



# SUNDS KOMMUN SAMMANTRÄDESKALLELSE

Organ  
**BYGGNADSTEKNISKA NÄMNDEN**

Kallelsennummer  
7/2021

---

Sammanträdestid Torsdagen den 2 september 2021 kl. 19.00

---

Sammanträdesplats: Kommungården i Björby

---

Protokollet publiceras på kommunens hemsida från onsdagen den 8 september under 30 dagars tid.

Besvärсанvisning och anvisning om rättelseyrkande erhålls från  
byggnadskontoret i Sund

---

Kallelsen utfärdad: Torsdagen den 26 augusti 2021

---

Byggnadsinspektör/kommuntekniker Erik Nordback

---

BTN § 70	Sammanrådets laglighet och beslutfördhet .....	3
BTN § 71	Protokolljustering .....	3
BTN § 72	Godkännande och komplettering av föredragningslistan.....	3
BTN § 73	Bygglov, Benny Klingberg, Lövvik 1:1, Nybyggnad av fritidshus .....	4
BTN § 74	Bygglov, Per Degerblom, Norra Granö 1:11, Nybyggnad av fritidshus och strandbastu.....	5
BTN § 75	Yttrande ändrad VA-lagstiftning. ....	6
BTN § 76	Utredning inför en eventuell försäljning av hyresfastigheterna.....	7
BTN § 77	Delgivningsärenden .....	11

---

Denna möteskallelse har anslagits på anslagstavlan för offentliga kungörelser den .

Intygar

---



---

Sammanträdes plats och tid: Kommunkansliet i Björby.  
Torsdagen den 2 september kl. 19.00 – 19.40

---

## Närvarande: (N)

Tony Ek ordförande (N)	Christer Lindqvist ersättare
Jan Aalto viceordförande (N)	Johan Lindholm ersättare
Dan Karlsson ledamot (N)	Benny Klingberg ersättare
Mia Schütten ledamot (N)	Annika Kortman ersättare
Susann Eklund ledamot (N)	Erik-Anders Karlsson ersättare
Heljä Westerlund ledamot (N)	Gunilla Karlsson ersättare

## Övriga närvarande

---

Erik Nordback byggnadsinspektör/kommuntekniker (N)  
Mats Ekholm kommunstyrelsens ordförande  
Lars-Johan Mattsson kommunstyrelsens representant  
Andreas Johansson kommundirektör

---

## Ärenden: §§ 70 - 77

---

Protokollet justerat: 2.9.2021

Tony Ek  
ordförande

Erik Nordback  
sekreterare

Dan Karlsson  
protokolljusterare

Jan Aalto  
protokolljusterare

---

Protokollet publicerat på kommunens hemsida: 8.9.2021



BTN § 70

**Sammanrådets laglighet och beslutfördhet**

Sammanträdet konstaterades lagenligt sammankallat och beslutfört.

BTN § 71

**Protokolljustering**

Protokollet justeras direkt efter mötet och publiceras på kommunens hemsida den 8 september under 30 dagars tid.

Till att justera protokollet utsågs Dan Karlsson och Jan Aalto.

BTN § 72

**Godkännande och komplettering av föredragningslistan**

Godkändes i föreliggande form.

**BTN § 73 Bygglov, Benny Klingberg, Lövvik 1:1, Nybyggnad av fritidshus.**

Benny Klingberg anhåller om bygglov för nybyggnad av ett 44,19 m<sup>2</sup> stort fritidshus på lägenheten Lövvik RNr 1:1 i Lövvik.

Byggnadens placering är mer än 30 m från stranden.

I anslutning till byggplatsen finns fasta fornlämningar (höggravfält från yngre järnåldern). Landskapsregeringens kulturbyrå har givit ett utlåtande i ärendet (ÅLR 2021/5957).

Grannarna har underrättats enligt plan- och byggnadslagens § 73.

*Byggnadsinspektörens förslag:*

*Föreslår med stöd av § 72 i plan- och byggnadslagen att bygglov för nybyggnad av fritidshus beviljas. Byggnadens minsta avstånd till strand ska vara 30 m eller mer och avstånd till kant på fast fornlämning minst 2 m enligt kulturbyråns utlåtande.*

*Byggnadsarbetet ska utföras enligt gällande lag och till denna hörande bestämmelser.*

L-22

**BESLUT**

Nämnden beslöt enligt förslag.

**BTN § 74 Bygglöv, Per Degerblom, Norra Granö 1:11, Nybyggnad av fritidshus och strandbastu.**

Per Degerblom anhåller om bygglöv för nybyggnad av ett 54 m<sup>2</sup> stort fritidshus samt en 10 m<sup>2</sup> stor vedeldad strandbastu på lägenheten Solberg RNr 1:11 på Norra Granö. Tomtens storlek uppgår till 0,87 ha och är sen tidigare bebyggd med ett ca 30 m<sup>2</sup> fritidshus och ett förråd.

Det planerade fritidshusets avstånd till stranden är drygt 30 m.

Grannarna har underrättats enligt plan- och byggnadslagens § 73.

*Byggnadsinspektörens förslag:*

*Föreslår med stöd av § 72 i plan- och bygglagen att bygglöv för nybyggnad av fritidshus och vedeldad strandbastu beviljas.*

*Byggnaderna ska färgsättas i en dämpad färgsättning så de väl underordnar sig i landskapsbilden.*

L-23 **BESLUT**  
Förslaget godkändes.

**BTN § 75 Yttrande ändrad VA-lagstiftning.**

Ålands landskapsregering anhåller om kommunernas utlåtande gällande ändring av VA-lagstiftningen. Något konkret ändringsförslag har inte tagits fram att ta ställning till. Landskapsregeringen önskar inledningsvis få in kommunernas synpunkter med fokus på lokala och kommunalpolitiska aspekter. Initiativet till att den gamla VA-lagstiftningen från 1970-talet behöver uppdateras har lämnats in av samarbetsgruppen för VA-plan Åland som omfattar 12 av de åländska kommunerna.

*Kommunteknikerns förslag:*

*Föreslår att följande punkter påtalas i detta inledningsskede inför lagrevideringen:*

- *Huvudledningar för i första hand avloppsvatten samt avloppsreningsverk bör ses som infrastruktur och kunna delfinansieras med offentliga medel när de byggs.*
- *Ska grundavgifter för avloppsvatten införas måste tydliga regler för vilka kostnader som får finansieras av dem framgå av lagen. Det är förorenaren som ska betala och om grundavgifterna inte är reglerade till en viss typ av kostnader kan det leda till att storförbrukarnas subventioneras på småförbrukarnas bekostnad vilket inte kan anses vara miljömässigt hållbart. I grundavgifter för avloppsvatten bör inte annat än administration och volymmätning få ingå. Resterande kostnader bör ingå i bruksavgiften som baserar sig på levererad volym.*
- *Landskapsregeringen bör ta fram en VA-lagstiftning som är anpassad för Åland och de småskaliga förhållanden som gäller här.*
- *Vid planering av vägprojekt bör det finnas krav på att utreda behovet om VA-ledningar behöver placeras i anslutning till vägen och om det är ändamålsenligt tas de med i vägentreprenaden i samarbete med ledningsägaren.*
- *Ett regelverk kring de enskilda avloppsanläggningarna behöver tas med i den nya lagstiftningen såvida man inte avser att revidera miljöskyddslagen parallellt och få med detta där. Sen kommunerna påfördes ansvaret över de enskilda avloppen har det påtalats med några års mellanrum för landskapets miljöavdelning att ett regelverk och tillsynsanvisningar behöver tas fram för de enskilda avloppen.*
- *Verksamheterna bör på sikt skötas av fristående aktörer som inte har ekonomiska bindningar till kommunerna exempel på sådana är offentligt VA-verk, andelslag eller aktiebolag.*

**BESLUT**

Förslaget godkändes.

**BTN § 76 Utredning inför en eventuell försäljning av hyresfastigheterna**

Kst § 160 Kommunfullmäktige har den 1.12.2020, § 71 beslutat följande:  
21.12.2020 *”Kommunstyrelsen får i uppdrag att utreda de finansiella konsekvenserna av en försäljning av hyreshusen. Dessutom skall utredningen innefatta en hållbarhetsanalys av en eventuell försäljning. Vidare skall utredningen redovisas i en 10-årsplan. Kommunfullmäktige fattar sedan beslut om eventuell försäljning.”*

Av fullmäktiges diskussion samt andra praktiska överväganden så förtydligas beslutet såhär:

Med finansiella konsekvenser menas:

- 1. Med finansiell konsekvens menas: ”den ekonomiska innebörden av en försäljning respektive vad innebörden blir av att fortsätta driva hyresfastigheterna vidare i kommunal regi”.
- 2. Med hållbar analys menas utöver hållbar ekonomi, en miljömässig och social konsekvensanalys av en försäljning respektive vad innebörden blir av att fortsätta driva hyresfastigheterna vidare i kommunal regi.
- 3. Allt detta skall redovisas i en 10-årsplan.

I budget för 2021 så finns det budgetmedel för tekniska sektorn att utreda hyresfastigheternas skick, en s.k. underhållsplan för de fastigheter som ej ännu är utredda. Därmed så bör kommunstyrelsen uppdra åt byggnadstekniska nämnden att omgående beställa dessa underhållsplaner. Därefter så måste nämnden göra en konsekvensanalys som är klar senast den sista april 2021 så att kommunstyrelsen kan behandla ärendet innan sommarledigheterna.

Vidare så bör det uppdras åt byggnadstekniska nämnden att inom samma tidsperiod utreda redovisa menas vad den ekonomiska innebörden blir av en försäljning respektive vad innebörden blir av att fortsätta driva hyresfastigheterna vidare i kommunal regi. Byggnadstekniska nämnden skall alltså redovisa utredningen till kommunstyrelsen enligt punkterna 1-3 ovan, utom den sociala konsekvensanalysen som ligger på kommunstyrelsens ansvarsområde.

**Kommundirektörens förslag:**

Kommunstyrelsen uppdrar åt byggnadstekniska nämnden att omgående beställa en underhållsplan för de kvarvarande hyresfastigheterna.

Kommunstyrelsen uppdrar vidare åt nämnden att före utgången av april månad överlämna en utredning till kommunstyrelsen som beaktar punkterna 1-3 i ovanstående beredning som innefattar allt utom den sociala konsekvensanalysen.

**Beslut:**

Enligt förslag.  
-----

BTN § 47 De underhålls- och renoveringsplaner som löper över 10 år gjorda av Byggkontroll AB och PerNord AB anger att kostnaderna för renovering av fastigheterna uppgår till 2,56 miljoner € inklusive moms. Delar av åtgärderna ingår i det löpande underhållet av fas-



tigheterna och för detta tas det årligen upp budgetmedel redan. Minskar man renoveringssumman med detta så återstår det ändå 1,93 miljoner € som sannolikt behöver finansieras via lån.

Av bilaga 1-4-2021 framgår hyreshusens kostnadsbild över ett längre perspektiv där man kan se hur ett positivt resultat övergår till negativt när renoveringsinsatserna intensifierats. Hyreshöjningar är nödvändiga i takt med att grundrenoveringsåtgärder genomförs.

Att driva hyreshusverksamhet på ett någorlunda rationellt sätt fordrar volym i hyresbeståndet för att kunna hålla kompetens i verksamheten och ett jämt flöde av hyresintäkter så enskilda lägenhetsrenoveringar inte får en betydande påverkan av resultatet. Oavsett om hyreshusen drivs av privata aktörer eller kommunala så måste hyreshusen bära sina kostnader.

Den ekonomiska innebörden av att hyreshusen säljs innebär att kapital frigörs och kan användas till något annat i den kommunala verksamheten. Hur mycket kapital som frigörs går inte att svara på utan det är marknaden som styr detta beroende av efterfrågan. Vill man få en ungefärlig bild behöver fastigheterna värderas.

*Kommunteknikerns förslag:*

*Nämnden konstaterar att de ekonomiska förutsättningarna för att driva hyreshusen vidare i kommunal regi nu klagjorts. Ifall man vill få en bild av eventuella försäljningsintäkters storlek behöver en värdering av hyreshusen göras.*

*Ärendet återförs till kommunstyrelsen för fortsatt behandling.*

BESLUT

Ärendet bordläggs för värdering av ett hus på Lisafastersgränd och ett radhus i Sundbyområdet.

-----

BTN § 58 En värdering har gjorts av Ruddammens radhus och Lisafastersgränd 6.  
Bilaga 2-5-2021

*Kommunteknikerns förslag:*

*Nämnden konstaterar att de ekonomiska förutsättningarna för att driva hyreshusen vidare i kommunal regi nu klagjorts. Värderingen av radhuset Ruddammen och Lisafastersgränd 6 ger en indikation på vad kommunen kan förvänta sig i försäljningsintäkter vid en utförsäljning av hyresbeståndet. Ifall man vill få en exaktare bild av eventuella försäljningsintäkters storlek behöver en värdering av samtliga hyreshus göras.*

*Ärendet återförs till kommunstyrelsen för fortsatt behandling.*

BESLUT

Förslaget godkändes.

-----

Kst § 77 Kommundirektören har upprättat en promemoria som baserar sig på det material som  
16.8.2021 byggnadstekniska nämnden tagit fram.





Med anledning av att byggnadstekniska nämnden har totalansvaret över kommunens fastigheter samt att nämnden är kommunens sakkunniga organ på området så bör promemorian skickas till byggnadstekniska nämnden för utlåtande tillsammans med ett antal frågor.

**Kommundirektörens förslag:**

Kommunstyrelsen beslutar att kommundirektörens promemoria skickas till byggnadstekniska nämnden för utlåtande.

Dessutom vill kommunstyrelsen ha svar på följande frågor av byggnadstekniska nämnden:

1. Bör kommunen sälja fastigheterna, renovera fastigheterna eller göra på annat sätt?
2. Ifall fastigheterna skall renoveras, skall de då renoveras helt eller delvis?
3. Ifall fastigheterna skall renoveras, blir hyresnivån då acceptabel?
4. Har byggnadstekniska nämnden några övriga synpunkter eller påpekanden i ärendet?

Utlåtandet och svaret på frågeställningarna bör vara kommunstyrelsen till handa innan utgången av september.

**Beslut:**

Enligt förslag.

-----  
Kst 16.08.2021, Bilaga 1  
-----

## BTN § 76

Det finns i dagsläget tre huvudalternativ att välja mellan när det gäller kommunens hyresfastigheter. Gemensamt för samtliga alternativ är att kommunen behåller Finby hyreshus då det både fysiskt och tekniskt är integrerat i skol- och biblioteksområdet.

- Hyreshuset säljes till utomstående aktör.
- Husen på Lisafastersgränd säljes och resten blir kvar i kommunal ägo.
- Kommunen behåller samtliga hyreshus.

När kommunen i början av 1980-talet startade upp byggandet av småhus på Lisafastersgränd var avsikten att dessa skulle säljas varefter och intäkterna skulle finansiera byggandet av fler bostäder. Husbyggandet finansierades med samhällslån (ARAVA) vilket gjorde att man i efterhand på grund av lånevillkoren kunde konstatera att det var svårt att sälja husen i det syfte som var tänkt från början.

*Kommunteknikerns förslag:*

*Nämnden besvarar kommunstyrelsens frågeställningar enligt följande:*

1. *Husen på Lisafastersgränd säljes och resterande hyreshus behålls i kommunal ägo. Förslaget motiveras med att grundtanken var från början att de fristående småhusen skulle säljas, fastighetsvärderingen visar på att dessa kan säljas till ett försvarbart pris till skillnad från det radhus som värderats.*
2. *Fastigheterna renoveras så den standard de är byggda i bibehålls (inte fullt ut enligt konsulternas förslag).*



3. *Hyreshusen måste bära sina kostnader oavsett om det är i privat eller kommunal förvaltning. Det väsentliga är att upplägget på renoveringsåtgärderna genomförs på ett fackmannamässigt sätt med lagom stora volymer för att få bra offertpriser på renoveringsarbetena. Detta fordrar även långsiktiga finansieringsbeslut så framförhållningen i planeringen kan löpa över fler år åt gången.*

*Utlåtande enligt bilaga 1-7-2021.*

#### BESLUT

Nämnden beslöt komplettera punkt 1 i förslaget med att hyresgäst som bor i huset vid försäljningstillfället erbjuds att köpa till värderat pris, varefter förslaget godkändes.



BTN § 77     **Delgivningsärenden**  
Inget delgivningsärende.



## BESVÄRSUNDERVISNING

Ändring i beslut vilka hänvisar till byggnadslagstiftningen kan sökas genom skriftliga besvär hos Ålands förvaltningsdomstol (Torggatan 16) PB 31,22101 Mariehamn. Besvär skall anföras inom trettio (30) dagar från dagen då beslutet givits efter anslag.

### Besvärсанvisning

Besvär skall anföras inom besvärstiden. En part anses ha fått del av beslutet sju (7) 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.

Besvär skall anföras skriftligen. I besvärsskriften, som skall riktas till besvärsmyndigheten, skall anges

- 1) det beslut i vilket ändring söks,
- 2) till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas, samt
- 3) de grunder på vilka ändring yrkas  
(jfr 111 §, 2 mom. i kommunallagen).

Ändringssökanden, den lagliga företrädaren eller det befullmäktigade ombudet skall underteckna besvärsskriften samt uppges namn, hemkommun och postadress.

Enligt 25 § i Förvaltningsprocesslagen (FFS 586/96) skall till besvärsskriften fogas: det beslut i original eller kopia i vilket ändring söks genom besvär, intyg över vilken dag beslutet har delgivits eller annan utredning över när besvärstiden har börjat, samt

de handlingar som ändringssökanden åberopar till stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har tillställts myndigheten.

Besvärsskriften skall inom besvärstiden tillställas besvärsmyndigheten.

### Anvisningar om rättelseyrkande

Den som är missnöjd med ett beslut av kommunstyrelsen eller en nämnd eller en myndighet som lyder under den kan framställa ett skriftligt rättelseyrkande. Ändring i beslutet får inte sökas genom besvär. Ett rättelseyrkande skall framställas till det organ som fattat beslutet. Ett rättelseyrkande skall framställas inom besvärstiden. En part anses ha fått del av beslutet sju (7) 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.

Rättelseyrkandet skall undertecknas och hemkommun och postadress uppges.

Det skall tillställas den berörda myndigheten under adress: Sunds kommun, kommunkansliet i Björby, Norrasundsvägen 361 22520 Kastelholm eller inlämnas för diarieföring på kommunkansliet.

*Rättelse får inte yrkas i beslut som endast gäller beredning eller verkställighet av beslut (KomL 112§).*