

## Protokoll fört vid enskild föredragning

Infrastrukturavdelningen  
Allmänna byrån, II

Beslutande

Minister

Nina Fellman

Föredragande

Inspektör

Andreas Nyberg

Justerat

Omedelbart

---

Ärende/Dnr/Exp.

Beslut

---

### Nr 6

Utlåtande om förslag till ändrad detaljplan för fastigheterna 1:11,  
1:12, 1:32, 1:34, 1:56, 1:63 och 1:65 i Svinö, Lumparland

**ÅLR 2016/7473**

26 II

### Beslut

Beslöts att bifoga kulturbyråns utlåtande till kommunen, bilaga II 17E02.

Landskapsregeringen konstaterar att kommunen har avlyft skyddsbestämmelsen för mangårdsbyggnaden på Dimondhill 1:63. Landskapsregeringen motsätter sig inte att mangårdsbyggnaden skydd avlyfts som sådant, eftersom byggnaden är i ett sådant dåligt skick att en restaurering eller rekonstruktion skulle kräva mycket stora resurser.

Samtidigt är det landskapsregeringens uppgift såsom övervakande myndighet att informera kommunen om att avlyftande av skyddsbestämmelser för byggnader är ett undantagsförfarande som bör motiveras och utredas särskilt i planbeskrivningen. För att undvika besvärsgrund bör kommunen införa detta i planbeskrivningen innan planen antas. Landskapsregeringen hänvisar till denna del till kulturbyråns utlåtande samt däri bifogade avgörande från Högsta förvaltningsdomstolen.

Landskapsregeringen ger vid behov rådgivning kring detta och tar gärna del av kommunens skäl till avlyftande.

I övrigt har landskapsregeringen ingenting att framföra med anledning av planförslaget.

### Motivering

Planförslaget berör landskapets förvaltning såsom övervakande myndighet över planläggningsväsendet. Planförslaget berör även landskapets förvaltning inom bl.a. miljövard och kulturminnesvard. Med anledning av detta har kulturbyråns och miljöbyråns eventuella synpunkter begärts. Kulturbyrån har lämnat synpunkter.

### Bakgrund

Kommunstyrelsen i Lumparland har beslutat att ställa ut förslag till ändrad detaljplan för fastigheterna 1:11, 1:12, 1:32, 1:34, 1:56, 1:63 och 1:65

i Svinö, Lumparland. Kommunen har brevledes meddelat landskapsregeringen att planen är utställd. Eventuella synpunkter ska vara kommunen tillhanda senast 17.1.2017.

---



Dokumentnamn Nr Sidnr  
UTLÅTANDE 1 U3a 1 (3)

Datum Dnr  
3.1.2017

ÅLANDS LANDSKAPSREGERING
12. 01. 2017

Mottagare  
Inspektör Nyberg Andreas  
Infrastrukturavdelningen  
Härst.

Postat 12. 01. 2017

Hänvisning  
Begäran per e-post dat. 11.10.2016  
ÅLR 2016/7473

Kontaktperson  
T.f. överantikvarie Söderman Patrik  
T.f. enhetschef Helminen Mikko

Ärende  
**Ändring av detaljplan för fastigheterna 1:11, 1:12,  
1:32, 1:34, 1:56, 1:63 och 1:65 i Svinö by, Lumparland**

#### Ärende

Ålands landskapsregerings infrastrukturavdelning har efterfrågat kulturbyråns synpunkter på det aktuella detaljplaneförslaget, utställt under perioden 16.12.2016-17.1.2017.

Kulturbyrån har tidigare avgett utlåtande (145 U3a, 18.10.2015) över den aktuella detaljplaneändringen i samband med pågående planering.

#### Utlåtande

Kulturbyrån har granskat det utställda förslaget till ändring av den aktuella detaljplanen och önskar framföra följande:

Konstateras att planförslaget efter kulturbyråns utlåtande (145 U3a) har reviderats så att den i detaljplan från 1985 skyddade bagarstugan på Norrgård (Dimondhill 1:63) fortsatt omfattas av skyddsbestämmelse samt att skyddsbestämmelsen för mangårdsbyggnaden har lyfts bort. Kvarterksområden (BE) vid Norrgårds tidigare gårdsområde har i enlighet med kulturbyråns utlåtande försetts med planbestämmelser ifråga om anpassning av tillkommande bebyggelse till kulturmiljön.

Vidare konstateras att de delar av den landskapsmässigt värdefulla kulturmiljöhelheten i Svinö (motsvarande specialområde S7 i kommunöversikten) vilka omfattas av planförslaget, dvs. gårdstomten med dess övriga äldre bebyggelse (jordkällare, ladugård och lider) samt åker- och betesmarken öster respektive väster om vägen i planområdets

Postadress PB 1060 AX-22111 MARIEHAMN, Åland Tjänstebrev bör ställas till Ålands landskapsregering, inte till enskild tjänsteman	Telefon (018) 25000	Telefax (018) 19582	E-post registrator@regeringen.ax URL www.regeringen.ax
---	------------------------	------------------------	--

sydligaste del inte redovisats i planbeskrivningen eller reglerats ytterligare genom planbeteckning. Kulturbyrån föreslår att Lumparlands kommun överväger att låta komplettera planförslaget med detta.

Kulturbyrån önskar i sammanhanget upplysa Lumparlands kommun om ett nyligen aktuellt ärende i Mariehamn, gällande avlyftning av skyddsbestämmelse (k-märkning) i samband med detaljplaneändring. Med anledning av inkomna besvär mot detaljplaneändring för den s.k. Magazinstomten togs ärendet upp i Ålands förvaltningsdomstol (19.12.2014, nr. 117/2014) som upphävde Stadsstyrelsens beslut om detaljplaneändring och avlyftande av k-märkning. Av Ålands förvaltningsdomstols bedömning framgår bland annat att *"såtillvida byggnadens underhåll försumrats borde detta, särskilt med beaktande av det redan fastställda skyddsvärdet, inte föranleda någon bättre rätt till rivning."* Ärendet prövades vidare i högsta förvaltningsdomstolen (7.3.2016, nr. 669/2016) som vidhöll förvaltningsdomstolens beslut (se bilaga 1).

Mot bakgrund av detta önskar kulturbyrån ta del av Lumparlands kommuns motivering till avlyftandet av skyddet för mangårdsbyggnaden på Dimondhill 1:63 i Svinö.

#### **Motivering**

Bebyggelsen och kulturlandskapet i Svinö har i museibyråns och planeringsrådets kulturmiljöinventering 1982 bedömts såsom kulturhistoriskt värdefull. Baserat på denna inventering är området också infört i Lumparlands kommunöversikt (1999) som specialområde (S7) där eventuell nybebyggelse bör anpassas till den traditionella byggnadsstilen.

Den äldre bebyggelsen på Norrgårds (Dimondhill 1:63) vittnar om Norrgårds och Svinös historia och är tillsammans med öppna åker- och betesmarker viktiga för att bibehålla kulturmiljöns upplevelsemässiga värden.

Norrgårds mangårdsbyggnad och bagarstuga på fastigheten Dimondhill 1:63 är sedan 1985 på grund av sina kulturhistoriska värden skyddade i detaljplan.

#### **Tillämpade lagrum**

4, 11, 12, 16, 24, 26 och 27 §§ Plan- och bygglag (2008:102) för landskapet Åland

5 och 7 §§ Plan- och byggförordning (2008:107) för landskapet Åland

T.f. överantikvarie



Patrik Söderman

Enhetschef



Mikko Helminen

**Bilaga**

Högsta förvaltningsdomstolens beslut 7.3.2016, nr. 669/2016

# Högsta förvaltningsdomstolen

Andra beslut

Framsida » Beslut » Andra beslut » Muuapaatos » Annat beslut 669/2016

## Annat beslut 669/2016

**Besvär angående stadsplanering (Mariehamn, Åland)**

**Givet:** 7.3.2016

**Liggarnummer:** 669

**Diarienummer:** 0206/1/15

**Ärende** Besvär som gäller detaljplan

**Ändringssökande** Stadsstyrelsen i Mariehamn

**Beslut som överklagas**

Ålands förvaltningsdomstol 19.12.2014 nr 117/2014

**Ärendets tidigare handläggning**

*Stadsfullmäktige i Mariehamn* har med sitt beslut 25.3.2014 (§ 30) antagit en ändring av stadsplanen och tomtindelningen för tomterna nr 9 och 22 i kvarter 5 jämte en del av gatuområdet 3K i stadsdelen Storängen samt en tomtindelning för tomt nr 25 i sagda kvarter.

Ändringen innebär en delvis ändring av tomternas nr 9 och 22 markanvändning, avlyftande av K-märkningen för gårdsbyggnaden på tomt nr 9 samt komplettering av gatuområdet med möjlighet till underjordisk parkeringsanläggning.

**Förvaltningsdomstolens avgörande**

Ålands förvaltningsdomstol har med anledning av A:s och B:s samt Byggnadsvårdssällskapets på Åland besvär upphävt stadsfullmäktiges beslut.

Förvaltningsdomstolen har motiverat sitt beslut på följande sätt:

*Bestämmelser avseende detaljplanläggning*

Enligt 4 § 1 mom. i plan- och bygglagen för landskapet Åland (plan- och bygglagen) är det en kommunal angelägenhet att enligt denna lag besluta om planläggning och användningen av mark och vatten.

Enligt 24 § 1 mom. i plan- och bygglagen upprättas en detaljplan för den detaljerade regleringen av markanvändningen, byggandet och utvecklandet av områden. Detaljplanens syfte är att anvisa områden för olika ändamål och styra byggande och annan markanvändning på det sätt som de lokala förhållandena, stads- och landskapsbilden, den befintliga bebyggelsen, naturmiljön och principen om en hållbar utveckling samt andra mål för planen förutsätter. Detaljplanen ska enligt 2 mom. upprättas och hållas aktuell i takt med kommunens utveckling eller då det finns behov att styra markanvändningen. En detaljplan i Mariehamn kan enligt 3 mom. även benämnas stadsplan.

I 26 § i plan- och bygglagen föreskrivs om detaljplanens innehåll. Enligt 2 mom. i paragrafen ska kommunen bl.a. se till att 4) särskilt den bebyggda miljön och landskapet värnas och används på ett ändamålsenligt sätt och 5) estetiska och kulturhistoriska värden inte påverkas mer än vad som är nödvändigt. Enligt 3 mom. ges närmare bestämmelser om innehållet i detaljplanen i landskapsförordning.

I 7 § i plan- och byggförordningen för landskapet Åland (plan- och byggförordningen) föreskrivs vidare om innehållet i en detaljplan. Enligt lagrummet ska vid utformningen av en detaljplan följande faktorer beaktas: 16) att historiskt, kulturhistoriskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader och byggnadsmiljöer samt platser som är värdefulla på grund av utsikten, läget, växtligheten eller säregna naturförhållanden skyddas och bevaras och inte utan tvingande skäl förstörs.

Enligt 27 § 3 mom. i plan- och bygglagen fogas till detaljplanen en planbeskrivning där den information som behövs för att bedöma planens mål, motiven till lösningarna samt dess verkningar presenteras på ett sätt som närmare bestäms genom landskapsförordning.

Enligt 4 mom. i paragrafen kan i detaljplan de planbestämmelser utfärdas som behövs för att uppnå planens syfte och de krav som ställs på dess innehåll när det detaljplanerade området bebyggs eller annars används. Ska något område eller någon byggnad

skyddas för att bevara stads- eller landskapsbilden, naturvärden, befintlig bebyggelse, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan bestämmelser om detta utfärdas i detaljplanen. Markägaren har rätt till kompensation om skyddsbestämmelsen vårlar denne olägenhet som inte är ringa.

#### *Rättspraxis avseende rikslagstiftningen*

Även om rättstvister som avser byggnadsskydd i högsta grad präglas av det enskilda fallets särdrag, kan följande två rättsfall lyftas fram avseende de närmast motsvarande bestämmelserna i rikets markanvändnings- och bygglag:

I sitt årsboksavgörande 2004:9 ansåg HFD att en ändring av detaljplan som möjliggjorde rivning av en byggnadshelhet i Vallgård i Helsingfors, som tidigare hade tillhört Oy Volvo Auto Ab, inte uppfyllde kravet enligt 54 § 2 mom. i rikets markanvändnings- och bygglag, som förutsätter att den byggda miljön ska värnas och att dess särskilda värden inte får förstöras när detaljplanen utarbetas. HFD baserade sitt avgörande på en utredning om byggnadens värde, som hade framlagts i planläggningsförfarandet, och beaktade det inbördes förhållandet mellan 54 § 2 och 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen samt lagens 57 § 2 och 3 mom. När planen utarbetades hade det inte utretts i tillräcklig omfattning hurvida planen kunde utarbetas så att kraven i 54 § 2 och 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen kunde samordnas.

Årsboksavgörandet HFD 2005:17 avsåg en av stadsfullmäktige i Tammerfors godkänd ändring av detaljplan som gällde en 5 455 m<sup>2</sup> stor tomt i centrum av staden, i närheten av det område där Finlayson tidigare hade haft sin fabrik. Genomförandet av detaljplanen förutsatte att tre på tomten belägna lagerbyggnader av rödtegel med åstak revs. Den äldsta byggnaden hade uppförts år 1892 och omfattade 1 600 m<sup>2</sup>. De två andra byggnaderna var uppförda på 1960-talet och omfattade 1 600 m<sup>2</sup> respektive 580 m<sup>2</sup>. Byggnaderna hade inga fönsteröppningar. Byggnaderna, som var kända under benämningen "bomullsmagasinen", hade tidigare använts av Finlaysons fabrik. Efter att ha förrättat syn på platsen ansåg HFD det visserligen utrett att åtminstone den äldsta lagerbyggnaden redan till följd av sin ålder hade kulturhistorisk betydelse för den byggda miljön. När hänsyn dock togs till byggnadens avstånd från det vid stranden av Tammerkoski belägna, tätt bebyggda finlaysonska fabriksområdet samt användningen av marken mellan nämnda byggnader och fabriksområdet, var byggnadernas historiska anknytning till fabriksområdet inte omedelbart skönjbar i stadsbilden. Med hänsyn till sin storlek eller konstruktion kunde byggnaderna inte heller tillsammans med byggnaderna i den närmaste omgivningen anses bilda en med hänsyn till stadsbilden enhetlig och harmonisk helhet. Eftersom det enligt den utredning som man fått inte heller var möjligt att vid en förhandsbedömning anvisa ett sådan tekniskt och ekonomiskt genomförbart användningsändamål för byggnaderna som samtidigt även skulle göra det möjligt att bevara byggnadernas värde, ansåg HFD att planlösningen inte var lagstridig på den grunden att genomförandet av planen förutsatte att byggnaderna i fråga revs.

#### *Gällande planläggning*

Området för den antagna planändringen är beläget vid hörnet av Torggatan och Nygatan i Mariehamns absoluta centrum. Planändringen omfattar i gällande stadsplan tomt nr 9 (planändring av år 1993) och tomt nr 22 (planändring av år 2008) i kvarter 5 av stadsdelen Storängen, samt gatuområde (planändring av år 1993).

Tomt nr 9 har enligt handlingarna en areal om 3 343 m<sup>2</sup> och tomt nr 22 en areal om 1 729 m<sup>2</sup>.

I gällande plan är tomt nr 9 (delad i tomterna 20 och 21, icke genomförd) anvisad som kvartersområde för kombinerade affärs- och bostadsvåningshus, restaurang- och turistanläggningar samt administration och samhällsservice (BAV) och tomt nr 22 som kvartersområde för handel, förvaltning, service och bostäder (HBF).

På tomt nr 9 (nr 21) finns en gårdsbyggnad som är anvisad som arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefull samt för stadsbilden betydelsefull byggnad (K). Enligt planbestämmelserna får byggnaden inte rivas utan tvingande skäl och byggnadsnämndens tillstånd. Med tvingande skäl menas härvid om byggnaden genom olyckshändelse allvarligt skadats, förstörts eller om force majeure föreligger. Reparations- och ändringsarbeten som utförs på byggnaden samt ändring av användningssättet ska vara sådana att byggnadens historiskt värdefulla eller för stadsbilden betydelsefulla karaktär bibehålls. Befintlig byggnads våningsyta inräknas inte i det för tomten angivna största tillåtna antalet m<sup>2</sup> våningsyta.

Den av stadsfullmäktige år 2006 godkända generalplanen för Mariehamn är inte fastställd. I planen ingår de aktuella tomterna i stadens absoluta centrum. Området är anvisat för handel och bostäder (HB), med våningstal V, V½ och VI.

I generalplanens redogörelse över parkering i centrum (s. 101–106), vilken staden hänvisat till, konstateras att behovet av bilplatser ökar successivt i centrum. Avsnittet redogör bl.a. för den höga biltätheten på Åland, utbyggnadssvårigheter i samband med att öka boende, service, handel och arbetsplatser i centrum samt möjligheterna att utnyttja friköpsplatser. I planen konstateras att det finns ett tryck på flera underjordiska parkeringar i centrum. Som framtida huvudalternativ för utbyggnad av underjordiska parkeringar konstateras Biblioteksplatsen och Torget.

#### *Den antagna ändringen av stadsplanen*

Den genom det överklagade beslutet antagna ändringen av planen innebär att markanvändningen för tomterna nr 9 och 22 ändras till kvartersområde för handel, förvaltning, service, hotell och bostäder, där minst 1/3 av den totalt utbyggda våningsytan ska reserveras



- ras för bostadsändamål (HBF-1). K-märkningen av gårdsbyggnaden på tomt nr 9 avlyfts. Torggatans gatuområde kompletteras med möjlighet till underjordisk parkeringsanläggning.

Tomternas gemensamma byggrätt utökas från 6 629 m<sup>2</sup> vy till 13 200 m<sup>2</sup> vy, vilket innebär en ökning om 6 571 m<sup>2</sup> vy. E-talet ökar från 1.25 för tomt nr 9 och 1.42 för tomt nr 22 till 2.60 för den sammanslagna tomten.

Byggnadsytorna ändras och volymerna på tomterna struktureras på ett annat sätt på den nya tomten. Antalet våningar höjs från I, II, II½, III och IV våningar enligt gällande plan till II, III, IV¼, V, VI, VII och VIII våningar.

I planbeskrivningen har ändringens konsekvenser bedömts enligt följande:

Tomten är i dag exploaterad för bebyggelse och parkeringsyta. Planförslaget innebär ingen förändring. Exploatering i enlighet med planförslaget möjliggör takterrasser med planteringar och växter. Stadsbilden ändras men förblir stadsmässig. Träden vid Torggatan ersätts med nya. Antalet bilar ökar med anledning av att bostäder och affärer ökar. Ändringen innebär att antalet arbetsplatser ökar samt möjliggör nya verksamheter och utökade verksamheter på tomten och i absoluta centrum. Antalet bostäder ökar och därmed underlaget för den kommersiella servicen i Mariehamn.

#### *Utredning avseende den s.k. telegrafbyggnaden samt skäl för avlyftande av K-märkningen*

Gårdsbyggnaden på tomt nr 9 har K-märkts år 1986. Byggnaden har en grundareal om ca 90 m<sup>2</sup>. Av det utlåtande avseende byggnadens kulturhistoriska värde staden inhämtat av Museiyrån (daterat 11.11.2010) konstateras att stenhuset i fråga uppförts på det dåvarande Post- och telegrafkontorets gård för att inrymma rikstelefoncentralen och förstärkarstationen i samband med att staten år 1928 byggde ut telefonförbindelsen från Åland till Finland och Sverige.

Den två våningar höga byggnaden återspeglar enligt utlåtandet en för trästaden Mariehamn sällan tillämpad konstruktion: de tjocka, rödputsade väggarna är uppförda av sten (tegel) och vilar på en sockel av huggen granit. Hela byggnaden präglas av tjugotalsklassicismens enkla volym och fasadernas symmetri. Det gedigna utförandet och val av stadsmässiga, hållbara byggnadsmaterial antyder upphovsmannens strävan att med arkitekturens form markera anläggningens statliga funktion. Det finns i Mariehamn i dag endast tre stycken äldre stenbyggda gårdshus bevarade. Av dessa tre är det enbart rikstelefoncentralen som representerar de forna statliga anläggningar som fanns i staden och som kan berätta om landskapets kommunikationshistoria. Det faktum att byggnaden bevarats i så pass oförändrat skick höjer dess kulturhistoriska värde. Huset står numera omringat av parkeringsytor och utan sammanhang med den omkringliggande bebyggelsen och det vore därför önskvärdt att skapa nya förutsättningar för byggnadens fortsatta existens vid en eventuell exploateringsplanering. Museiyrån anser att byggnaden ska bevaras och vårdas så att dess kulturhistoriska värden inte går förlorade utan i stället berikar den nya arkitekturen i Mariehamns absoluta centrumkvarter.

Fastighetsägaren har inkommit med en utomstående bedömning angående byggnadens skick samt en estimering av kostnaderna som en flytt kunde innebära. Utredning som fastighetsägaren inlämnat (Byggjänst Erik Hjärne Ab, 13.12.2012) är baserad på en syn av byggnaden och två borrkärnor tagna från ytter- och innervägg. Enligt konsultens bedömning är byggnadens konstruktion med det porösa stenmaterialet sådan att en eventuell flyttning av byggnaden kan orsaka allvarliga skador på stommen samt att byggnadens grundläggning och det faktum att bottenvåningen ligger en meter nedanför gårdsplanen kräver extra åtgärder och kostnader. Totalkostnaden för en flytt tillsammans med en fullständig renovering av telegrafhuset uppskattas vara mellan 950 000 och 1 100 000 euro. Dock är en del av kostnaderna såsom schaktningen och flyttning av ledningarna oundvikliga även utan det K-märkta huset på tomten. Konsultutredningens slutsats är att byggnadens skick inte kan anses vara sådant att flyttningen kan ske utan komplikationer. Om byggnaden skulle bevaras på sin plats befaras att spjontningen och schaktningen av det underjordiska garaget intill allvarligt skulle skada de murade konstruktionerna. I kostnadsberäkningen beaktas inte värdet av central tomtmark i staden som staden skulle överlåta till fastighetsägaren för placeringen av det K-märkta huset.

Enligt vad som framgår av den skriftliga föredragningen i olika skeden av ärendets beredning har stadsarkitektkansliet för sin del konstaterat att telegrafbyggnaden, trots att den representerar det forna statliga anläggningarna i staden, är anonym till sin karaktär. Som gårdsbyggnad bidrar byggnaden inte till gatubilden och utgör inte heller en del av en kulturhistoriskt helhet. Telegrafbyggnaden är det enda K-märkta hus som i stadens interna utvecklingsplan föreslås flyttas eller rivas. Betydelsen som affärslokal är liten. Husets placering inne på tomten gör det svårt att nyexploatera tomten effektivt; det skulle framförallt begränsa möjligheterna att anlägga en yteffektiv, öppen och användarvänlig underjordisk parkering.

Stadsarkitektkansliet har vidare konstaterat att byggnaden enligt konsultutredningen är i behov av omfattande renoveringar. Ingen-ting pekar på att den inte kunde byggnadstekniskt stanna kvar om inte byggandet av det underjordiska garaget skulle förorsaka allvarliga skador i byggnadens stomme. Stadsarkitektkansliets bedömning är att det just under Magazin-tomten i Mariehamns centrum skulle vara enklast och mest ändamålsenligt att anlägga en tillräckligt stor enhetlig underjordisk parkering som stort skulle bidra till affärernas lönsamhet på fastigheten, icke minst matvaruaffärens. Det skulle kräva en flyttning av det K-märkta huset, vilket på grund av byggnadens konstruktion anses vara riskfyllt och alltför kostsamt. Stadsarkitektkansliet anser att speciella skäl för upphävande av byggnadsskyddet finns på grund av att husets placering på gården hindrar en ändamålsenlig användning av den kanske mest cen-



trala affärstomten i staden och att byggnadens konstruktion och nuvarande skick varken lämpar sig för flytt eller byggandet av ett intilliggande parkeringsgarage.

Efter utställningstiden har enligt föredragningen diskussioner förts mellan stadsarkitektkansliet och fastighetsägarens representant med syftet att hitta en lösning gällande den K-märkta byggnaden på tomten. En flytt av byggnaden till intilliggande park som staden äger är en lösning som är tekniskt möjlig och skulle bevara byggnadens kulturhistoriska värde. Byggnaden kunde användas på olika sätt som en del av parkområdet eller eventuellt som en privat tomt (bifogad kartsbild). En annan möjlighet för att bevara byggnaden på sin nuvarande plats och ändå bygga ut affärstomten är att bygga in den i komplexet. Det skulle innebära att byggnaden skulle stå inne i det två våningar höga affärsutrymmet under glastaket (bifogad kartsbild). Byggnadens kulturhistoriska värde skulle på så sätt bevaras men telegrafhuset skulle inte vara synligt från gatan. Lösningen begränsar antalet parkeringsplatser som kan byggas under tomten, vilket kunde kompenseras i form av ett nedsatt parkeringskrav för tomten. Fastighetsägaren har meddelat sig vara beredd att ersätta rivningskostnaderna för ett återuppförande men inte ansvara för flyttningen. Att bygga in stenbyggnaden i det nya komplexet skulle enligt fastighetsägaren bli en för stor ekonomisk belastning och försvåra parkeringsmöjligheterna under tomten.

#### *Förvaltningsdomstolens bedömning*

Bestämmelserna i plan- och bygglagen lämnar staden en omfattande prövningsrätt då den beslutar om innehållet i en detaljplan (stadsplan). Inom ramarna för denna prövningsrätt kan staden i det enskilda fallet väga upp innebörden av de allmänna innehållskrav lagen ställer. I enlighet med landskapets kommunallag är förvaltningsdomstolen för sin del behörig att upphäva ett beslut om att anta en plan enbart om det är lagstridigt på grunder som anförts i besvär.

Ett av de hänsyn som begränsar stadens prövningsrätt är skyldigheten att vid planering av markanvändningen värna om den befintliga bebyggda miljön, bl.a. genom att bevara särskilda kulturhistoriska värden. Den i ärendet aktuella, sedan tidigare K-märkta telegrafbyggnadens i plan- och bygglagen avsedda kulturhistoriska värde är i sig obestritt. Såsom staden i sitt uttåtande framfört, måste emellertid även intresset för att bevara byggnaden försöka sammanjämkas och vid behov vägas emot de övriga intressen vilka lagen erkänner betydelse vid detaljplanläggning.

Skälen och konsekvensbedömningen för den valda planlösningen, till den del sagda K-märkning avlyfts, framgår emellertid inte av planbeskrivningen på det sätt plan- och bygglagen jämte förordningen förutsätter. Att enbart innefatta dessa bedömningar i den skriftliga föredragningen under olika skeden av ärendets beredning följer inte lagens avsikt för planbeskrivningen. Det sammantagna beslutsunderlagen möjliggör ändå i detta fall en prövning av den antagna planändringens lagenlighet.

Förvaltningsdomstolen håller med staden om att det finns uppenbara svårigheter förknippade med att bevara telegrafbyggnaden på ett sätt som tillvarar dess värde. Med anledning av sitt läge och sina egenskaper utgör byggnaden en belastning med tanke på vidareutvecklingen av stadens kommersiella centrum. Byggnaden har också bedömts vara i bristfälligt skick med tanke på förflyttning, vilket således skulle bli komplicerat och dyrt. Samtidigt bör dock poängteras att såtillvida byggnadens underhåll försumrats borde detta, särskilt med beaktande av det redan tidigare fastställda skyddsvärdet, inte föranleda någon bättre rätt till rivning.

Allt som allt bygger likväl de centrala slutsatserna avseende ogenomförbarheten av att bevara telegrafbyggnaden i hög grad på allmänt hållna argument. De framtagna alternativen där byggnaden skulle bevaras har inte närmare konsekvensbedömts och det går inte att bedöma hur den ekonomiska belastningen står i proportion till möjligheterna för ökad exploatering. Det är även stadens skyldighet att se till att området för planeändringen omfattar en för syftet ändamålsenlig helhet. Förvaltningsdomstolen finner inte belägg för en objektiv bedömning av hurvida en tekniskt och ekonomiskt genomförbar lösning där byggnadens kulturhistoriska värde bevaras är utesluten. Särskilt med beaktande av att det är frågan om att avlyfta ett sedan tidigare fastställt skydd, vilket således givit samtliga berörda anledning att i fråga om vidareutveckling av området utgå från byggnadens fortsatta existens, anser domstolen att fullmäktige överskridit sin prövningsrätt i avvägningen. Planändringen är inte förenlig med innehållskraven avseende värnande av den bebyggda miljön och kulturhistoriska värden. Det överklagade beslutet strider mot lag.

Med beaktande av K-märkningens betydelse för resten av planlösningen måste stadsfullmäktiges beslut redan på ovan sagda grunder upphävas i sin helhet. Av samma orsak saknas anledning för förvaltningsdomstolen att därutöver ta ställning till de besvärsgrunder som avser den utökade byggnadsvolymens inverkan på stadsbilden. Med hänsyn till den kassatoriska naturen av kommunalbesvär och stadens rätt att själv besluta om hurvida den önskar inleda nytt planläggningsförfarande, finns det inte heller anledning att återförvisa ärendet.

#### *Rättsnormer som förvaltningsdomstolen har tillämpat*

I motiveringen nämnda bestämmelser

3 §, 5 § och 98 § i plan- och bygglagen för landskapet Åland

2 § i landskapslagen om skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

5 § 1 mom. 4 punkten och 2 mom. i plan- och byggförordningen för landskapet Åland

111 § i kommunallagen för landskapet Åland

1 Ärendet har avgjorts av förvaltningsdomstolens ledamöter Emil Waris, som även har föredragit ärendet, samt Kristina Fagerlund och Patrik Stenbäck.

#### Handläggning i högsta förvaltningsdomstolen

Stadsstyrelsen i Mariehamn har i sina besvär yrkat att förvaltningsdomstolens beslut ska upphävas och besvären över stadsfullmäktiges beslut ska avslås.

Stadsstyrelsen har motiverat sina yrkanden bland annat enligt följande:

Staden har tillsammans med näringslivet genomfört ett delvis EU-finansierat projekt om livskraft i centrum, vilket har resulterat i den nya gemensamma organisationen för utveckling av centrum "City Mariehamn".

Stadsfullmäktiges beslut har, just med anledning av det K-märkta huset, föregåtts av en omfattande beredning, där man verkligen analyserat förutsättningarna för att bevara det K-märkta huset. Det är entydigt att det rör sig om två specifika tomter som ska slås samman och ett specifikt K-märkt hus. Förhållandena på tomten och i kvarteret är kända. Det råder ingen tvekan om att den aktuella tomten har behandlats specifikt. Argumenten kan inte anses vara allmänt hållna, utan tar fasta på förutsättningarna på just de aktuella tomterna och för just det aktuella huset.

Utredningsskyldigheten måste givetvis endast omfatta tillgängliga alternativ. Flytt av byggnaden förutsätter tillgång till det intilliggande markområdet. Området tillhör inte fastighetsägaren och är inte per definition tillgängligt. Stadsarkitektkansliet förfogar inte över stadens markområden. Dessa förvaltas av en helt annan enhet inom staden. Ifall staden kan eller inte kan ställa området till förfogande är en hypotetisk fråga. Det låter sig i vart fall inte göras utan föregående utredningar och debatt. Grönområden har på samma sätt som K-märkta hus ett särskilt värde, framförallt i centrum. Om ett grönområde tas i anspråk för bevarandet av en byggnad, utan specificerad användning, kan antas engagera invånarna. Att ställa området till förfogande för att gynna en viss tomt utan att samtidigt analysera behoven hos andra tomter låter sig inte göras. Oberoende av detta har kostnaderna för en flytt utretts till fullo. Såsom av beredningen framgår, har fastighetsägaren i förhandlingar med staden förklarat sig inte vara villig att påta sig fulla kostnader och ansvar för en flytt. Något markanvändningsavtal hade därmed inte kunnat ingås och staden hade därmed inte på samma sätt kunnat säkra att projektet förverkligas, så att det inte bara slutar med att den K-märkta byggnaden försvinner och ersätts, medan den eftersträvade uppgraderingen av gatubilden i absoluta centrum uteblir. Det är därmed fullständigt utrett att denna möjlighet är utesluten.

Det råder enighet om att husets bevarande på platsen hindrar en ändamålsenlig exploatering av tomten. Det är tydligt att den här typen av projekt i ett centrum där förutsättningarna för handel är sådana som beskrivs ovan och där skatteintäkterna sviktar utgör en risktagning. Lönsamhet under de första åren är knappast att räkna med och investeringsmöjligheter med säkrare avkastning finns garanterat. Drivkraften bakom ett sådant här projekt är något mer än bara ekonomiska incitament. Att göra rättvisande lönsamhetskalkyler för projekt i den här storleksordningen i så små städer och där det ekonomiska läget är sådant som i Mariehamn är näst intill omöjligt.

För fastighetsägaren är det givetvis viktigt att minimera risken. Att bygga in byggnaden i ett större komplex fördyrar konstruktionen. Avsättning av ytor för affärer, kontor, hotell och bostäder underlättas om ytorna är ändamålsenliga och funktionella. Integreringen av den K-märkta byggnaden skapar inte sådana ytor. Värdet av att bevara den K-märkta byggnaden i relation till värdet av utveckling av centrum minskar dessutom om byggnaden inte längre är visuellt tillgänglig för allmänheten. Att bevara byggnaden utan att bygga in den förutsätter i sin tur att projektet i övrigt minskas oproportionerligt mycket, eftersom en ändamålsenlig exploatering av tomten då hindras. Att i pengar värdera den ekonomiska belastningen i relation till möjligheten till exploatering låter sig inte göras. Det är inte möjligt att under rådande omständigheter värdera möjligheten till exploatering på det sättet, särskilt inte när projektet är så omfattande att det fullständigt ändrar marknadsförutsättningarna i stadens centrum. Den typen av värderingar skulle i så hög grad bygga på antaganden och spekulation om efterfrågan, marknadshyra med mera att de inte skulle vara tillförlitliga.

Den aktuella K-märkningen är från år 1986. Stadsplanen har därefter reviderats år 1993. Vad samtliga berörda haft anledning att förvänta sig måste därför värderas i relation till vad som gällde enligt den lagstiftning på grund av vilken K-märkningsbeslutet grundar sig. Vid tidpunkten i fråga gällde byggnadslagen (1979:61) för landskapet Åland samt byggnadsförordningen för landskapet Åland (1963:40).

Av den nu gällande plan- och byggförordningen (2008:107) för landskapet Åland framgår under 7 § 4 mom. att i detaljplan kan de planbestämmelser utfärdas som behövs för att uppnå planens syfte och de krav som ställs på dess innehåll när det detaljplanerade området bebyggs eller annars används. Ska något område eller någon byggnad skyddas för att bevara stads- eller landskapsbilden, naturvärden, befintlig bebyggelse, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan bestämmelser om detta utfärdas i detaljplanen. Motsvarande bemyndigande att i detaljplan föreskriva om bevarande saknades i byggnadsförordningen för landskapet Åland (1963:40), något som bör beaktas vid bedömning av vad berörda parter haft att förvänta sig.

Av 57 § i rikets markanvändnings- och byggnadslag framgår att om något område eller någon byggnad skall skyddas på grund av landskapet, naturvärden, den byggda miljön, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan nödvändiga bestämmelser om detta utfärdas i detaljplanen (skyddsbestämmelser). Skyddsbestämmelserna ska vara skäligen för markägaren.

Motsvarande bestämmelser saknas i landskapets lagstiftning. Av 26 § 2 mom. i plan- och bygglagen för landskapet Åland framgår förvisso att kommunen ska se till att estetiska och kulturhistoriska värden inte påverkas mer än nödvändigt. Skälig hänsyn ska tas till estetisk befintlig bebyggelse. Av 3 mom. i samma bestämmelse framgår att närmare bestämmelser om innehållet i detaljplanen ges i landskapsförordning. Det är tveksamt om landskapet därmed har rätt att genom förordning utfärda bestämmelser som finns i 7 § 4 mom. i plan- och byggförordningen (2008:107) för landskapet Åland av typen "ska något område eller någon byggnad skyddas för att bevara stads- eller landskapsbilden, naturvärden, befintlig bebyggelse, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan bestämmelser om detta utfärdas i detaljplanen" alternativt om kulturhistoriskt värdefulla byggnader i landskapet ska skyddas på sätt som framgår av landskapslagen om skydd för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (1988:56). Den åländska plan- och bygglagens formulering kan tolkas som att ny bebyggelse måste harmoniera med befintlig äldre, men inte i sig som ett skyddsinstrument för den äldre bebyggelsen.

*Byggnadsvårdssällskapet på Åland har beretts tillfälle till förklaring.*

A och B har gett en förklaring som de senare har kompletterat.

*Stadsstyrelsen i Mariehamn har gett ett genmäle.*

### **Högsta förvaltningsdomstolens avgörande**

Högsta förvaltningsdomstolen har prövat ärendet och avslår besvären. Förvaltningsdomstolens beslut ändras inte.

#### *Skäl till högsta förvaltningsdomstolens avgörande*

Med beaktande av de skäl och bestämmelser som förvaltningsdomstolen har anfört till stöd för sitt beslut, yrkandena i högsta förvaltningsdomstolen och utredningen i ärendet finns det inte skäl att ändra förvaltningsdomstolens beslut.

Ärendet har avgjorts av förvaltningsråden Kari Kuusiniemi, Riitta Mutikainen, Hannu Ranta, Mika Seppälä och Janne Aer. Föredragande Esa Hakkola.

Publicerad 7.3.2016