sådan mindre storlek såsom den redovisas i bygglovsansökan och i denna av kommunen själv motiveras vara tillräckligt stor.

4. Kommunens åläggande att utreda samtliga relevanta aspekter

Det åligger kommunen att utreda samtliga relevanta aspekter, vilka åtminstone inbegriper följande:

- *Parkeringsutredning* för placering av en tillräckligt stor parkering. Om parkeringsfrågan behandlas inom ramen för den pågående detaljplanen kan alternativa placeringar utvärderas.
- *Trafikutredning* avseende ändamålsenliga vägar och trafikförsörjning. Ett möjligt barnantal mellan drygt 60 och upp till 75 barn som transporteras i personbil ger lika många fordonsrörelser vardagar vid både hämtning och lämning. Kommunen har inte visat hur denna trafik ska organiseras kring förskolans entré vare sig i det meddelade bygglovets eller under planarbetet.
- *Bullerutredning* från ökad trafik, utelekplatser och kommunlokaler i förhållande till närliggande fastigheter med befintlig bebyggelse och ny planerad bebyggelse.
- *Utredning med hänsyn till Kulturmiljön* i området. Se bl a utdrag från Museibyråns kulturmiljöinventering "Värdefulla kulturmiljöer i Lemland", bilaga 10. (Pulpettak får nog anses som ett främmande inslag i kulturmiljön.)
- *Natur- och miljöutredning*, bl a avseende boende på Nåtö som kommer tvingas åka 4-5 km enkel väg extra två gånger per dag för lämning och hämtning av barn. Utredning borde göras om det inte ur ett miljöperspektiv vara fördelaktigare att förlägga daghemsverksamheten, eller en del av denna, närmare Mariehamn än längst ut på Järsö.

Som ett förtydligande är det inte främst den större daghemsbyggnaden som sådan, utan ökningen av verksamheten vid nödvändiga områden kring daghemmet, parkering och utelekplats, som kommer att

¹³ 10 § Barnomsorgslagen för Landskapet Åland stadgar att "[e]tt daghems inomhusutrymmen ska räknat per barn omfatta minst tio kvadratmeter rumsyta som inkluderar både barnens och personalens behov."

innebära störningar för närliggande fastigheter, och konsekvenser för hela Norråkersområdet utifrån ett flertal olika aspekter, trafik, parkering, buller, kulturmiljö, miljö. Det är skälet till att bygglovets borde behandlas inom ramen för det pågående detaljplanarbetet för Norråkersområdet där samtliga sådana aspekter bättre kan tas i beaktande och konsekvensutredningar för olika alternativ av t ex den föreslagna parkeringen kan göras.

4.1 Parkeringsutredning

GN ifrågasätter riktigheten av den parkeringsutredning som kommunen lägger fram till nämnden eftersom den är motstridig till vad kommunen själv i den nu samtidigt pågående detaljplanen anser vara nödvändig storlek för daghemmets behov.

Detta bekräftades även av kommunens byggnadsinspektör vid platsyn den 14.11.2017 då GN frågade om kommunen kunde tänka sig att minska parkeringsytan som anvisades i detaljplanen, som då svarade att det inte var möjligt.

Det är rimligt att för det fall ansökan om bygglov inte skall behöva göras i ett senare skede när verksamheten byggs ut, så skall en parkeringsutredning redan nu göras inom ramen för det nuvarande bygglovsärendet för det maximala behovet av parkeringsplatser som kan uppkomma och ev konsekvenser därav.

För GN:s fastigheter skulle en större parkering enligt vad som framgår från det pågående detaljplaneärendet, nämligen att den enda infartsvägen till Loviselund 2:21 (som också omfattas av servitut) helt tas bort, vilket inte är acceptabelt.

4.2 Trafikutredning

GN noterar att det saknas en trafikutredning för detta beslut om att bevilja bygglov.

Eftersom det i beslutet saknas en utredning över det ökade trafikflödet i området, p g a det större daghemmet och även vilka konsekvenser det får på dimensionering av vägar, parkering, miljö och kulturmiljö m.m. är det inte är lämpligt att bryta ut prövningen av det ökade daghemsbyggnaden från den prövning som skall ske inom ramen för detaljplanen.

GN vill påpeka att det idag uppskattningsvis är ett trafikflöde till och från daghemmet om ca 60 bilar/dag (22 barn som skjutsas fram och åter samt 6 anställda och ytterligare någon service-/leveranstrafik), vilket trafikflöde i framtiden kan komma att öka upp till 200 bilar/dag (motsvarande drygt 70 barn, 3½ avdelningar, 15-20 anställda och viss servicetrafik), vilket är en mycket stor ökning i området, och att det därför är nödvändigt att utreda konsekvenserna av sådan trafikökning.

Eftersom en sådan stor ökning av trafiken oundvikligen skulle få en påverkan och störning på de befintliga fastigheterna, bebyggelsen och boendemiljön i området är det rimligt att en trafikutredning/trafikplan görs för detta område innan nämnden gör en prövning om att bevilja bygglov i detta ärende.

4.3 Bullerutredning

GN noterar att det saknas helt en bullerutredning. I stället framgår i beslutet om bygglov, bilaga 1, att kommunen önskar göra det efter att det nya större daghemmets inkl kommunlokal byggts.

I kombination med att trafikutredning saknas och att den presenterade parkeringsutredningen bygger på motstridiga uppgifter från kommunen, samt att det kan få stora konsekvenser för närliggande befintlig och planerad bebyggelse, är det än mer angeläget att en bullerutredning görs på ett korrekt sätt.

Från nämndens beslut den 4.12.2017, bilaga 1:

a) **"minsta möjliga negativa miljöpåverkan**

ÅMHM:s riktvärde för buller utomhus vardagar 7-18 är 50 dB. Detta värde borde inte överskridas hos grannar."

Kommentar: Ljudvolymen från daghemmets utelekplats är redan idag hög på gårdarna Norrgård 1:6 och Loviselund 2:21, och kommer inte att minska om antalet barn ökar från kring 20 barn idag till uppemot 70 barn i en framtid. Det ankommer på den som ansöker om bygglov att visa att de angivna ljudnivåerna inte kommer att överskridas, vilket inte gjorts. **Att endast göra ett antagande**, som i detta beslut, uppfyller inte de krav lagstiftningen ställer på den sökande.

b) **"Bullerskydd**

Den inre miljön bör utföras så att ljudnivåerna hålls på acceptabla nivåer."

Kommentar: Under bullerskydd talas **enbart om bullerskydd för inomhusmiljön** trots att GN varit tydlig med att hon begär bullerskydd mellan daghemmets parkering samt utomhuslekplatser gentemot hennes fastigheter för den ökade ljudvolym som med nödvändighet kommer att komma om daghemmet utökas från 20 barn upp till någonstans mellan 60 och 75 barn (från 1 avdelning till 3 eller 3½ avdelningar) vilket detta bygglov ger tillstånd till utifrån byggnadens faktiska yta om 762 m² och det inte finns någon verksamhetsbegränsning med avseende på antalet barn i beslutet.

c) **"Inom tre månader efter tillbyggnadens i bruktagning skall byggherren genomföra en mätning av ljudnivån under barnens utomhusvistelse. Byggnadsinspektören ger närmre anvisningar om mätningen på anmodan. Resultaten från mätningen delges byggnadsnämnden samt rågrannarna."**

Kommentar:

Resultaten delges: Enligt byggnadsinspektörens förslag som nämnden omfattande till sitt beslut saknas ett åtagande att tillse att ljudnivåerna hålls inom ÅMHM:s riktvärden. Beslutet innebär endast att mätresultaten skall delges rågrannar.

Inom tre månader: Vidare behöver mätning ske med jämna intervall för att fylla sitt syfte eftersom daghemmet är byggt för att utökas med barn över tid och det sannolikt kommer att ta flera år innan det blir maximal beläggning för vad byggnaden klarar, mellan 60 och drygt 70 barn, då barnantalet 2017, enligt de senaste uppgifterna från Socialnämndens protokoll, bilaga 9, uppgår till 22 barn.

Rågrannar: Vidare måste mätningar även gälla de berörda gårdarna Norrgård 1:6 och Loviselund 2:21 eftersom tekniskt sett är endast Norrgård I 2:20 rågranne till daghemsfastigheten. I den nuvarande detaljplanen har anvisats två tomter alldeles intill daghemstomten, vilka är berörda.

4.4 Utredning med hänsyn till kulturmiljön

"Utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden

Byggnadskroppen och våningsytan ökar ca 10% som följd av de planerade byggnadsåtgärderna. Tillbyggnadskroppen är till proportion och färgsättning anpassad till befintlig huskropp. Byggnaden färgsätts med röd träfasad samt grått pulpettak."

Som bakgrund för begäran om utredning i förhållande till kulturmiljön i området vill GN framhålla ett par av en stor mängd synpunkter som Landskapets Museibyrå och Kulturbyrå framfört angående kulturmiljön för Norråkers- och Järsö området där GN:s fastigheter 1:6 och 2:21 och kommunens fastighet 1:139 alla står i centrum:

- **"Förtätning av bebyggelse kan ske utan att kulturmiljön splittras, såvida det görs med hänsyn till den befintliga bebyggelsens karaktär, framför allt byggnadernas placering och proportioner. Det handlar inte enbart om de nya byggnadernas karaktär, utan också om hur den äldre bebyggelsen uppfattas i det nya sammanhang som uppstår."**

(”Värdefulla kulturmiljöer i Lemland, Underlag till kommunöversikt”, Ålands Landskapsregering 2014, sid 24 Rekommendationer, bilaga 10)

- *”Kulturbyrån konstaterar att fastigheterna 2:21 och 1:6, samt vägen mellan och söder om dessa bildar tillsammans en kulturmiljö med mycket höga kulturhistoriska värden. För att upplevelsen av kulturmiljön ska bestå bör ny bebyggelse inte placeras i direkt anslutning till denna.”
(”Utlåtande över förslag till detaljplan för Norråkersområdet i Järsö by”, Ålands Landskapsregering, 7 mars 2017, bilaga 11)*

Med tanke på att daghemmet liksom GN:s fastigheter Norrgård 1:6 och Loviselund 2:21 är en del av den äldre kulturmiljön på Norråkersområdet hade det varit rimligt att kommunen tagit kulturmiljöhänsyn vid design av den nya daghemsbyggnadens yttre arkitektur och fasad så att den skulle vara anpassad i samma stil som den tidigare bebyggelsen så att kulturmiljön inte splittras ifall om- och tillbyggnad skulle ske på den befintliga platsen.

Det kan noteras att den nya daghemsbyggnadens tydligt moderna arkitektur, bl a med utformningen med pulpettak, utformningen av fönster och dörrar etc, **skiljer sig väsentligt från den befintliga äldre bebyggelsen och arkitekturen i området**, och att bygg- och miljönämnden i en sammanvägning mellan olika motstående intressen åtminstone borde berört frågan om kulturmiljön i detta område.

Under bygglovsansökans (Bilaga 4) rubrik ”Tilläggsuppgifter” framgår:

Befintlig byggnad har ett traditionellt sadeltak. Nybyggnaden skall få ett pulpettak. Detta av flera orsaker: pulpettaket ger invändigt möjlighet att ha öppet upp tillnock och få fina rumsvolymer som expanderar mot ytterväggen mot norr, där stora fönster ger ett behagligt ljusinsläpp och även nyttjar den fina utsikten. Ett sadeltak skulle inte medge detta på samma sätt. Utöver detta så bryter pulpettaket samtidigt av det gamla sadeltaket och ger en tydlig separation mellan gammal byggnad och nybyggnad, samtidigt som det ger byggnaden en låg och slank profil. Stora, reflektiva taktytor mot vattnet undviks också.

Av ovanstående framgår dels att ger möjlighet till stora rumsvolymer, vilket också är möjligt med sadeltak som också kan kombineras med stora fönster. Vidare förefaller det som att kommunen ser det som en fördel att två olika takstilar bryter av den gamla byggnaden mot nybyggnaden, vilket är i rak motsats till kulturbyråns rekommendationer, vilka citerats ovan, *att hänsyn skall tas till den befintliga bebyggelsens karaktär och att ny bebyggelse inte bör placeras omedelbart intill den gamla bebyggelsen*, där även daghemmet ingår som en del i denna bebyggelse. Slutligen kan tilläggas att stora, reflektiva taktytor mot vattnet också kan undvikas även om byggnaden skulle ha ett traditionellt sadeltak.

Eftersom den nya byggnadens arkitektur väsentligen skiljer sig från den befintliga bebyggelsen anser GN att Landskapets kulturbyrå skulle hörts avseende ritningarna för av om- och tillbyggnaden av daghemmet, vilket såvitt GN känner till, inte skett.

Det kan även tilläggas vad kommunen föreskrivit i planbestämmelserna angående Norrgård 1:6 och Loviselund 2:21 i den nu pågående detaljplanen att **”byggnadernas och miljöns karaktär skall bevaras”**. Det är inte förenligt med likabehandlingsprincipen att de föreskrifter som Kulturbyrån identifierat för hela området, inte skall gälla kommunens byggnad och nybyggnation.

4.5 Natur och miljöutredning

GN noterar att det saknas helt en miljöutredning i det underlag som ligger till grund för att bevilja bygglov i detta ärende.

Konsekvenserna för miljön borde utredas genom att beslutet innebär att biltrafiken leds längre ut i skärgården på grund av daghemmets placering längst ut på Järsö och Nåtö området i stället för in mot Mariehamn där de flesta daghemsbarnens föräldrars arbetsplatser ligger.

Det innebär för de familjer som kommer att vara bosatta på Nåtö, att de blir tvungna att åka ca 4-5 km till Järsö daghem enkel väg för att lämna och sedan lika långt 4-5 km tillbaka innan de kan åka vidare till Mariehamn. Det kan för en familj på Nåtö innebära ca 16-20 km extra bilresor om dagen för att lämna och hämta barn vid daghemmet, vilket naturligtvis får en påverkan på miljön.

Som exempel med ett antagande att 35 daghemsbarn (hälften av det totala antalet 70 daghemsbarn) bor på Nåtö och får åka ca 16 km (4 enkelresor à 4 km) extra varje dag innebär det att det blir 560 km extra resor per dag än om daghemmet skulle varit placerat på vägen till Mariehamn där detta kunnat undvikas, vilket är en ansenlig mängd resor och miljöpåverkan, varför GN anser att en miljöutredning borde ha lagts som underlag till ärendet innan bygg- och miljönämnden fattade beslut.

5. Utredning av buller och insynsskydd

5.1 Daghemmet

GN är orolig för vad en utbyggnad av daghemmet kommer att innebära i form av ytterligare störningar gentemot hennes fastigheter, vilket oundvikligen kommer att öka, när daghemmets kapacitet kan komma att utökas tre till fyra gånger från totalt 21 daghemsplatser till drygt 70 daghemsplatser enligt föregående uträkningar.

GN skrev därför till kommundirektören den 28.9.2017 med begäran om skydd för insyn och buller gentemot hennes fastigheter, men fick ingen respons på den begäran.

GN upprepade vid platssyn den 14.11.2017 sin begäran om skydd för insyn och buller och blev då lovad att kommunen skulle ge förslag på detta innan nämnden skulle fatta beslut den 21.11.2017, vilket inte skedde, och nu efter att bygglov för denna om- och tillbyggnad givits konstaterar att åtagande om insyns- och bullerskydd fortfarande saknas gentemot hennes fastigheter, trots att GN meddelat att ljudnivån redan idag är hög på fastigheterna Norrgård 1:6 och Loviselund 2:21.

5.2 Kommunlokalen

Eftersom det även är tänkt att olika sammanslutningar skall kunna hyra in sig i den planerade kommunlokalen är det viktigt att det finns ett åtagande från kommunens sida att reglerna utformas på ett sätt så att det inte stör. GN har från Norrgård 1:6 och Loviselund 2:21 vid vissa tillfällen upplevt det mycket störande när den gamla kommunlokalen Norrkulla hyrts ut till olika typer av fester med hög musik, trafik till och från lokalen sent in på natten, och det har även hänt några gånger att vissa fester pågått ända till sex- resp sjutiden på morgonen.

Om parkeringen på daghemmets ovasida kommer att tillåtas att användas för kommunlokalen så kommer det att vara oerhört störande för GN:s fastigheter Norrgård 1:6 och Loviselund 2:21 För de två nya planerade tomterna på Norrgård I 2:20 omedelbart väster om kommunlokalen kommer det att vara oerhört störande om sådan uthyrningsverksamhet får ske i lokalen på kvällstid. GN vidhåller sitt krav om både buller- och insynsskydd vid daghemstomtens västra gräns mot Norrgård I 2:20 där dessa två nya tomter anvisats.

6 Informationen som låg till grund för nämndens beslut skiljer sig från den i bygglovsansökan och den vid platssynen givna informationen

Informationen som låg till grund för nämndens beslut, såsom total våningsyta och antal våningsplan, skiljer sig från den information som finns nedtecknad i bygglovsansökan, och informationen vid platssyn.

Då beslutet baserar sig på annan information än de som förelåg vid platssyn, innebär det att GN vid platssyn inte fått möjlighet att ge synpunkter på den information som nämnden hade när den fattade beslut i ärendet.

Grunder för andrahandsyrkandet

Grunderna för andrahandsyrkandet är desamma som förstahandsyrkandets grunder punkterna 3 - 6 ovan.

- Punkten 3 Sammanfattning av avsaknad av information och kommunens motstridiga uppgifter avseende den nya byggnadens dimensionering
- Punkten 4 Kommunens åläggande att utreda samtliga relevanta aspekter
- Punkten 5 Utredning av bullerskydd och insynsskydd
- Punkten 6 Informationen som låg till grund för nämndens beslut skiljer sig från den i bygglovsansökan och den vid platssynen givna informationen

Upplands Väsby den 1 januari 2018

Gunvor Nordin

Bilagor

- Bilaga 1 Bygg- och miljönämndens beslut att bevilja bygglov 4.12.2017
- Bilaga 2 Skrivelse till kommundirektören den 28.9.2017
- Bilaga 3 Kommunstyrelsens beslut den 12.10.2017 och kommunfullmäktiges beslut den 25.10.2017 om godkännande av byggprojekt
- Bilaga 4 Kommunens ansökan om bygglov, dnr 86/207 BLOV, 26.10.2017
- Bilaga 5 Protokoll från Platssyn den 14.11.2017
- Bilaga 6 Bygg- och miljönämndens utlåtande 25.10.2017 §177 om pågående politisk process angående liberalisering av det reglerade byggandet.
- Bilaga 7 Mariehamns Stads Anmärkning gällande förslag till ny byggnadsordning för Lemlands kommun, Stds 81/2017, 22.6.2017
[http://mariehamn.ktweb.fi/ktwebbin/ktproxy2.dll?doctype=1&docid=323031375c303632325c39383132383236302e504446&david=22.6.2017 13:58:06:000&extension=pdf](http://mariehamn.ktweb.fi/ktwebbin/ktproxy2.dll?doctype=1&docid=323031375c303632325c39383132383236302e504446&david=22.6.2017%2013:58:06:000&extension=pdf)
- Bilaga 8 Utställd detaljplan 30.10.2017 - 30.11.2017, finns att ladda ned på
<http://www.lemland.ax/nyheter/kungorelse-forslag-detaljplan-norrakeromradet>
- Bilaga 9 Socialnämndens protokoll Sn 136 § Redovisning av barnomsorgsplatser 2017, 15.12.2016
- Bilaga 10 Värdefulla kulturmiljöer i Lemland. Underlag till kommunöversikt, Ålands Landskapsregering 2014
- Bilaga 11 Utlåtande över förslag till detaljplan för Norråkersområdet i Järsö by, Ålands Landskapsregering, 7 mars 2017

Lemlands kommun
Byggnads- o miljöämnden
Kommunrundan 7
22610 Lemland

BEMÖTANDE

11.1.2018

Ärende; Besvär över bygglov för tillbyggnad av daghemsbyggnad på fastigheten Norrkulla 1:139, Järsö, Lemland.

Nedan följer bemötande av GN:s besvär över beviljat bygglov.

Allmänt

Utgångsläget är att det på fastigheten finns en daghemslokal om 250 m² (läg.yta). Barnantal regleras förutom av själva golvytan (innanför) även av personaldimensionering samt barnomsorgslagens stadganden om gruppstorlekar.

Förutom daghemsverksamhet finns det i den befintliga byggnaden en samlingslokal för allmänheten.

Tillfälligtvis finns också för närvarande en modulbyggnad på fastigheten där det bedrivs daghemsverksamhet.

Av den befintliga byggnaden rivs den västra delen om 236 m² (vån.yta). Därefter byggs byggnaden till med 396 m² (vån.yta). Den befintliga gårdsbyggnaden rivs för att ge plats åt tillbyggnaden.

Efter om och tillbyggnad är planen att bedriva daghemsverksamhet i två grupper om 21 + 12-21 barn på en yta om 498 m² (läg.yta). Därtill byggs en lokal (74 m²) för mindre offentliga tillställningar, förrättningar och dylikt. Källaren, som ingår i den totala ytan, används endast som förråd samt tekniskt utrymme.

Bygglovshandlingar

Om bygglovshandlingar stadgas i PBF 23 § samt LF om ÅBBS Bilaga p 2:62.

Bygglovsansökan rör ombyggnad av en del inre utrymmen samt (rivning och) tillbyggnad av byggnaden västerut.

Det är inte motiverat att av byggherren begära mera handlingar än nödvändigt (skälighetsprincipen). Ur de inlämnade handlingarna framgår med tillräcklig tydlighet byggnadsåtgärdernas omfattning och konsekvens.

Situationsplanen har kompletterats i enlighet med bygglovsbeslutet. I övrigt har inte huvudritningarna inte ändrats under behandlingens gång.

Oh 165

Nämnden anser att bygglovshandlingarna uppfyller PBF 23 § samt LF om Ålands byggbestämmelsesamling (ÅBBS).

Information

Om information till grannarna i form av syn på platsen stadgas i PBL 73 §. Kallelse till synen utgick den 30.10.2017 Synen hölls den 14.11.2017. Vid synen presenterades inlämnad bygglovsansökan. Ärendet var naturligtvis under beredning ända fram till att nämnden tog slutligt beslut i ärendet 4.12.2017. Under beredningen är det fullt naturligt att ärenden kompletteras och vissa fakta ändras. Detta som en följd av påpekanden från grannar eller av annan orsak. Under beredningen hade GN ett antal frågor. För att ha tillräcklig information i ärendet hördes byggnadskommittén därför i ärendet.

Hörandet av part i ärendet skedde i enlighet med FL 28 §.

Nämnden anser att informationen till grannarna skötts i enlighet med PBL 73 § samt FL 33 §.

Anpassning till landskapsbilden

Enligt PBL 65 § 1 mom. ska byggnaderna utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och som leder till minsta möjliga miljöpåverkan.

Arkitekten har vid utformning av tillbyggnadens fasader använt sig av samma material och färgsättning som den befintliga byggnaden. Genom att välja ett pulpettak istället för sadeltak har tillbyggnadens nockhöjd kunnat hålla sig på en lägre nivå än om man valt sadeltak. En lägre nockhöjd är till fördel för grannarna söder om eftersom man då har en större chans att se sjön än annars.

Även norrifrån (från sjösidan) ger tillbyggnaden ett balanserat och värdigt intryck. Här ser man tydligare att en del av tillbyggnaden gjorts som en egen byggnadsdel. Det ger fasaden mera liv och gör den mera tilltalande.

Nämnden anser att arkitekten totalt sett löst en svår uppgift på ett bra sätt och att tillbyggnaden därför är lämplig med hänsyn till landskapsbilden. Fasadritningarna uppfyller därmed kraven i PBL 65 §.

Bullerpåverkan på omgivningen

Enligt PBL 64 § ska tomten anordnas så att betydande olägenheter inte uppkommer.

Bullerskydd vid byggande behandlas i ÅBBS avsnitt 7.

Buller från verksamheter behandlas i ÅMHM:s principbeslut gällande buller.

I dagens läge bedrivs daghemsverksamhet på den aktuella fastigheten i två grupper. Den ena gruppen i den befintliga byggnaden samt den andra gruppen i tillfälliga utrymmen på gården.

Efter om och tillbyggnad skall de båda grupperna verka under samma tak. Således ingen egentlig förändring från dagens situation.

Daghemsverksamhet bedrivs vardagar cirka mellan 07.00 och 17.00.

I bygglovsbeslutet ingår krav på planteringar i tomtens södra gräns i syfte att fungera ljuddämpande. För att klargöra den ljudnivå som grannfastigheterna nås av som en följd av verksamheten som efter tillbyggnad bedrivs på den aktuella fastigheten skall mätning av ljudnivån under barnens utomhusvistelse utföras inom tre månader efter tillbyggnadens i bruktagning. Byggnadsinspektören ger närmare anvisningar om mätningen på anmodan. Resultaten från mätningen delges byggnadsnämnden samt rågrannarna. Mätresultaten behandlas sedan i nämnden, som vidtar åtgärder om så behövs.

Nämnden anser att tillräckliga åtgärder vidtagits så att betydande olägenheter inte uppkommer som en följd av byggnadsåtgärden. (jmf PBL 64 §).

Parkeringsplatser

Parkeringsplatser

På varje tomt ska det finnas minst två parkeringsplatser per bostad om inte annat anges i detaljplanen.

PBF 22 §

Planerade parkeringsplatser

På den aktuella tomten planerat 20 + 20 parkeringsplatser. Personalstyrkan torde uppgå till 10 personer. De 20 parkeringsplatserna på södra sidan räcker till hälften av barnens föräldrar samtidigt.

Nämnden anser att behovet och tillgången av parkeringsplatser har utretts och beaktats i tillräcklig omfattning.

Lekplats och vistelseområden

I anslutning till *bostadshus* skall det ordnas tillräckligt med plats utomhus för lekplatser och vistelseområden. Dessa platser och områden ska på ett tryggt sätt avskiljas från det område som är reserverat för trafik. Vid bedömning av om platserna och områdena är tillräckliga kan hänsyn tas till de motsvarande platser och områden som står till buds i den närmaste omgivningen samt fastigheternas gemensamma arrangemang.

PBF 16 §

Planerade utrymmet för lek och dylikt utomhus

OR US

Inga specifika krav i lagstiftning för lektytor vid daghem.
Daghemmet planerat för 42 barn: Socialstyrelsen i Sverige rekommenderar fri yta om minst 40 m² per barn. 42x40 = 1680 m².
Planerade lektytor är ca 1650 m².

Nämnden anser att behovet och tillgången av utrymmen för lek och dyligt utomhus har utretts och beaktats i tillräcklig omfattning.

Trafikaspekter

Kommunen sköter markplaneringen inom kommunen i enlighet med PBL 13 §.

Kommunfullmäktige i Lemland har den 25.10.2017 godkänt projektplanen för om- och tillbyggnad av den aktuella daghemsbyggnaden samt nybyggnad av en samlingslokal. Detta beslut har vunnit laga kraft. Kommunfullmäktige har samtidigt indirekt tagit ställning till en viss ökning av trafiken till daghemmet på sikt.

En allmän väg går ända fram till daghemsbyggnaden.

Nämnden finner att trafikspekterna faller utanför nämndens ansvarsområde som byggnadstillsynemyndighet.

Utrymmenas dimensionering och användning

Om krav på byggnader (och inre utrymmen) stadgas i PBL 65 §.

Nämndens uppgift som byggnadstillsynemyndighet är att i detta fall tillse att de om- och nybyggda utrymmen är lämpliga och trygga för att användas såsom daghemsutrymmen samt som allmänt samlingsutrymme. Därtill att arrangemangen på gården är ändamålsenliga och trygga i förhållande till den planerade användningen av byggnaden.

Övervakande myndighet gällande antal barn per kvm, personaltät.-het, barn per grupp o s v är Ålands miljö- och hälsoskyddsmyndighet ÅMHM.

Gällande maximalt personantal i samlingsutrymmet kommer nämnden att fatta ett särskilt beslut.

Om samlingsutrymmets användning beslutar i sin om tid kommunstyrelsen eller tekniska nämnden inom de gränser som lagar och övriga bestämmelser anger.

Nämnden finner därför att detaljerna runt utrymmenas dimensionering och användning faller utanför nämndens ansvarsområde som byggnadstillsynemyndighet.

Johan Willstedt
Byggn insp.

Oh US

Lemlands kommun
Kommunrundan 7
22610 LEMLAND

Anhållan om planändring- del av fastigheten 2:118, Järsö

BAB Berghäll (2850520-3) samt BAB Bergö strand (2614841-7) anhåller gemensamt om ändring av detaljplan för del av fastigheten 2:118. Målsättningen med ändringen är att anvisa område för småbåtshamn (TB-område) för att möjliggöra förverkligande av båtplatser för de båda bostadsbolagens behov.

BAB Bergö strand utgörs av sammanlagt åtta (8) lägenheter (fastigheten 2:120). BAB Berghäll är under planering och kommer att utgöras av sammanlagt tolv (12) lägenheter (fastigheten 2:119). Det totala antalet båtplatser som planeras är därmed 20. Vattenområdet ingår i fastigheten som ägs av BAB Berghäll, medan PN-området (fastigheten 2:118) ägs av kommunen.

Båtplatserna kommer att förverkligas genom utsättande av flytbryggor. Projektet kommer därmed inte att innebära byggande av kajer eller andra konstruktioner som ändrar eller väsentligt påverkar strandlinjen. I diskussion med kommunens byggnads- och miljöinspektör har kunnat konstateras att behovet av båtplatser bedöms bli så pass stort att en planändring är att föredra framom ett servitut.

Hammarland den 18 december 2017

BAB Berghäll och BAB Bergö strand genom



Henrik Boman

Kontaktperson: Henrik Boman
Telefon: 0457 547 12 60
E-post: info@komforthus.ax

Adress: c/o Komforthus Ab
Bovikvägen 70
22 240 HAMMARLAND

DEL AV SÖDERGÅRD 6:24
FÖRSLAG TILL STYCKPLAN

