

## Protokoll fört vid enskild föredragning

Trafikavdelningen  
Allmänna byrån

Beslutande

Minister  
Wille Valve

Föredragande

Byråchef  
Petra Bengts

Justerat

Omedelbart

---

Ärende/Dnr/Exp.

Beslut

---

### Nr 45

Detaljplan för Smakbyn i Kastelholm  
ÅLR 2013/9967

#### Beslut

Beslöts att inte överklaga detaljplanen för fastigheterna 2:92, 2:110 och del av 2:151 i Kastelholms by i Sunds kommun.

Museibyråns utlåtande över detaljplanen antecknas till kännedom.

#### Motivering

Ålands landskapsregering har tagit del av och vägt Infrastrukturavdelningens och Utbildnings- och kulturavdelningens syn på besvärgrunderna i ärendet, beaktat även tidigare lämnat utlåtande över planen, och kommit fram till att det inte finns tillräcklig grund för att lämna besvär mot detaljplanen för fastigheterna 2:92, 2:110 och del av 2:151 i Kastelholms by i Sunds kommun.

#### Bakgrund

Ålands landskapsregering gav utlåtande över detaljplanen för fastigheterna 2:92, 2:110 och del av 2:151 i Kastelholms by i Sunds kommun när planen var utställd. Delar av landskapsregeringens synpunkter har beaktats i planen.

Museibyrån vid Utbildnings- och kulturavdelningen har den 18 och 24 juni 2015 inkommit till Infrastrukturavdelningen, som är ansvarig avdelning i plan- och byggfrågor, med ett utlåtande över fastslagen detaljplan. Museibyrån anser att landskapsregeringen bör anföra besvär över planen, men Infrastrukturavdelningen finner inte grund för besvär. Utlåtandet bifogas.

#### Bilaga

Museibyråns utlåtande över detaljplanen

#### För kännedom

Museibyrån vid Utbildnings- och kulturavdelningen

---



Sid nr  
UTLÅTANDE 118 U4 1 (2)

Datum  
18.6.2015

Dnr

ÅLR 2013/9967 ÅLANDS  
LANDSKAPSREGERING

T.f. inspektör  
Andreas Nyberg  
Infrastrukturavdelningen

24. 06. 2015

Hänvisning  
Sunds kommunfullmäktige beslut 31 §, 2.6.2015

Kontaktperson  
Viveka Löndahl  
Elisabeth Palamarz

Ärende  
**MUSEIBYRÅNS SYNPUNKTER GÄLLANDE  
BESLUT OM ANTAGANDE AV DETALJPLANEN  
FÖR SMAKBYN I KASTELHOLM**

Museiyrån konstaterar att kommunfullmäktige i Sund beslöt den 2 juni 2015 att anta detaljplanen för fastigheterna 2:92, 2:110 och en del av 2:151 i Kastelholms by i Sunds kommun. Planområdet benämns även Smakbyn. Den reviderade detaljplanen antogs utan att ställa ut den på nytt, vilket innebär att alla eventuella anmärkningar, dvs. officiella påpekanden, mot planen måste nu tyvärr framföras genom besvär till Ålands förvaltningsdomstol.

Museiyrån har tagit del av detaljplanen och konstaterar att den enligt byrån inte i tillräcklig grad beaktar landskapsregeringens anmärkningar gällande hänsyn till Kastelholms kulturhistoriskt- och landskapsmässigt värdefulla miljö, samtidigt som planen på flera punkter brister mot Plan- och bygglagens bestämmelser.

Enligt besked från byråchef Petra Bengts den 16 juni 2015 är det Infrastrukturavdelningen och då särskilt t.f. inspektör Andreas Nyberg som är ansvarig angående de besvärsgrunder och den tillsyn som finns i PBL och PBF, varför ärendet inte kan övertas av museiyrån. Finns det däremot någon egen grund i LL om fornminnen eller skydd av kulturhistoriska byggnader är det en lag som faller under museiyråns ansvar.

Museiyrån, som ansvarar för ärenden gällande kulturminnesvården, dvs. bland annat fornminnesvården, byggnadsminnesvården och kulturmiljövården, agerar som myndighet i dessa frågor, antingen självständigt eller såsom remissinstans. Kulturminnesvårdsfrågorna utgör en lagstadgad del av samhällsplaneringen, vilket speglas bland annat i Plan- och bygglagens 1 § och 65 §.

Museiyrån konstaterar att Infrastrukturavdelningen inte hade begärt in museiyråns yttrande i den aktuella frågan.

Postadress PB 1060 AX-22111 MARIEHAMN, Åland	Telefon (018) 25000	Telefax (018) 19155	E-post registrator@regeringen.ax URL www.regeringen.ax
--	------------------------	------------------------	--

Tjänstebrev bör ställas till Ålands landskapsregering, inte till enskild tjänsteman

2 (2)

Med tanke på den begränsade besvärstiden och i syfte att bredda det sakkunniga underlaget har museiyrån ur antikvarisk synpunkt granskat detaljplanen och tagit fram ett expertutlåtande över planens brister, i första hand med fokus på kulturmiljö- och landskapsmässiga aspekter (se bilagan: Museiyråns underlag för och förslag till landskapsregeringens besvär till Högsta förvaltningsdomstolen över Sunds kommunfullmäktiges beslut 32 § 2.6.2015 rörande förslag till detaljplan för området Smakbyn för fastigheterna 2:92, 2:110 och del av 2:151 i Kastelholms by (412).

Museiyråns uppfattning är att de utpekade bristerna utgör grund för landskapsregeringens besvär över planen.

### **Slutledning**

Museiyrån har granskat den av kommunen antagna detaljplanen i förhållande till dels planens målsättningar, dels Plan- och bygglagen, Plan- och byggförordningen och Landskapskonventionen.

Museiyrån konstaterar att detaljplanen inte uppfyller de lagstadgade villkoren på att ”kommunen, när en detaljplan upprättas, ska se till att särskilt den bebyggda miljön och landskapet värnas och används på ett ändamålsenligt sätt samt att estetiska och kulturhistoriska värden inte påverkas mer än nödvändigt”.

Kommunen har även brutit i sin skyldighet att ställa ut den på flera väsentliga punkter förändrade och reviderade detaljplanen, vilket omöjliggör en vidare dialog med myndigheter och andra berörda parter.

Med tanke på det anser museiyrån att det är befogat att landskapsregeringen med stöd av PBL 12 § överklagar antagandet av detaljplanen. Underlaget bifogas.

Museiyrån efterlyser infrastrukturavdelningens besked om avdelningen har för avsikt att föra ärendet till beslut.

Landskapsantikvarie                      Viveka Löndahl

Överantikvarie                              Elisabeth Palamarz

### Bilaga:

Museiyråns utlåtande nr 118 U4 dat. 17.6.2015

### Till kännedom:

- Minister Johan Ehn
- Minister Wille Valve
- Avdelningschef Rainer Juslin
- Byråchef Petra Bengts
- Chefsjurist Sören Silverström

**Bilaga till brev 118 U4, 18.6.2015**

Museibyråns underlag för och förslag till landskapsregeringens

**Besvär till Högsta förvaltningsdomstolen över Sunds kommunfullmäktiges beslut 32 § 2.6.2015 rörande förslag till detaljplan för området Smakbyn för fastigheterna 2:92, 2:110 och del av 2:151 i Kastelholms by (412).**

**Landskapsregeringen** besvärar sig mot beslutet att godkänna detaljplaneförslag för Smakbyn i Kastelholm.

Det av Sunds kommunfullmäktige godkända planförslaget strider mot Plan- och bygglag för landskapet Åland (2008:102, PBL) samt mot åtagandena enligt den Europeiska landskapskonventionen vad gäller hänsyn till Kastelholms slotts status som fornminne och värdefullt Nationallandskap och detaljplanens utformning.

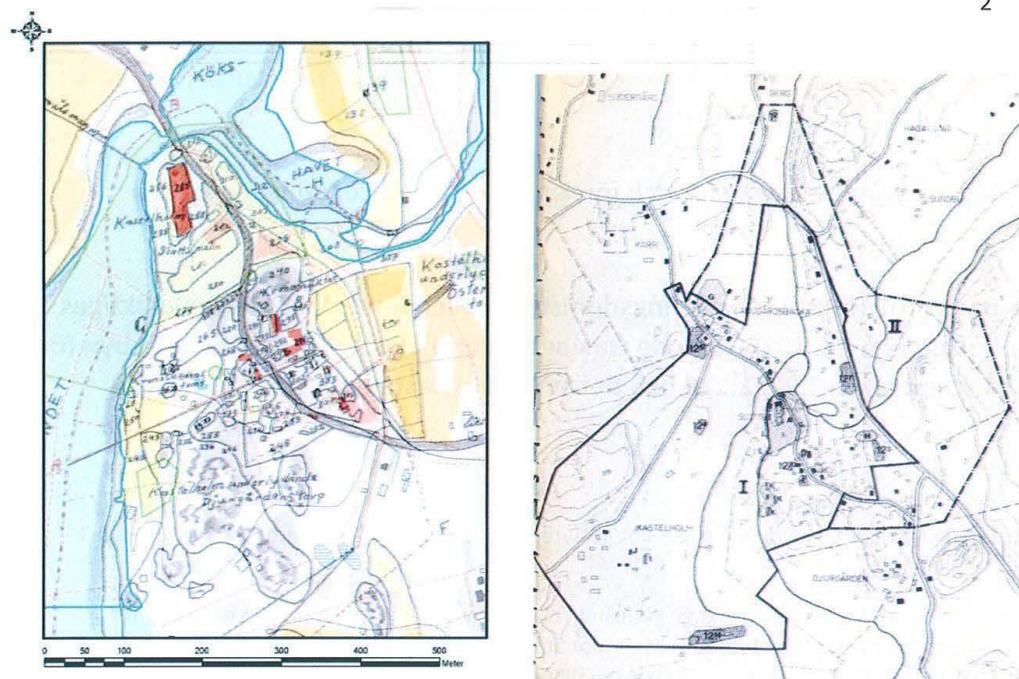
**Bakgrund: Kastelholms slotts skyddsstatus**

Kastelholm slott och Kastelholms fornminnesområde är skyddat med stöd av Statsrådets beslut av 1928 och enligt Landskapslagen om fornminnen (1965:9, fornminne Su 12.23), samt Landskapslagen om skydd av det maritima kulturarvet (2007:19).

Grunden i skyddet ligger i följande värderingar som har gjorts av landets och landskapets myndigheter med ansvar för kulturminnesvården:

Kastelholms slott är en av sex medeltida borgar i Finland. Alla medeltida borgar och slott bär på oersättliga kulturvärden som både är materiella (byggnadsteknik/tradition, byggnadsskick/hantverk och arkitektur samt arkeologiska värden/ värde som fornminne) och immateriella (symbolvärde, upplevelsevärde, vetenskapligt betydelse). Dessa värden finns även i det omgivande historiska landskapet, på marken och under vatten, i topografin och dess variationer samt i markanvändningen. Detta ger varje plats dess särpräglade och exceptionella betydelse. Kastelholms slott är jämte omgivande kulturlandskap historiskt, kulturhistoriskt och landskapsmässigt unikt i sitt slag. Det tillhör vårt gemensamma kulturarv. I riket har alla de medeltida gråstensborgarna med omgivning klassificerade såsom kulturmiljöer av riksintresse enligt beslut av statsrådet 22.12.2009. Inom de här områdena skall markanvändningen anpassas till områdets historia med mål att trygga kontinuiteten i det historiska landskapet så att utvecklingen i tillräcklig grad tar hänsyn till och förstärker platsens landskapsmässiga särdrag och kulturhistoriska värden. Med hänvisning till Ålands självstyrelse och landskapets behörighet inom kulturminnesvården räknas Kastelholm inte bland dessa riksintressen.

Kastelholm jämte slottstomten fridlystes 1928 av stadsrådet.



T.v. 1928 års skyddsområde redovisat på topografisk karta. T.h. Landskapsskyddsplanens zon I och II.

På 1970-talet tillsattes ett rådgivande organ Delegationen för Kastelholms och Bomarsunds forminnesområden med expertis från Museiverket och landskapsstyrelsen med uppgift att ta fram planer för restaurering av Kastelholms slott samt vården av det kringliggande området. Delegationen utarbetade en landskapsskyddsplan med syfte att stärka slottsområdets roll som värdefull attraktion för turismen, med hänsyn till områdets historiska och landskapsmässiga värden (se kartan ovan). Målsättningen var att ge direktiv hur området skall planeras och utvecklas i framtiden och att förhindra att skönhetsvärden spolieras och att historiska sammanhang, såsom de kommer till synes i slottets relation till landskapet, inte blir fördunklade. Landskapsskyddsplanen för Kastelholm jämte omgivning godkändes av museiverket, Sunds kommun och landskapsstyrelsen 1979, men har inte förts till lantmäteriverket för fastställelse.

Bekräftelse för Kastelholms slott jämte tillhörande kulturlandskaps betydelse för den kulturella identiteten, gemensamma kulturen, historien eller naturbilden är att området 1992 valdes av miljöministeriet till ett av **Finlands Nationallandskap**. Ett av huvudmotiven var områdets djupa historiska dimension och det bevarade kulturlandskapet.

Den 23 september 2005 ratificerade Åland den **Europeiska landskapskonventionen** (ÅFS 2009:43). Landskapet Åland har förbundit sig att främja målsättningarna i konventionen. Ålands Plan och bygglag uppfyller konventionens grundläggande förpliktersel genom att värna om landskapets värden på alla nivåer vid planering och markanvändning. Planläggningen förutsätter samarbete mellan myndigheter och medborgare. Dialogen mellan medborgare, organisationer och myndigheter har stor betydelse för vilka konsekvenser många projekt har för landskapet.

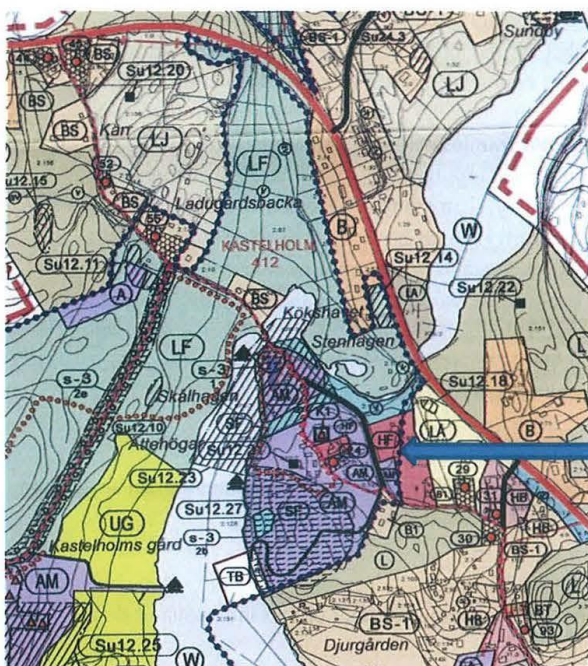
Konventionen förpliktigar myndigheterna till att värna om landskapets värden och uppmuntra medborgarnas delaktighet i beslut som rör landskapen. Landskapet består av olika element och en helhet som omformas ständigt, såväl genom mänskliga aktiviteter som via naturliga processer. Det är



enligt konventionen viktigt att landskapets värden identifieras, i synnerhet p.g.a. förändrad markanvändning. För att landskapets naturliga drag ska kunna bevaras, måste man känna till dess historia och uppbyggnad. På basis av dessa kan landskapets väsentliga värden och drag bevaras.

I utkastet till den reviderade delgeneralplanen för Kastelholm (2013) finns avgränsat ett **Landskapshistoriskt referensområde**, ett område vars gränser huvudsakligen följer de tidigare skyddszonerna och som föreslagits gälla i syfte att värna landskapsbilden i slottets närmaste omgivning (se kartan nedan med referensområdet markerat med prickad linje). Följande planbestämmelse finns angiven för referensområdet:

”landsbygdsmiljö som bär vittnesbörd om en speciell kultur- och historisk utveckling och som skall bevaras och skyddas med hjälp av traditionellt underhåll och kontinuerlig vård. Över samtliga ansökningar om byggnadslov för ny-, om- och tillbyggnader inom detta område skall museibyråns utlåtande inhämtas”.



### Detaljplanens relation till slottets skydds- och kulturmiljö

Detaljplanområdet ligger i sin helhet inom landskapsskyddsplanens innersta område (zon I). Zon I omfattar "landscapsområden där eventuella ingrepp vore mest iögonfallande för en besökare som rör sig i slottets närområde eller längs de avsnitt av tillfartsvägarna, från vilket slottet med omgivande landskap kan ses som en helhet", som är Kastelholms slotts känsligaste och mest sårbara område.

Detaljplanområdets västra del, som utgör planens BT-område, omfattas i sin tur av delgeneralplanutkastets Landskapshistoriska referensområde.

I målsättningar som Sunds kommun godkänt som utgångsläge för detaljplanarbetet formuleras bl.a.:

- att den bebyggda miljön och landskapet ska särskilt värnas och användas på ett ändamålsenligt sätt,

- att estetiska och kulturhistoriska värden inte ska påverkas mer än nödvändigt
- att planen i särskilt hög grad ska värna den unika och kulturhistoriskt värdefulla landskapsbilden i området så att tillkommande miljömässiga element utformas med utgångspunkt i det traditionella byggnadsskicket, och på så sätt att slottets speciella status värnas.

Tilläggs bör att planområdet utgjorde ännu år 2011 en del av det oexploaterade, öppna kulturlandskapet vid slottet. Projektets första etapp, som omfattade Smakbyns restaurang, brännvinsbränneri, en bod för försäljning av Smakbyns varor samt kontors- och möteslokaler (totalt drygt 1800 m<sup>2</sup>) uppfördes utan att kommunen låtit detaljplanera området, trots vetskapen om markägarens långsiktiga och omfattande exploateringsplaner. Smakbyns nuvarande anläggningar ligger i sin helhet inom det i delgeneralplaneutkastet föreslagna Referensområdet.

## Besvärspunkter

### 1. Påverkan på kulturmiljön

Landskapsregeringens uppfattning är att planförslaget ifråga om hänsyn till de kulturhistoriska och landskapsmässiga värden inte följer Plan- och bygglagen för Åland (PBL). § 1 "Lagens syfte" säger att syftet med denna lag är att reglera markanvändningen och byggandet så att förutsättningar för en bra livsmiljö skapas och bevaras, en ekologiskt, ekonomiskt, socialt och kulturellt hållbar främjas och så att kulturhistoriska värden bevaras. Landskapsregeringen anser att detaljplanen inte tillräckligt beaktar de krav som PBL ställer på nya byggnader och deras placering, 65 §, sista mom.: "Särskilda värden ur historisk, kulturhistorisk eller estetisk synpunkt, som grundas på fackmässiga bedömningar, ska skyddas". Vidare, följer inte detaljplanen bestämmelser ifråga om hänsyn och skydd av "historiskt, kulturhistoriskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader och byggnadsmiljöer samt platser som är värdefulla på grund av utsikten, läget, växtligheten eller säregna naturförhållanden som behöver skyddas och bevaras och inte utan tvingande skäl förstöras" (7 §, p. 16 i Plan- och byggförordning, (2008:107)).

### 2. Plantekniska brister

Planen är behäftat med ett antal plantekniska brister som gör att planen inte kan anses vara tillförlitlig.

### 3. Utställande av planen

Landskapsregeringen motsätter sig även kommunens beslut om att inte ställa ut den reviderade detaljplanen.

## Detaljmotivering

### Ad 1, Påverkan på kulturmiljön

Genomförande av detaljplanen kommer enligt landskapsregeringen att innebära att exploateringen berör och påverkar negativt upplevelsen av Ålands främsta och viktigaste fornlämning i högre grad än det kan anses vara nödvändigt med hänsyn till de privatekonomiska och kommunala utvecklingsbehoven. Risken är att upplevelsen av slottets solitära och framträdande läge i det värdefulla kulturlandskapet, liksom borgens unika landskapsmässiga skönhetsvärde, oåterkalleligt skadas.

Planområdets storlek och beskaffenhet skapar förutsättningar för andra, alternativa lösningar, med mindre påverkan på den skyddsvärda kulturmiljön. Detaljplanen är snarare utarbetad utgående från de av markägaren/planeraren på förhand definierade

projektramarna och fokuserar på ekonomiska hänsyn i förhållande till detta projekt, än utgående från objektiva grundfakta om planområdet.

Landskapsregeringen har formellt vid två tillfällen kommenterat detaljplanförslaget ifråga om den för höga exploateringen i relation till slottets och områdets skyddsvärden och skyddsstatus:

- 1) den 21.1.2014 (ärendet nr ÅLR 2013/9967, beslut 4 K20) i ett samlat utlåtande över det första förslaget till detaljplan (alternativ 1), påpekades alltför hög exploatering av planområdet (16.000 m<sup>2</sup>) samt bristfällig disponering av de byggnadsvolymer som ryms inom området
- 2) i sina anmärkningar mot den sommaren 2014 utställda detaljplanförslaget (protokoll K20 nr 25:35, av 21.8.2014) anförde landskapsregeringen bland annat att:

”...planområdets närhet till Kastelholms slottsområde ställer särskilt höga krav på hänsyn och anpassning vid exploatering. Det är viktigt att ny arkitektur harmoniserar med omgivande landskaps- och kulturmiljö och därmed underordnar sig slottet, som utgör en solitär i det annars glest bebyggda landskapet. Landskapsregeringen anser att den utställda detaljplanen kan utvecklas ytterligare och att följande saker bör av museala/landskapsmässiga skäl beaktas: exploateringsgraden i kvartersområde 8 sänks, förslagsvis genom att flytta hotellvolymen längre mot sydost; utformningen av byggnaderna (speciellt hotellbyggnaden) vidareutvecklas så att ett förverkligande av planen harmoniserar med den unika kultur- och landskapsmiljön.”

Den 2 juni 2015 konstaterade Sunds kommunfullmäktige att inkomna anmärkningar har beaktats i den reviderade planen varför fullmäktige beslöt omfatta kommunstyrelsens förslag och anta detaljplanen med följande motivering:

Kommunstyrelsen konstaterar att inkomna anmärkningar beaktats i det reviderade detaljplaneförslaget. När det gäller exploatering av området måste man se på exploateringen över hela området och inte enbart en del av detta. I och med att detaljplaneområdet delats in i två kvarter har detaljnivån på bestämmelserna i planen kunnat hållas på en betydligt högre nivå i det kvarter som är närmast slottet. Detta har givit goda förutsättningar för anpassning till landskaps- och kulturmiljön.

Landskapsregeringen delar inte den uppfattningen och bedömer att detaljplanen inte i tillräcklig grad beaktar regeringens anmärkningar ifråga om områdets exploatering och hänsyn till den känsliga kulturmiljön. Landskapsregeringen anser att på den punkten har Sunds kommun försummat sitt övergripande ansvar vid uppförandet av detaljplanen att värna om att Nationallandskapets estetiska och kulturhistoriska värden inte påverkas mer än nödvändigt (PBL 26 §, p. 4 och 5).

- Detaljplanen beaktar inte landskapsregeringens huvudanmärkning gällande en för stor exploatering inom den mest känsliga tomten mitt emot slottet i kvarter 8; exploateringstalet där är inte förändrat (7300 m<sup>2</sup> på en yta om 0,98 ha). Exploateringen av området, som till hälften ligger innanför det i delgeneralplanutkastet föreslagna referensområdet (lika med den av myndigheterna godkända skyddszonen för slottet), innebär en stor, negativ påverkan på slottets historiskt och landskapsmässigt viktiga kulturmiljö; på den punkten står detaljplanen



i konflikt med både den på Åland gällande landskapskonventionen och Nationallandskapets hänsynsanvisningar

- Hotellkomplexets läge har justerats i planen genom att dela byggnadsvolymen i två vinkelställda flyglar, varav den ena flygeln är förskjuten lite mera österut än hotellbyggnaden i det tidigare planförslaget. Dock blev hela anläggningen ännu större (4900 m<sup>2</sup> + 600 m<sup>2</sup> samt utökad antal hotellrum, 78 st. mot tidigare 60-tal) och byggnaden är 3 2/3 våningar hög. Hotellets fasader, med ca 30, respektive ca 45 meter långa flyglar, vetter mot slottet och blir genombrutna med ett stort antal fönster; då de är belysta, eller då de reflekterar solljuset, kommer de på ett störande sätt dominera utsikten norrifrån över slottet.
- "Planbeskrivningens omfattning och detaljeringsgrad ska stå i relation till planens betydelse, omfattning eller de miljö- och andra konsekvenser som planen kan ha" (Plan- och byggförordning 5 §, p.6). I detta aktuella fall är frågorna om byggnadernas placering och utformning av avgörande betydelse för bedömningen om deras anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Landskapsregeringen konstaterar att hotellets arkitektoniska utformning inte är tillräckligt tydligt specificerad i/av planbestämmelserna. I planbeskrivningen är den illustrerad endast genom dels otydlig bildanimation, dels enkla skissritningar som lämnar tolkningsrum, t.ex. gällande fasadutformningen. Påpekas bör att planbeskrivningen saknar juridiskt bindande status (jmf Högsta förvaltningsdomstolens avgöranden 29.9.2006/2512). I den aktuella planberedningen har byggnadstekniska nämnden påpekat problem med att planbestämmelserna kan tolkas på olika sätt (BTN 60 §):

När det gäller den arkitektoniska stilen och utformningen anger planebestämmelserna att byggnader såväl som miljömässiga element skall utformas med utgångspunkt i det traditionella byggnadsskicket och i återhållsamt formspråk på så sätt att den intilliggande slottsbyggnadens speciella status i landskapet värnas. Det arkitektoniska uttrycket skall utformas som tidsautentiskt och modernt utan inslag av stilimitation plastisch.

I detaljplanebeskrivningen anges att bestämmelserna ska tolkas som att nybyggnader uttryckligen inte får utformas som plastischer eller "kopior" av äldre tiders bebyggelse, utan ställer tvärtom krav på ett modernt arkitektoniskt uttryck utformat som en vidareutveckling av det traditionella byggnadsskicket. Illustrationsbilderna i beskrivningen visar en kubistiskt betonad hotellbyggnad med kvadratisk gavel och kvadratiske fönster vilken försetts med ett "veckad" takformation. Detta är en helt ny byggnadstyp för området som kommer att "sticka ut" i landskapsbilden kring slottet och Jan Karisgården.

Byggnadstekniska nämnden har för kommunstyrelsen föreslagit museibyran som remissinstans i denna fråga, ett förslag som styrelsen inte omfattat.

Planens bestämmelser är inte tillräckligt tydliga och räcker enligt landskapsregeringen inte för att objektivt avgörande ifall projektet uppfyller alla ställda mål ifråga om högklassig, till miljön och slottet anpassad arkitektur. Detaljplanen bör därför ställa krav på att byggnadsnämnden i samband med bygglovsberedning inhämtar sakkunnigt utlåtande från behörig myndighet (ett förfarande som är lagstadgat ifråga om K-märkta byggnader i Mariehamns stad).

”Det är viktigt att komma ihåg att det är den offentliga kulturmiljövården som ytterst ansvarar för värdering och urval av sådant kulturarv som bedöms ha ett bredare samhälleligt intresse och som därmed regleras av olika lagar och förordningar. I sin egenskap av sakkunniga har den offentliga kulturmiljövården samhällets och därmed medborgarnas uppdrag att göra sådana bedömningar. I sakkunnigrollen ingår nämligen fördjupade kunskaper om kulturarvets samhällsroll och värden, att vara lyhörd för olika åsikter och att kunna väga mellan allmänna och enskilda intressen för att uppnå avsedd balans mellan dessa. Ett normkritiskt arbetssätt som innebär att en mångfald av historiska perspektiv beaktas bör således genomsyra det offentliga värderings- och urvalsarbetet”

(O.W. Jensen, Kulturarv och värden- expertis och demokrati, 2012; Plattform Kulturhistorisk värdering och urval, RAÄ 19.1.2015)

- Den kommersiella utvecklingen av Smakbyn, som i sig är en samhällsmässigt positiv och önskvärd process, ifall den förverkligas i enlighet med den av kommunen godkända detaljplanen, skulle innebära att projektet genomförs på bekostnad av Ålands kulturhistoriskt mest värdefulla och mest besökta kulturmiljö. Denna kulturmiljö och detta kulturarv hör dock till alla och det är också alla, som enligt grundlagen har ansvar för att dessa värden ska bestå.
- Den planerade exploateringen i slottets omedelbara närhet kommer att leda till oåterkallelig förändring i den agrara landskapsbilden (gammal kungsgårdsmark), utsikterna (från och mot slottet), markförhållandena (utfyllnader, schaktningar, trädfällning, respektive plantering mm), bebyggelse- och trafikstrukturen (en ny väg behövs, stora parkeringsytor ska anläggas). Upplevelsen av slottets historiska och landskapsmässiga roll/identitet, som huvudobjekt i Kastelholm, kommer att förändras mot att framstå som Smakbyns underordnade komplement.
- I avsnitten som gäller uppfyllelsen av ställda mål säger planeraren bland annat att man inte tagit (behöver ta) hänsyn till de nuvarande byggnadernas eventuella påverkan på miljön, ”då de redan finns på plats”. Med andra ord man gör en bedömning endast gällande de nya, planerade anläggningarna. Detaljplanen skall dock redovisa hela den bebyggelses/exploaterings påverkan på miljön som finns angiven inom planområdet.  
Till saken hör även, att Smakbyns nuvarande restaurang med tillhörande anläggningar, som av fastighetsägarens uppförts för 2 år sedan såsom hela projektets första etapp, tillkom – i strid med Plan- och bygglagens intentioner, utan detaljplan. Det med den konsekvensen, att projektets anpassning till och påverkan på den känsliga kulturmiljön inte kunde studeras, styras eller inom ramen för en demokratisk planeringsprocess, förutses. Desto mera befogat är det att idag ta ställning till projektet som helhet i syfte att vid behov vidta åtgärder som minskar den första etappens negativa konsekvenser.

## Ad 2, Plantekniska brister

Landskapsregeringen anser att den antagna detaljplanen är behäftad med en rad fel och/eller brister som gör att planen inte kan uppfattas som tillförlitlig. Dessa är följande:

- 1) Detaljplanen redovisar inte på vilket sätt de planerade byggnadsprojekten ska påverka terrängen: kommer man att höja eller schakta marken för hotellbygget?
- 2) Detaljplanen är fortfarande bristfällig ifråga om angivande av byggplatser för de större hus som får uppföras inom HF-området. Deras läge är av avgörande betydelse för bedömningen av husens påverkan på upplevelsen av den förändrade landskapsbilden i förhållande till slottet.
- 3) Byggnadernas takhöjd saknar angivelse om den räknas ovanför havsnivå eller marknivå
- 4) Planen ska enligt lagen basera sig på en tillförlitlig baskarta med 1 meters höjdkurvor. Höjdkurvorna saknas på detaljplanens karta som därmed inte räcker till.
- 5) Smakbyns nuvarande anläggning, som i verkligheten omfattar 1-3 våningar höga byggnader, anges i kartan med våningstal "1", alltså i en våning. Är det meningen att riva restaurangens torn? (Fel på kartan?)
- 6) Plankartan motsvarar inte de ritningar som finns angivna i planbeskrivningen, t.ex. ifråga om längden av hela komplexets västra fasad. Plankartans tillförlitlighet kan med andra ord ifrågasättas.
- 7) I planbeskrivningen framgår det att detaljplaneförslaget har reviderats med anledning av de inkomna synpunkterna. Hur ändringarna korrelerar med synpunkterna framkommer dock inte.

## Ad 3, Utställande av planen

Förvaltningslag för landskapet Åland reglerar förfarandet i förvaltningsärenden i 36 § Möjligheter till inflytande, § 37 Anteckning av uppgifter, § 39 Beslutets innehåll och 40 § Motivering av beslutet.

Det reviderade Planförslaget av den 07.05.2015 innebär väsentliga förändringar i förhållande till det tidigare planförslaget av den 08.05.2014. Trots att planen på flera punkter avviker från det tidigare planförslaget har den inte framlagts till allmänt påseende. Enligt motiveringarna till plan- och bygglagen gällande § 31 ..."Utställandet av planförslag skall därför närmast ses som en kontroll av vilka synpunkter som har tillgodosetts och ge berörda intressenter en möjlighet att kontrollera om deras anmärkningar mot förslaget kvarstår innan den antas"...

Utan att ha varit utställt kan planen nu endast bemötas genom ett besvär mot kommunfullmäktiges beslut till Högsta Förvaltningsdomstolen.

**Landskapsregeringen anser att den detaljplaneversion som kommunfullmäktige omfattar skall ha varit framlagd till allmänt påseende varför kommunen bör ställa ut planförslaget av den 07.05.2015.**