

Givet
19.9.2023Beslutsnummer
79/2023Diarienummer
2020/46
2020/48
2020/49
2020/50
2020/51**MARIEHAMNS STAD****18. 09. 2023**Dnr/MARIEHAMNS STAD/ 46 /2018

Antic: _____

Ärende

Besvär som gäller stadsplan

Ändringssökande

Sonja Nordberg, ombud Margareta Nordberg genom fullmakt (dnr 2020/46)
Andreas Carlsson och Annika Kahnberg, ombud: advokat Petra Bengts (dnr 2020/48)
Britt-Marie Lindvall-Söderlund och Kai Söderlund (dnr 2020/49)
Katja Kurtén och Daniel Widman (dnr 2020/50)
Jun Nagamori och Karolina Viltblom (dnr 2020/51)

Beslut som överklagas

Stadsfullmäktige i Mariehamn
16.6.2020 paragraf 86 [Det överklagade beslutet återges till relevanta delar.]

Stadsfullmäktige har antagit stadsplan och ändring av stadsplanen för stadsdelen Sveden kvarteren 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 och 16 och tomterna 6 – 11 i kvarter 4, tomterna 2 – 6 och 9 – 10 i kvarter 12, tomterna 1 – 7 i kvarter 13 och tomterna 1 – 5 i kvarter 15 samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, del av gatuområdet 8K samt parkområdet 8P samt tomtindelning för stadsdelen Sveden, kvarter 6, tomt 4, kvarter 9, tomt 12, kvarter 15, tomterna 12 och 13 och kvarter 16, tomterna 3 och 4 (stplnr 1054), Sveden.

Teckenförklaringar (AH 2 – SUN 24 §)

BE/s: Kvartersområde för eignahem där miljön bevaras. Den byggda miljön skapar en kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefull helhet vars betydelse grundar sig på den stilmässigt helgjutna stadsbilden. Reparations-, utvidgnings- och ändringsarbeten av byggnadens exteriör skall vara förenliga med byggnadens ursprungliga stil och omgivningen med hänvisning till "Sveden. Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar". Av den totalt utbyggda våningsytan

får högst 1/5 utnyttjas för affärs- och kontorslokaler.

BK: Kvartersområde för arkitektonisk och kulturhistorisk byggnad för bostadsändamål.

K: Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull samt för stadsbilden betydelsefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Reparations- och ändringsarbeten på byggnaden samt ändring av användningssättet skall vara sådana att byggnadens historiskt värdefulla eller för stadsbilden betydelsefulla karaktär bibehålls. Befintlig byggnads våningsyta inräknas inte i den för tomten angivna byggnadsrätten. K-husets värde vidmakthålls i enlighet med planbestämmelser under rubriken "Särskilda bestämmelser för K-märkt byggnad".

Stadsplanebestämmelser

Särskilda bestämmelser för K-märkt byggnad

Reparationer och ändringar som genomförs av byggnadens exteriör skall ske genom varsam renovering så att byggnadens värde bibehålls och att byggnadens historiska och stadsbildsmässigt värdefulla karaktär och ursprungliga utseende bevaras.

Byggnads fasader, fönster, ytterdörrar, tak och konstruktioner skall bibehållas och i samband med reparations-, tillbyggnads- eller ändringsarbeten åtgärdas enligt det ursprungliga byggnadssättet och -materialet.

Om i byggnads exteriör genomförs ändringar som avviker från ursprungsutförande skall dessa i samband med reparations- och ändringsarbeten återställas till sin ursprungliga karaktär.

Ingen yttre tilläggsisolering får genomföras.

Innan bygglov för ändring av fasader och färgsättning avgörs skall stadsarkitektkansliets utlåtande begäras.

Råd- och riktlinjer, byggnadsanvisningar

En anvisning, "Råd- och riktlinjer för underhåll och renovering, ny-, om- och tillbyggnad", biläggs stadsplanen.

Anvisningen är riktgivande och godkänns av staden på samma sätt som stadsplan.

Planbestämmelser för individuella tomter (återges i skriftlig form från stadsplanens kartdel)

Tomt nr 478-8-4-6 (Sveden-4-6, Nordbergs tomt) har beteckningen BE/s och 220 m² byggnadsrätt.

Tomt nr 478-8-2-8 (Sveden-2-8, Carlssons och Kahnbergs tomt) har beteckningen BE/s.

Tomt nr 478-8-2-1 (Sveden-2-1, Lindvall-Söderlunds och Söderlunds tomt) har beteckningen BE/s och 220 m² byggnadsrätt.

Tomt nr 478-8-11-13 (Sveden-11-13, Kurténs och Widmans tomt) har beteckningen BE/s.

Tomt nr 478-8-11-14 (Sveden 11-14, Gottbergs tomt) har beteckningen BK för tomten och beteckningen K för byggnaden (K-märkning) samt 125 m² byggnadsrätt utöver den våningsyta som det befintliga huset tar upp.

Tomt nr 478-8-1-7 (Sveden-1-7, Nagamoris och Viltbloms tomt) har beteckningen BK för tomten och beteckningen K för byggnaden (K-märkning) samt 125 m² byggnadsrätt utöver den våningsyta som det befintliga huset tar upp.

Sveden. Råd och riktlinjer för underhåll och renovering, ny-, om- och tillbyggnad (K-SUN 45 §) (Sveden-dokumentet)

3. Underhåll och reparation

3.5 Kontakta byggnadsinspektionen

Vid alla typer av fasadförändringar såsom byte av fasad- och takmaterial, byte av fönster, takkupor, balkonger, uterum samt ny-, till- och ombyggnader, skall byggnadsinspektionen kontaktas och antingen anmälan eller bygglovsansökan lämnas in med relevanta handlingar för åtgärden.

Besvären

Sonja Nordberg

Sonja Nordberg har yrkat att ingen förändring sker i stadsplanen vad avser tomt 478-8-4-6 (kvarter IV tomt nr 6). Som grund för sitt yrkande har hon framfört följande:

Efter att stadens arkitektkontor tillställt ovan nämnda tomts ägare Sonja Nordberg en informationsfolder med förslag om möjlighet att uppföra ett s.k. gårdshus, påbörjade hon planeringen av ett sådant efter årsskiftet 2020, inom dessa ramar vad gäller storlek, form, färg etc. Hon har nu slutfört planeringen och inlämnat ansökan om byggnadslov. Hon vill kunna fullfölja projektet enligt intentioner som stadens arkitektkontor delgav henne.

Andreas Carlsson och Annika Kahnberg

Andreas Carlsson och Annika Kahnberg har yrkat att beslutet upphävs och återförvisas. Vidare har de yrkat att Mariehamns stad åläggs att ersätta deras rättegångskostnader i ärendet, vilka specificeras vid ett senare tillfälle. Som grund för sina yrkanden har de framfört följande:

De är ägare till fastigheten 4787-8-2-8 på Torggatan 34 i Mariehamn (Sveden-2-8). Stadsplaneändringen berör deras fastighet och de har besvärsmätt.

I det utställda förslaget till stadsplan hade deras bostadshus föreslagits bli K-märkt med följande planbestämmelse:

Byggnaden får inte rivas. Reparations- och ändringsarbeten på byggnaden samt ändring av användningssättet skall vara sådana att byggnadens historiskt värdefulla eller för stadsbilden betydelsefulla karaktär bibehålls. Befintlig byggnads våningsyta inräknas inte i den för tomtens angivna byggnadsrätten. K-husets värde vidmakthålls i enlighet med planbestämmelser under rubriken "Särskilda bestämmelser för K-märkt byggnad".

Efter att ändringssökandena under utställningstiden lämnat in en anmärkning mot planförslaget har den föreslagna K-märkningen genom stadsutvecklingsnämndens beslut 10.6.2019 paragraf 33 lyfts bort. Bakgrunden är att politiska företrädare för staden i massmedia meddelat att K-märkningen inte kommer att tvingas på någon fastighetsägare.

Till följd av att majoriteten av ägarna till de bostadshus som föreslogs bli K-märkta har motsatt sig detta har stadsutvecklingsnämnden 10.6.2019 beslutat att i stället för K-märkning ändra markanvändning för samtliga tomter som i det första förslaget betecknades BE (kvartersområden för egnahemsbebyggelse) till en i förslaget ny planbestämmelse BE/s. Under den av stadsstyrelsen 21.11.2019 beslutade nya utställningstiden inkom 13 anmärkningar i vilka flera fastighetsägare motsatte sig beteckningen BE/s för sina tomter. Carlsson och Kahnberg har motsatt sig att deras tomt i stadsplanen betecknas BE/s. Stadsfullmäktige har 16.6.2020 trots de inkomna anmärkningarna beslutat att godkänna förslaget till stadsplan.

Den helt nya beteckningen för markanvändning BE/s innebär i stadsplanens planbestämmelser följande.

Kvartersområde för egnahem där miljön bevaras. Den byggda miljön skapar en kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefull helhet vars betydelse grundar sig på den stilmässigt helgjutna stadsbilden. Reparations-, utvidgnings- och ändringsarbeten av byggnadens exteriör skall vara förenliga med byggnadens ursprungliga stil och omgivningen med hänvisning till "Sveden. Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar". Av den totalt utbyggda våningsytan får högst 1/5 utnyttjas för affärs- och kontorslokaler.

I planbestämmelsen hänvisas till ett fristående dokument "Sveden. Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar". Detta dokument som enligt planbestämmelsens ordalydelse skall följas har inte skickats ut till de berörda markägarna vid utställandet av planen 21.11.2019. Flera markägare har därför inte tagit del av de inskränkningar och begränsningar som genom stadsplanen införs för deras tomter. Stadsplanen innebär i praktiken ett områdesskydd där samtliga byggnader K-märks.

Flera markägare har motsatt sig den aktuella beteckningen för deras tomter. Stadsarkitektkansliet har bemött anmärkningarna med att ange att anvisningarna är riktgivande, vilket även anges på s. 8 i planbestämmelserna. Den teckenförklaring som ges i planbestämmelsens ordalydelse stämmer därmed inte överens med vad som framgår längre ner i samma dokument och det blir därmed oklart för de berörda markägarna, liksom för de tjänstemän och politiker som ska tillämpa stadsplanen, vad som gäller. Allmänna förvaltningsrättsliga principer förutsätter att enskilda medborgare klart och tydligt kan förutse vilka regler som gäller.

"Sveden. Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar" omfattar 28 sidor och innehåller väldigt detaljerade riktlinjer för fönster, fasader, trappräcken m.m. I texterna anges dessutom att det som har ändrats, vid en jämförelse med de ursprungliga byggloven, "bör återskapas" eller liknande. Därtill anges i avsnitt 3.5 följande:

Vid alla typer av fasadförändringar såsom byte av fasad- och takmaterial, byte av fönster, takkupor, balkonger, uterum samt ny-, till- och ombyggnader, skall byggnadsinspektionen kontaktas och

antingen anmälan eller bygglovsansökan lämnas in med relevanta handlingar för åtgärden.

Detta strider mot vad som anges i 66 § samt 67a § 2 mom. i plan- och bygglagen för landskapet Åland (PBL). Därtill har i samma lags 67 a § 3 mom. införts en möjlighet för kommunerna att i byggnadsordning införa anmälningsplikt för bl.a. ändring av en byggnad som är skyddad med stöd av lag där åtgärden inte kräver bygglov. "Sveden. Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar" är inte en byggnadsordning och Mariehamns stad har redan en byggnadsordning. I dess avsnitt 2.2. anges att en anmälan ska lämnas in till byggnadsnämnden gällande sådana ändringsåtgärder på eller i K-märkta byggnader som regleras i detaljplan. Markägarna i Sveden är således inte skyldiga att i enlighet med vad som anges i avsnitt 3.5 i "Sveden. Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar" kontakta byggnadsinspektionen för anmälan eller ansökan om bygglov för dylika åtgärder.

Enligt 27 § 4 mom. PBL har markägare rätt till kompensation om en skyddsbestämmelse i en detaljplan vållar denne olägenhet som inte är ringa. Carlsson och Kahnberg har i sin anmärkning under utställningstiden 9.12.2019 – 8.1.2020 framfört att kompensation bör utgå till alla berörda markägare med anledning av planbeteckningen BE/s. Planbeteckningen innebär stor olägenhet då den medför inskränkningar i äganderätten som inte är ringa. Frågan om rivning kan inte vara avgörande då ytterst få fastighetsägare i praktiken ens har övervägt att riva sina bostadshus. Dokumentet "Sveden. Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar" innehåller otroligt detaljerade bestämmelser. Områdesbeteckningen är att jämföra med en K-märkning där de införda riktlinjerna är ägnade att orsaka merkostnader vid ändrings- och renoveringsarbeten.

Britt-Marie Lindvall-Söderlund och Kai Söderlund

Britt-Marie Lindvall-Söderlund och Kai Söderlund har i första hand yrkat att beslutet ändras så att deras tomt får en byggnadsrätt om 130 m² utöver nuvarande byggnad. I andra hand har de yrkat att nuvarande stadsplan förblir oförändrad. Som grund för sina yrkanden har de framfört följande:

Detaljmotiveringarna i deras anmärkning har inte bemötts i beredningen, vilket betyder att det slutliga beslutet tagits på bristfälligt beslutsunderlag. Stadsarkitektkansliet har endast påstått att de inte kan få en ökad byggnadsrätt för då ska även andra få det. I PBL finns ingen bestämmelse om att alla inom ett område ska ha likadan byggnadsrätt utan det är tomtens unika förutsättningar som avgör hur stor byggnadsrätten ska vara.

Beredningen beaktar inte deras tomts unika förutsättningar att klara av en utökad byggnadsrätt och de blir orättvist behandlade i förhållande till stadens egna tidigare planeringsprinciper för tomter med motsvarande läge. Det är felaktigt att behandla hela området Sveden som ett enhetligt område. Om deras tomt i hörnet av Ålandsvägen och Skillnadsgatan ska jämföras med någon tomt så är det med tomterna längs Ålandsvägen som har högre byggnadsrätt och inte med tomterna längre in i Sveden. Stadsplaneförslaget för deras tomts del avviker från

stadens tidigare planeringsprinciper för tomter i gatuhörn och längs huvudleder, varför de blir orättvist behandlade i förhållande till andra tomter med motsvarande läge.

Förslaget splittrar upp deras nuvarande byggnadsrätt i två delar: den nuvarande byggnaden och en ny utnyttjad byggnadsrätt om 39 m² som inte kan användas för att skapa en ny bostad. Förslaget är således inte i linje med målsättningarna av förtätande och skapande av nya bostäder. Stadsarkitektkansliets bedömning av minsta möjliga bostad är 60 m². Stadsplaneförslaget innebär i praktiken att de blir av med byggnadsrätt. Med nuvarande stadsplan kunde den resterande byggnadsrätten användas till en utbyggnad som skulle möjliggöra en ny bostad.

För fyra av tomterna föreslås en separat byggnadsrätt om 125 m² utöver befintlig byggnad i samband med K-märkning. Deras tomt får endast 39 m² trots att de påvisat att deras tomt bättre klarar av en högre exploatering. Stadsarkitektkansliet har meddelat att de kunde få en utökad byggnadsrätt om de ansöker om en K-märkning av sin byggnad, vilket visar att man i sak håller med om deras argument för en utökad byggnadsrätt. Det är inte korrekt att pressa dem till en K-märkning för att de ska få tillgång till byggnadsrätten. De har dessutom under de senaste åren renoverat sin byggnads fasad i originalskick i enlighet med stadens råd och riktlinjer varför en K-märkning inte behövs.

Katja Kurtén och Daniel Widman

Katja Kurtén och Daniel Widman har i första hand yrkat att beslutet upphävs och återförvisas för ny behandling. I andra hand har de yrkat att K-märkningen för deras grannfastighet tomt 14 [registernummer 478-8-11-14] och den därtill kommande utökade byggrätten ska strykas. I tredje hand har de yrkat att såvida K-märkningen för tomt nr 14 lagligen ska bestå att den tillkommande byggnadsrätten för tomt nr 14 ska strykas. Vidare har de yrkat att Mariehamns stad åläggs att ersätta deras rättegångskostnader i ärendet, vilka i detta skede uppgår till 2000 euro. Som grund för sina yrkanden har de framfört följande:

I det utställda förslaget till stadsplan har 14 byggnader föreslagits bli K-märkta med följande planbestämmelse:

Byggnaden får inte rivas. Reparations- och ändringsarbeten på byggnaden samt ändring av användningssättet skall vara sådana att byggnadens historiskt värdefulla eller för stadsbilden betydelsefulla karaktär bibehålls. Befintlig byggnads våningsyta inräknas inte i den för tomtens angivna byggnadsrätten. K-husets värde vidmakthålls i enlighet med planbestämmelser under rubriken "Särskilda bestämmelser för K-märkt byggnad".

Efter att ändringssökandena under utställningstiden lämnat in en anmärkning mot planförslaget har den föreslagna K-märkningen genom stadsutvecklingsnämndens beslut 10.6.2019 paragraf 33 lyfts bort. Bakgrunden är att politiska företrädare för staden i massmedia meddelat att K-märkningen inte kommer att tvingas på någon fastighetsägare. Detta visar att det vid framtagande av planen inte skett någon bedömning av huruvida det föreligger

juridiska förutsättningar för K-märkningar.

Till följd av att majoriteten av ägarna till de bostadshus som föreslogs bli K-märkta har motsatt sig detta har stadsutvecklingsnämnden 10.6.2019 beslutat att i stället för K-märkning ändra markanvändning för samtliga tomter som i det första förslaget betecknades BE (kvartersområden för egnahemsbebyggelse) till en i förslaget ny planbestämmelse BE/s. Under den av stadsstyrelsen 21.11.2019 beslutade nya utställningstiden inkom 13 anmärkningar i vilka flera fastighetsägare motsatte sig beteckningen BE/s för sina tomter.

Den helt nya beteckningen för markanvändning BE/s innebär i stadsplanens planbestämmelser följande:

Kvartersområde för egnahem där miljön bevaras. Den byggda miljön skapar en kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefull helhet vars betydelse grundar sig på den stilmässigt helgjutna stadsbilden. Reparations-, utvidgnings- och ändringsarbeten av byggnadens exteriör skall vara förenliga med byggnadens ursprungliga stil och omgivningen med hänvisning till "Sveden. Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar". Av den totalt utbyggda våningsytan får högst 1/5 utnyttjas för affärs- och kontorslokaler.

I planbestämmelsen hänvisas till ett fristående dokument "Sveden. Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar". Detta dokument som enligt planbestämmelsens ordalydelse skall följas har inte skickats ut till de berörda markägarna vid utställandet av planen 21.11.2019. Flera markägare har därför inte tagit del av de inskränkningar och begränsningar som genom stadsplanen införs för deras tomter. Stadsplanen innebär i praktiken ett områdesskydd där samtliga byggnader K-märks.

Flera markägare har motsatt sig den aktuella beteckningen för deras tomter. Stadsarkitektkansliet har bemött anmärkningarna med att ange att anvisningarna är riktgivande, vilket även anges på s. 8 i planbestämmelserna. Den teckenförklaring som ges i planbestämmelsens ordalydelse stämmer därmed inte överens med vad som framgår längre ner i samma dokument och det blir därmed oklart för de berörda markägarna, liksom de tjänstemän och politiker som ska tillämpa stadsplanen, vad som gäller. Allmänna förvaltningsrättsliga principer förutsätter att enskilda medborgare klart och tydligt kan förutse vilka regler som gäller.

"Sveden. Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar" omfattar 28 sidor och innehåller väldigt detaljerade riktlinjer för fönster, fasader, trappräcken m.m. I texterna anges dessutom att det som har ändrats, vid en jämförelse med de ursprungliga byggloven, "bör återskapas" eller liknande. Därtill anges i avsnitt 3.5 följande:

Vid alla typer av fasadförändringar såsom byte av fasad- och takmaterial, byte av fönster, takkupor, balkonger, uterum samt ny-, till- och ombyggnader, skall byggnadsinspektionen kontaktas och antingen anmälan eller bygglovsansökan lämnas in med relevanta handlingar för åtgärden.

Detta strider mot vad som anges i 66 § samt 67a § 2 mom. i plan- och bygglagen för landskapet Åland (PBL). Därtill har i samma lags 67 a § 3 mom. införts en möjlighet för kommunerna att i byggnadsordning införa anmälningsplikt för bl.a. ändring av en byggnad som är skyddad med stöd av lag där åtgärden inte kräver bygglov. "Sveden. Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar" är inte en byggnadsordning och Mariehamns stad har redan en byggnadsordning. I dess avsnitt 2.2. anges att en anmälan ska lämnas in till byggnadsnämnden gällande sådana ändringsåtgärder på eller i K-märkta byggnader som regleras i detaljplan. Markägarna i Sveden är således inte skyldiga att i enlighet med vad som anges i avsnitt 3.5 i "Sveden. Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar" kontakta byggnadsinspektionen för anmälan eller ansökan om bygglov för dylika åtgärder.

Enligt 27 § 4 mom. PBL har markägare rätt till kompensation om en skyddsbestämmelse i en detaljplan vållar denne olägenhet som inte är ringa. Planbestämmelsen innebär inskränkningar i äganderätten som inte är ringa. Frågan om rivning kan inte vara avgörande då ytterst få fastighetsägare i praktiken ens har övervägt att riva sina bostadshus. Dokumentet "Sveden. Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar" innehåller detaljerade bestämmelser. Områdesbeteckningen är att jämföra med en K-märkning där de införda riktlinjerna är ägnade att orsaka merkostnader vid ändrings- och renoveringsarbeten. Inskränkningarna skulle förutsätta kompensation till samtliga berörda tomtägare för att kunna upprätthållas.

K-märkning för den till deras tomt angränsande tomt nr 14 innebär att tomten delas upp med en tillkommande byggnadsrätt om 125 m². Detta strider mot principerna om jämlik behandling av stadens invånare, saknar lagstöd och strider mot lag. En utökad exploatering av grannfastigheten skulle innebära en väsentlig olägenhet samt värdeförsämring av Kurténs och Widmans fastighet. Det kan inte vara så att önskemål om K-märkning endast gäller om man i gengäld får utökad byggnadsrätt.

Bestämmelserna i 27 § 4 mom. PBL innebär att kompensation utgår endast för det fall att myndigheten tar initiativ till och på objektiva grunder fattar beslut om t.ex. K-märkning. I tidigare inventering av området var Kurténs och Widmans hus med som ett s.k. kategori C-hus. De har renoverat huset omfattande i samförstånd med stadens tidigare stadsarkitekt Folke Wickström och därvid återställt många konstruktioner. Tomt nr 14 var inte ens omnämnd i tidigare inventering. Fasaden på huset på tomt nr 14 består av övermålad asbestcementplattor. Byggnaden har dock nu blivit skyddsvärd. Staden måste i sin förvaltning och myndighetsutövning följa de kriterier för skyddsobjekt som angivits i stadens handlingar. Beteckningen BK för den aktuella tomten är felaktig då beteckningen är avsedd för kvartersområde. Juridisk grund för K-märkning saknas och således saknas även juridisk grund för kompenserande byggrätt. I Kulturbyråns utlåtande framförs att som avgörande aspekt för K-märkning av de fyra byggnader som ska skyddas kvarstår endast de aktuella fastighetsägarnas positiva inställning till K-märkning.

Även kompensation i form av utökad byggnadsrätt saknar stöd i lag då det i den 26.9.2006 antagna generalplanen för Mariefhamn står att byggnader i kategori C kan K-märkas men utan särskild ersättning. Planförslaget strider mot generalplan och lag.

Jun Nagamori och Karolina Viltblom

Jun Nagamori och Karolina Viltblom har angett att de överklagar beslut med diarienummer 2020/46. De motsätter sig K-märkning av deras fastighet med adress Skillnadsgatan 27. Som stöd för sitt yrkande har de framfört följande.

Det stora flertalet fastigheter i Sveden som föreslagits K-märkning har sluppit den genom att aktivt tacka nej till förslaget. Nagamori och Viltblom har inte aktivt tagit del av processen och beslutet om K-märkning av deras fastighet har tagits utan deras medverkan.

Ärendets handläggning

Utlåtanden

Utlåtande med anledning av Sonja Nordbergs besvär

Mariefhamns stad har i sitt utlåtande ansett att besvären bör avslås. Staden har framfört följande. I stadens utredning av 2012, En varsam förtätning av området Sveden, finns ändringssökandens tomt 478-8-4-6 beskriven. I denna framgår att tomten har 55 m² outnyttjad byggyta med möjlighet att anlägga ett gårdshus inne på tomten. Förslaget med ett gårdshus inne på tomten ansågs inte vara ändamålsenligt, varför det togs bort i samband med utformandet av den första versionen av stadsplanen 12.9.2018. Detta då den outnyttjade byggnadsytan ansågs vara så pass liten att den tillfördes tomtens huvudbyggnad. Nordberg har inte under planprocessen framfört sitt yrkande angående gårdshus vare sig under samrådsmötet eller under de två omgångar som planförslaget varit utställt till allmänt påseende varpå detta inte har beaktats under planprocessen. Den antagna stadsplanen ger möjlighet för uppförande av garage, förråd och bilskyddstak i en våning utanför byggnadsrutan. Bygglovsansökan av 1.7.2020 har vid inlämnandet varit ofullständig. Byggnadsinspektören har begärt in kompletteringar men inte kunnat behandla ansökan desto mer.

Utlåtande med anledning av Andreas Carlssons och Annika Kahnbergs besvär

Mariefhamns stad har i sitt utlåtande ansett att besvären bör avslås och att part och myndighet bör stå för sina egna rättegångskostnader. Staden har framfört följande. Staden har följt kraven i 31 § 2 mom. PBL beträffande utställande av planförslag. Staden har per brev meddelat samtliga kända fastighetsinnehavare inom planområdet inför samrådsmötet 5.10.2016, inför fastighetsägarinformationstillfället 11.10.2018 och i samband med att stadsplaneförslaget ställdes ut i november 2018 och i december 2019. Till kallelsen till fastighetsägarmötet 11.10.2018 bifogades skriften "Sveden. Råd och riktlinjer för underhåll och renovering, ny, om- och tillbyggnad", därtill är nämnda skrift fortfarande tillgänglig på stadens webbplats. I stadsplanens

bestämmelser anges att skriften ”Sveden. Råd och riktlinjer för underhåll och renovering, ny, om- och tillbyggnad” biläggs stadsplanen och är riktgivande. Den är att betrakta mer som ett stöd än som ett absolut krav. Markanvändningen BE/s hindrar inte att byggnad med nämnda beteckning rivs. I stadsplanebestämmelserna ingår att K-märkta byggnaders fasader i samband med reparations- och ändringsarbeten ska återställas till sin ursprungliga karaktär, men detta gäller inte tomter med markanvändningen BE/s. K-märkt byggnad får inte rivs och åtgärder på byggnaden samt ändring i användningssättet ska vara sådana att byggnadens historiskt värdefulla eller för stadsbilden betydelsefulla karaktär bibehålls. Vid områdesskydd BE/s regleras åtgärder och tillbyggnader mer generellt och med hänvisning till de riktgivande anvisningarna. Stadens bedömning är att planförslaget inte vållar mer än ringa olägenhet för fastighetsägarna och följer Högsta förvaltningsdomstolens linjedragning för liknande stadsplanebestämmelser (HFD 2018:102). Beträffande kompensation av K-märkning hänvisas till PBL 27 § 4 mom.

Utlåtande med anledning av Britt-Marie Lindvall-Söderlunds och Kai Söderlunds besvär

Mariehamns stad har i sitt utlåtande ansett att besvären bör avslås. Staden har framfört följande. De anmärkningar som Lindvall-Söderlund och Söderlund inlämnat har bemötts i stadsarkitektens bemötande i bilaga P-SUN 33 paragraf punkt 10 samt bilaga AG-SUN 24 paragraf punkt 2. Av bemötandena framkommer att om byggrätten utökas för en tomt ska andra ges samma möjlighet samt att oanvänd byggrätt enligt gällande planer för det aktuella området är svår att placera. Exploateringsstalet för området enligt 1974 utförd analys är mellan 0.26 – 0.33. Sex tomter har därefter fått förhöjd byggrätt med exploateringsstal mellan 0.34 – 0.42. Enligt ändring av 1971 har kvarter 5 fått för samtliga tomter exploateringsstal 0.43, byggrätt som i dagsläget till stora delar är oanvänd. Om byggrätten höjs för Lindvall-Söderlunds och Söderlunds tomt och samma möjligheter skulle ges till alla tomter inom planområdet kan byggrätterna svårigen användas utan att områdets karaktär förvanskas. Utgångspunkten för planändringen för de aktuella tomterna är att de outnyttjade byggnadsrätterna enligt gällande stadsplaner omfördelas inom befintliga tomter för att utgöra självständiga byggnader utan att områdets karaktär förvanskas betydligt. Ingen tomt inom planområdet har tilldelats mer byggrätt förutom de tomter vars byggnader K-märkts och där byggnadsrätten har avlyfts och kompenserande byggrätt på 125 m² givits. Då byggnaden på Lindvall-Söderlunds och Söderlunds tomt inte genom den nu aktuella planändringen K-märkts, kvarstår tomtens byggnadsrätt vid 240 m² våningsyta. Huvudprincipen att e-talet kvarstår såsom i gällande stadsplaner innebär att hörntomter inte kan ges en förhöjd byggrätt. På den södra delen av tomten gränsades mot Mästargränd har i planförslaget införts en för komplementbyggnader avsedd byggruta där den oanvända byggrätten torde räcka till en mindre bostadsbyggnad, t.ex. ett attefallshus. De tomter som tilldelats en separat byggrätt om 125 m² har fått byggrätten som kompensation för att befintlig byggnad på tomten har K-märkts. Lindvall-Söderlund och Söderlund har under planläggningsprocessen informerats att deras byggnad uppfyller kraven för K-märkning och de skulle således ha haft möjlighet att erhålla kompensationsbyggrätt enligt samma principer som de övriga K-märkta byggnaderna.

Utlåtande med anledning av Katja Kurténs och Daniel Widmans besvär

Mariehamns stad har i sitt utlåtande ansett att besvären bör avslås och att part och myndighet bör stå för sina egna rättegångskostnader. Staden har framfört bland annat följande. Stadens praxis är att som kompensation vid K-märkning av byggnader till tomten ge en kompensationsbyggrätt och en särskild parkeringsnorm. Samtliga fastighetsägare inom planområdet som valt att K-märka sina byggnader har kompenserats på lika sätt genom kompensationsbyggrätt om 125 m² våningsyta. Övriga fastighetsägare inom planområdet har samma byggrätt som i gällande stadsplan. Den tidigare inventering som Kurtén och Widman hänvisar till är del av den riktgivande generalplanen för Mariehamn och inventeringen utfördes enligt den då gällande byggnadslagen för Åland. PBL trädde i kraft 2008 och i dess 65 § 6 mom. stadgas om skydd. Stadsarkitektkansliet har på begäran mottagit tre stycken utlåtanden av landskapsregeringens kulturbyrå gällande byggnader och kulturmiljön inom planområdet. I det andra utlåtandet 2018, främst gällande av landskapsregeringens kulturbyrå föreslagna K-märkningar, föreslås nämnda granntomts huvudbyggnad K-märkas. Granntomtens huvudbyggnad har således inte K-märkts i strid med lag.

Beteckningen BK är en markanvändning för tomt/tomter med arkitektonisk och kulturhistorisk byggnad. Inom BK-tomt anges med skraffering och bokstaven K den byggnad som skyddas. Förfarandet är i enlighet med Planbeteckningar för Åland och har sedan 1979 använts i Mariehamn.

Kulturbyrån har i sitt utlåtande 2020 bedömt att då de fyra byggnader som föreslås K-märkta inte väsentligt skiljer sig från de övriga skyddsvärda byggnaderna kunde K-märkningen utgå. Stadens bedömning är att eftersom rivningsförbudet för de byggnader som bedömts skyddsvärda tagits bort är det än viktigare att de fastigheter vars ägare inte motsatt sig K-märkning kvarstår som vittne om områdets ursprungliga byggnadssätt.

Bemötanden

Sonja Nordbergs bemötande

Sonja Nordberg har inkommit med ett bemötande, vari framförts följande. Den av staden framförda möjligheten att uppföra garage, förråd och bilskyddstak i en våning utanför byggnadsrutan är inte vettig för det aktuella huset. I huset finns en stor källarvåning med befintligt garage. Efter moderniseringen av huset har bastun flyttats upp från källarvåningen till vindsvåningen. Bykstugan behövs inte längre. Huset har kopplats till fjärrvärmenätet så pannrummet saknar relevans. Ett heltidsboende vore viktigare. Tomten är svagt sluttande så ett gårdshus kommer inte att uppfattas som kompakt byggande. Nuvarande boningshus och samtliga grannhus kommer alltså inte att vara på samma linje vilket skapar större luftighet. Plan för avlopp och vatten saknades i bygglovsansökningen men det kommer Touring Ab att ta hand om.

Andreas Carlssons och Annika Kahnbergs bemötande

Andreas Carlsson och Annika Kahnberg har inkommit med ett bemötande, vari framförts följande. Alla planbestämmelser som införs i enlighet med vad som anges i 27 § 4 mom. PBL är att betrakta som sådant skydd för vilken kompensation kan utgå. Den nya planbestämmelsen BE/s är i linje med 27 § 4 mom. PBL, är ett kulturhistoriskt skydd och en variant av vad som kallas K-märkning. Det att anvisningen "Sveden. Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar" är riktgivande anges i stadsplanen under rubriken "Råd- och riktlinjer, byggnadsanvisningar" och inte i anslutning till beteckningen för markanvändningen BE/s. I teckenförklaringen s. 3 i planbestämmelserna anges följande direkt i teckenförklaringen: "Reparations-, utvidgnings- och ändringsarbeten av byggnadens exteriör skall vara förenliga med byggnadens ursprungliga stil och omgivningen med hänvisning till "Sveden. Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar". " Att åtgärder på byggnadens exteriör ska vara förenliga med vad som anges i anvisningarna upprepas också i planbeskrivningen. Innehållet i anvisningarna är därtill sådant att det inte kan uppfattas på annat sätt än att det ska följas. Den enda skillnaden mellan markanvändning BE/s och K-märkning förefaller vara att en K-märkning innefattar ett rivningsförbud. Fastighetsägare är i allmänhet inte intresserade av att riva sitt hus. För det fall att förvaltningsdomstolen inte upphäver stadsplanen och konstaterar att de bestämmelser som införts i förhållande till den nya markanvändningen BE/s strider mot lag måste markanvändningen betraktas vara en sådan olägenhet för vilken kompensation ska utgå. Eftersom frågan om kompensation inte ens har behandlats i förhållande till den inskränkning som markanvändningen BE/s innebär bör ärendet återförvisas även på den grunden. Detta stöds även av HFD 2018:102.

Britt-Marie Lindvall-Söderlunds och Kai Söderlunds bemötande

Britt-Marie Lindvall-Söderlund och Kai Söderlund har beretts tillfälle att inkomma med bemötande. De har inte inkommit med bemötande inom den utsatta tidsfristen.

Katja Kurténs och Daniel Widmans bemötande

Katja Kurtén och Daniel Widman har inkommit med ett bemötande, vari framförts följande. Samma schablonersättning med hänvisning till PBL 27 § 4 mom. kan inte tillämpas på alla fall. För kompensation måste göras en bedömning avseende olägenhetens existens (vilken bestrids) samt graden av olägenhet. Olägenhet är per definition något påtvingat. I detta fall har fastighetsägaren till tomt nr 14 i kvarter 11 anhållit om skyddsmärkning av byggnaden. Således har ingen olägenhet uppstått, varpå följer att stadsfullmäktige överskridit sin behörighet genom att tilldela fastighetsägaren kompensation utan lagstöd. En motsatt tolkning skulle leda till att K-märkningen blir närmast en handelsvara. Enligt förarbetena för PBL (Framställning 23/2007 – 2008) måste en fastighetsägare tåla mindre olägenheter som skyddsbestämmelserna medför visavi ifrågavarande fastighetsägare. Motsvarande resonemang ingår i riktlinjerna i generalplanen för Mariehamn. I 11 § landskapslagen om skydd av kulturhistoriskt värdefull

bebyggelse stadgas om rätt till ersättning. I denna speciallagstiftning ställs krav på att byggnaden inte längre kan utnyttjas på ett sedvanligt sätt för att ersättning kan aktualiseras. I det aktuella fallet kan byggnaden fortsättningsvis obegränsat användas på sedvanligt sätt. Huvudregeln i ovannämnda förarbeten är att kompensation erlaggs som ersättning, dvs i pengar. Vid val av kompensationens art bör allmänna förvaltningsrättsliga principer beaktas och kompensation i annat än pengar får inte medföra skada eller olägenhet för annan kommuninnevånare. Kompensation i form av tomtdelning och utökad byggrätt medför skada för Kurtén och Widman som ägare till grannfastigheten. Åtgärden är således lagstridig även på denna grund.

Komplettering

Förvaltningsdomstolen beredde Nagamori och Viltblom tillfälle att komplettera besvären med utredning i enlighet med 40 § i lag om rättegång i förvaltningsärenden, vid äventyr att yrkandena annars avvisas utan prövning.

De hade till sina besvär bifogat Mariehamns stads stadsfullmäktiges beslut 16.6.2020 paragraf 86 men i besvären skrivit att de överklagar beslut med diarienummer 2020/46.

Förvaltningsdomstolen bad Nagamori och Viltblom precisera i fall deras avsikt var att anföra besvär över det beslut de bifogat eller något annat beslut. Nagamori och Viltblom inkom inte med komplettering inom tidsfristen.

Övriga utsagor

Ann och Leif Gottberg har getts tillfälle att bli hörda som markägare till tomt 11-14 med anledning av Katja Kurténs och Daniel Widmans besvär. De har inte inkommit med förklaring inom den utsatta tidsfristen.

Förvaltningsdomstolens avgörande

Förvaltningsdomstolen avvisar Jun Nagamoris och Karolina Viltbloms besvär utan prövning.

Förvaltningsdomstolen avslår Sonja Nordbergs besvär.

Förvaltningsdomstolen avslår Britt-Marie Lindvall-Söderlunds och Kai Söderlunds besvär.

Förvaltningsdomstolen upphäver det överklagade beslutet med anledning av de övriga besvären till den del som det i beslutet hänvisas till stycke 3.5 Kontakta byggnadsinspektionen i anvisningen Sveden. Råd och riktlinjer för underhåll och renovering, ny-, om- och tillbyggnad. Till övriga delar avslås besvären.

Förvaltningsdomstolen avslår Andreas Carlssons och Annika Kahnbergs yrkande om ersättning av rättegångskostnader.

Förvaltningsdomstolen avslår Katja Kurténs och Daniel Widmans yrkande om ersättning av rättegångskostnader.

Skälen till förvaltningsdomstolens avgörande

Utgångspunkter för prövningen

Enligt 98 § 1 mom. i plan- och bygglagen för landskapet Åland (plan- och bygglagen) söks ändring i ett beslut som gäller antagande av en detaljplan hos Ålands förvaltningsdomstol genom besvär på det sätt som bestäms i kommunallagen för landskapet Åland (kommunallagen).

Enligt 111 § 2 mom. i kommunallagen får ett beslut överklagas genom kommunalbesvär på den grunden att beslutet tillkommit i felaktig ordning, den myndighet som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter eller beslutet annars strider mot lag.

Bestämmelser och övriga rättskällor

I 20 § 4 mom. i plan- och bygglagen för landskapet Åland (PBL) stadgas följande:

Om ett område, en byggnad eller en byggnadsgrupp ska skyddas på grund av miljövärden eller kulturhistoriska värden ska det anges i generalplanen.

I samma lags 26 § stadgas följande:

När en detaljplan upprättas ska en antagen generalplan följas och hänsyn tas till de beslut och rekommendationer som landskapsregeringen utfärdat eller fattat med stöd av 11 §.

När en detaljplan upprättas ska kommunen dessutom se till att

- 1) marken utnyttjas på ett ekonomiskt och ekologiskt hållbart sätt,
- 2) trafiken, energiförsörjningen, vatten och avlopp, avfallshanteringen samt brand- och räddningsväsendet kan ordnas på ett säkert och ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturresurserna och ekonomin hållbart sätt,
- 3) det skapas en trivsamt, trygg och sund livsmiljö som även är tillgänglig för personer med funktionshinder,
- 4) särskilt den bebyggda miljön och landskapet värnas och används på ett ändamålsenligt sätt,
- 5) estetiska och kulturhistoriska värden inte påverkas mer än vad som är nödvändigt,
- 6) det finns tillräckligt med mark för lekplatser, parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation och att det i eller i nära anslutning till tomter som bebyggs med lokaler för daghem, skola eller liknande verksamhet finns tillräckligt med plats för lek och utevistelse samt
- 7) skälig hänsyn tas till befintlig bebyggelse, bestående äganderättsförhållanden, fastighetsgränser, servitut, hävd och andra omständigheter som kan inverka på genomförandet av planen.

Närmare bestämmelser om innehållet i detaljplanen ges i landskapsförordning.

I samma lags 27 § stadgas följande:

Detaljplanen presenteras på en tillräckligt detaljerad och aktuell baskarta i skalan 1:2 000 eller större. Kartan ska utvisa

- 1) gränserna för det detaljplanerade området,
- 2) gränserna för de olika områden som ingår i detaljplanen,
- 3) de allmänna eller enskilda ändamål för vilka mark- eller vattenområden är planerade att användas,
- 4) omfattningen av byggandet på de olika områdena och tomterna samt
- 5) principer gällande byggnadernas läge och vid behov byggnadssättet.

Till detaljplanen hör även planbeteckningar och planbestämmelser.

Till detaljplanen fogas 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.

I detaljplanen 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. Markägaren har rätt till kompensation om skyddsbestämmelsen vållar denne olägenhet som inte är ringa.

I detaljplanen kan även de bestämmelser som behövs för att skydda byggnader och föremål som avses i landskapslagen om skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse tas in.

I samma lags 28 § 1 mom. stadgas följande:

Vid markanvändning och byggande ska bestämmelserna i en antagen detaljplan följas.

I samma lags 30 § stadgas följande:

När en plan utarbetas ska landskapsregeringen samt andra kommuner, myndigheter, juridiska personer och enskilda som berörs av förslaget ges tillfälle till samråd och att yttra sig antingen skriftligen eller muntligen när det är ändamålsenligt med tanke på planens syfte och betydelse.

Syftet med hörandet är att förbättra beslutsunderlaget och ge möjligheter till insyn och påverkan. Resultatet av hörandet och förslag med anledning av de synpunkter som har framförts ska redovisas då planförslaget ställs ut.

I samma lags 31 § stadgas följande:

Innan en plan antas ska kommunen ställa ut förslaget under minst 30 dagar. Kommunmedlemmar och de som anges i 30 § 1 mom. har rätt att under utställningstiden skriftligen framföra synpunkter på planförslaget. Ett förslag till

ändring av en detaljplan som har ringa verkningar behöver dock inte vara utställd under mer än 14 dagar.

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

Om kommunen efter utställandet ändrar planförslaget väsentligt, ska planen ställas ut på nytt. Detta är inte nödvändigt om ändringarna bara gäller ett enskilt intresse och de intressenter som berörs av ändringarna hörs särskilt.

I samma lags 65 § 6 mom. stadgas följande angående allmänna krav på byggnadsverk vid nybyggnad och ändring:

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

I samma lags 66 § 1 mom. stadgas följande:

Bygglov krävs för att

- 1) uppföra byggnader,
- 2) göra tillbyggnader,
- 3) inreda eller använda byggnader eller delar av byggnader för väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaderna senast har använts eller för vilket bygglov har lämnats,
- 4) inreda ytterligare bostad eller lokal för handel, hantverk eller industri i byggnaden eller slå samman bostäder eller andra lokaler i byggnaden,
- 5) inom detaljplanerat område byta fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller göra andra ändringar så att byggnadens utseende avsevärt förändras,
- 6) uppföra eller bygga om eldstäder, rökkanaler eller hissar i byggnader samt byte av bränsle i värmepannor så att förbränningstemperaturen väsentligt höjs.

I samma lags 67 a § 1 mom. samt 2 mom. 2 punkten stadgas följande:

Trots bestämmelsen i 66 § krävs endast en anmälan till byggnadsnämnden innan följande åtgärder vidtas - - - Anmälan krävs även för att inom detaljplanerat område byta färg på byggnaden så att byggnadens utseende avsevärt förändras.

I samma paragrafs 3 mom. 3 punkten stadgas följande:

I byggnadsordningen kan kommunen införa anmälningsplikt för ändring av en byggnad som är skyddad med stöd av lag där åtgärden inte kräver bygglov.

I 39 § 1 mom. 3 punkten i förvaltningslagen för landskapet Åland (förvaltningslagen) stadgas följande:

Av ett skriftligt beslut skall tydligt framgå motiveringen för beslutet och en specificerad uppgift om vad en part är berättigad eller förpliktad till eller hur

ärendet annars har avgjorts.

I 15 § 1 mom. 1 punkten i lagen om rättegång i förvaltningsärenden stadgas följande:

I besvären ska följande anges: det beslut i vilket ändring söks (*det överklagade beslutet*).

I samma lags 81 § 2 mom. 6 punkten stadgas följande:

Domstolen ska avvisa besvären, om det kvarstår brister i besvären, trots att ändringssökanden har getts tillfälle att komplettera dem.

I 7 § 16 punkten i plan- och byggförordningen för landskapet Åland stadgas följande:

Vid utformningen av en detaljplan ska följande faktorer beaktas: 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.

I samma förordnings 8 § stadgas följande:

Ett samråd enligt 30 § PBL ordnas när det är ändamålsenligt med tanke på planens syfte och betydelse genom att utkastet till plan med tillhörande motiveringar och konsekvensutredningar presenteras på ett samrådsmöte och de berörda ges möjlighet att framföra sina åsikter muntligen eller skriftligen inom en viss tid.

Ett meddelande om möjligheterna att framföra åsikter ska, med beaktande av antalet berörda, delges per post genom brev enligt vad som föreskrivs i förvaltningslagen för landskapet Åland om vanlig delgivning eller anslås på berörd kommuns anslagstavla eller publiceras i minst en lokal tidning med allmän spridning i landskapet enligt vad som föreskrivs i förvaltningslagen för landskapet Åland om offentlig delgivning. Meddelandet ska anslås eller publiceras senast fjorton dagar före samrådsmötet.

I 11 § i landskapslagen om skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse stadgas följande:

Om skyddsföreskrift medför att byggnad inte kan användas på sedvanligt sätt eller på ett sådant sätt som medför skäligen nytta eller att ägaren åläggs att vidta särskilda åtgärder för att bevara det kulturhistoriska eller arkitektoniska värdet, har ägaren rätt att få full ersättning av landskapet. Ersättning erläggs dock inte till kommun.

I 1 mom. avsedd rätt tillkommer även innehavare av nyttjanderätt eller annan särskild rätt till byggnad.

Ersättning erläggs inte för olägenhet eller skada som är ringa och inte heller för kostnader som föranleds av underhållsskyldighet enligt plan- och bygglagen eller landskapslagen om naturvård eller av sedvanligt underhåll av byggnaden.

I landskapsregeringens framställning 23/2006 – 2007, Ny plan- och bygglag för landskapet Åland, konstateras i detaljmotiveringarna följande:

27 § *Utformning av detaljplanen*. En detaljplan upprättas på en baskarta i skalan 1:2000 eller större, med planbeteckningar och planbestämmelser, medan planbeskrivningen utgör en bilaga till detaljplanen. Denna skillnad som gjorts i paragrafen har den rättsliga innebörden, att det endast är själva detaljplanen som kan vara föremål för ändringssökande. - - - I detaljplanen kan bestämmelser utfärdas som är nödvändiga för att reglera byggandet inom området. Bestämmelsernas noggrannhet är beroende av planens mål. Också specialbestämmelser om skydd av kulturvärden och bestämmelser om skydd av kulturhistoriskt eller arkitektoniskt värdefull bebyggelse kan intas i detaljplanen. Mindre olägenheter som uppkommer på grund av skyddsbestämmelserna måste fastighetsägaren tåla eftersom han eller hon ändå har en allmän underhållsskyldighet beträffande sin fastighet. Större olägenheter måste naturligtvis alltid ersättas eller kompenseras på något sätt.

28 § *Detaljplanens rättsverkningar*. Detaljplanens viktigaste rättsverkningar är, såsom tidigare, att en byggnad inte får uppföras i strid med den antagna detaljplanen. Detaljplanen reglerar också rivning av byggnader (68 §) och andra ingrepp i miljön (69 §). Gällande lag innehåller motsvarande bestämmelser i 36, 39 och 125 §.

65 § *Bygglov*. Paragrafen överensstämmer i huvudsak med gällande bestämmelser.

Tillbyggnader, ändring av bärande konstruktioner och väsentlig ändring av fasad är åtgärder som kräver bygglov. En väsentlig ändring av en fasad kan t.ex. vara byte av fasadmaterial.

I generalplan för Mariehamns stad, godkänd av dåvarande stadsplanenämnd 16.05.2005, del 2, anges följande:

SKYDD AV MILJÖER OCH OBJEKT

Byggnadslagen och byggnadsförordningen förutsätter att stadsplaneringen och byggnadslovgivningen särskilt skall beakta att estetiska och kulturhistoriska värden inte förstörs (BL § 27 och 125, BF § 60). Generalplan skall uppgöras som ledning för stadsplaneringen. En inventering av det skyddsvärda byggda kulturarvet bör därför ingå i generalplanen.

(A) Arkitektoniskt relativt helgjutna områden

Efter andra världskriget börjar ytterom stadens kärnområde nya bostadsområden växa upp – Lindan, Berggatan, Badhusgatan, Idrottsgatan, Nyängen, Ringvägen, Matrosgatan, etc. Dessa områden uppvisar idag en heljuten och tidstypisk stadsbild.

- - -

Riktlinje:

- Det är viktigt att byggnadsåtgärderna inom dessa områden stilmässigt anpassas till de specifika stadsbildskvaliteter som respektive område eller gatuavsnitt har. För att uppnå detta utarbetas särskilda kvarters- eller områdesplaner med rekommendationer med syfte att bevara de relativt

helgjutna områdenas arkitektoniska kvaliteter.

SKYDDSOBJEKT

Skyddsvärda byggnader indelas i tre grupper:

Kategori A Arkitektoniskt- och kulturhistoriskt värdefull byggnad, bör K-märkas. Då det berör bevarande av hela gårdsmiljöer kan det bli nödvändigt att freda tomterna från nybyggnation. Om skyddsbestämmelse är oskälig (ex. sänkt byggnadsrätt) kan tomtägaren på anhållan kompenseras. Byggnader och miljöer i kategori A kan skyddas i stadsplan eller i stöd av byggnadsskyddslagen.

Kategori B Stadsbildsmässigt värdefull byggnad, bör K-märkas.

Berör frivilligt skydd av gårdsmiljöer och de viktigaste K-husen. Dessa gårdsägare kan erhålla viss kompensation av staden genom en stadsplanering som möjliggör skälig nytta av tomtmarken.

Kategori C Byggnad som stöder stadsbilden, kan K-märkas.

Berör gårdsmiljöer och hus som i stadsplan kan K-märkas, dock utan särskild ersättning i stadsplan eller på annat sätt. Gårdsägaren bör genom information och rådgivning förmås att frivilligt anhålla om K-märkning. Smidighet från stadens sida iakttas vid stadsplaneändring, tomtindelning, och dylikt.

I föreliggande hela staden omfattande generalplan redovisas skyddsvärda miljöer och objekt enligt följande principer:

- - -

Innerstaden

Förteckningen omfattar samma objekt som i innerstadens delgeneralplan från 1988 med följande kompletteringar:

- flera objekt i grupp B har flyttats upp till grupp A och objekt i grupp C har flyttats upp till grupp B

och A

- dessutom har nya objekt införts i samtliga grupper.

Motivet härför är att denna inventering år 2004 är mer heltäckande och att objekten blivit nästan 20 år äldre sedan senaste inventering.

- bland de nya objekten i grupp C bör nämnas 17 byggnader som representerar 40-talets lokala tolkning av den funktionalistiska stilen samt fyra representanter för 60- och 70-talsfunkisen.

- - -

Bedömningskriterier för skyddsobjekt:

- autenticitet vad gäller arkitektonisk stil och material

- kulturhistoriskt värde

- teknisk kondition

- representativitet

- grad av unikum samt

- om objektet är en värdefull del av stadens och platsens kulturarv.

Riktlinjer:

I avsikt att förhindra en överexploatering av kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla miljöer intas följande riktlinjer och grundregler beträffande exploateringsgrad och kompensation vid K-märkning:

- Byggnader och hela gårdsmiljöer i kategori A (mest skyddsvärda) kan skyddas med stöd av byggnadslagen eller byggnadsskyddslagen och med "tvingande bestämmelser" varvid tomtägaren kan kompenseras.

- Byggnader i kategori B kan skyddas på frivillig väg varvid tomtägaren i viss mån kan kompenseras.

- Byggnader och gårdsmiljöer i kategori C skyddas utan kompensation.
- Den gällande regeln om att den totala exploateringsgraden på K-hustomter eller vid delning av sådana tomter inte får överstiga 0.5 (K-hus plus nybyggnad) och med undantag för tomter vars exploateringsstal redan är större än 0.5 underställs en särskild utredning i avsikt att framta nya principer för kompensation.

Förfaringssätt vid K-märkning

K-märkning är en rekommendation beträffande objekten i grupp A och B. K-märkning genomförs genom avgiftsfri stadsplaneåtgärd på ägarens anhållan. I regel skall skyddsbestämmelse sammantaget / med övriga stadsplanebestämmelser vara skälig (skälig nytta, se nedan) för tomtägaren men där så icke är möjligt kan tomtägaren på anhållan kompenseras. All K-märkning föreslås vara frivillig och de objekt som angivits för K-märkning har inte detaljbehandlats. De kartor (sid. 177 och 179) som berör K-märkningen är information och utgör inte en bindande del av generalplanen.

Det aktuella planområdet jämte omgivning

Planområdet omfattar ca 16 ha och 119 tomter. Området avgränsas i norr mot Skillnadsgatan, i väst av gång- och cykelvägen i grönområdet mot Lotsberget, mot sydost mot Ringvägens tomter, mot sydväst av Ålandsvägen och Västra Ytternäsvägen och mot öster av Parkgatan och Östernäsvägen. Bostadshusen i området är huvudsakligen byggda under 1940 – 1950 -talen. Planområdet har i den riktgivande generalplanen statusen av småhus dominerad bostadsbebyggelse där våningstalet stipuleras till I-II våningar och exploateringsstalet till 0.3. Planområdet har inventerats sommaren 1993 och 2011 och analyserats sommaren 2012. En byggnadsantikvarisk bedömning av samtliga byggnader har gjorts sommaren 2017.

Den antagna planen och dess konsekvenser

I planbeskrivningen till stadsplanen framkommer bland annat följande information:

Utgångspunkt för planändringen och stadens målsättning var att riktlinjerna i generalplanen för Mariehamn följs och att områdets karaktär så långt som möjligt bevaras vilket innebar att byggnadsrätt i gällande stadsplaner kvarstår, att outnyttjad byggnadsrätt används så att påverkan på områdets karaktär begränsas, bevarandet av för området viktiga byggnader möjliggörs, gaturummets karaktär bevaras, nya tomter tas fram om möjligt, mätta tomter på parkmark utgår och att parkområdet mot Ålandsvägen vid Lindan reserveras som en allmän tomt för stadens behov. Planförslaget utgick från att områdets karaktär av 1940- och 50-tals miljö bevaras. Områdeskaraktären bevaras då kvartersmarken ges ett områdesskydd genom ändrad användning kombinerat med att arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse skyddas.

I utlåtande av Ålands landskapsregerings kulturbyrå från 2018 var utgångsläget för landskapets utlåtande ett planutkast som stadsarkitektkansliet tog fram under våren 2018 som en del av en pågående planprocess. I planutkastet föreslogs K-märkning av 28 byggnader som i den byggnadsantikvariska analysen bedömts

välbevarade i sin ursprungliga karaktär och därtill att en byggnad för vilken K-märkning anhallits kunde K-märkas. Utkastet omfattade bestämmelser gällande skyddet av byggnaderna och bevarandet av planområdets karaktär samt även ett rådgivningsdokument. Generellt var kulturbyråns bedömning att utkastet tagit hänsyn till områdets kvaliteér där framtagna bestämmelser så långt som möjligt bevarar bebyggelsens primära karaktär och områdets kulturhistoriska värden. Kulturbyråns bedömning var att av de 29 byggnaderna var det extra viktigt att K-märka 13 byggnader på grund av kulturhistoriska och arkitektoniska värden samt hög grad av ursprunglighet. Därtill var kulturbyråns bedömning att den byggnad på tomt Sveden-11-14 som begärts skyddad var motiverad att K-märkas då byggnaden representerade områdets arkitektoniska karaktär och var välbevarad.

Av 14 fastighetsägare till tomter med gatubyggnad som föreslogs K-märkas ville 10 stycken inte K-märka sin byggnad. Stadsutvecklingsnämnden beslöt 10.6.2019 att rivningsförbudet för dessa 10 byggnader utgår. För de byggnader där K-märkning består ges vid K-märkningen en kompensation så att en separat huvudbyggnad/gårdsbyggnad om högst 125 m² våningsyta får byggas på en angiven byggnadsyta. Byggnadsrättskompensationen för dessa tomter blir då ca 55 m²-115 m² våningsyta beroende av mängden obebyggd byggnadsrätt. Tomternas exploateringsstal ändras från ca 0.3 till ca 0.15 då K-huset inte formellt är inräknat och beaktande K-hus och tilläggsbyggnadsrätt blir exploateringsstalet 0.38 – 0.43.

Domstolens bedömning

Jun Nagamoris och Karolina Viltbloms besvär

Så som ovan redogjorts inkom Nagamori och Viltblom inte inom angiven tidsfrist med komplettering avseende vilket beslut deras avsikt var att anföra besvär över. Deras besvär är således så bristfälliga att de inte kan handläggas och domstolen ska avvisa besvären utan prövning med stöd av 15 § 1 mom. 1 punkten och 81 § 2 mom. 6 punkten i lagen om rättegång i förvaltningsärenden.

Sonja Nordbergs besvär

Det som Nordberg anfört i besvären som motivering för sitt yrkande visar inte att det överklagade beslutet vore lagstridigt. Det att den tidigare stadsplanen möjliggjort ett separat gårdshus innebär inte att samma möjlighet måste bevaras i en ny stadsplan. Hennes motiveringar gäller det överklagade beslutets ändamålsenlighet, dvs. att hon vill kunna fullfölja sitt projekt enligt det hon planerat. Hon har inte anfört någon grund enligt vilken beslutet vore lagstridigt. Domstolen kan enbart pröva huruvida det överklagade beslutet varit lagenligt, inte huruvida det varit ändamålsenligt inom de ramar som lagstiftningen ger.

Britt-Marie Lindvall-Söderlunds och Kai Söderlunds besvär

Har beslutet tillkommit i felaktig ordning?

Lindvall-Söderlund och Söderlund har anfört att detaljmotiveringarna i deras anmärkning inte har bemötts i beredningen, vilket betyder att det slutliga beslutet tagits på basis av bristfälligt beslutsunderlag.

Domstolen finner att det som staden anfört i stadsarkitektens bemötande i bilaga P-SUN 33 paragraf punkt 10 samt bilaga AG-SUN 24 paragraf punkt 2 bemöter ändringssökandenas detaljmotiveringar på ett adekvat sätt. Staden har inte enbart hänvisat till att den inte kan ge ändringssökandena ökad byggnadsrätt utan har även förklarat vilka principer som följts i planläggningen och hur dessa principer leder till det beslut som tagits. Det att ändringssökandena inte omfattar det som staden anfört innebär inte att beslutet till denna del tillkommit i felaktig ordning.

Strider beslutet annars mot lag?

Lindvall-Söderlund och Söderlund har anfört att beredningen inte beaktar deras tomts unika förutsättningar att klara av en utökad byggnadsrätt och att de blir orättvist behandlade i förhållande till stadens egna tidigare planeringsprinciper för tomter med motsvarande läge.

Det överklagade beslutet gäller stadsplan för i beslutet angivet område. Det är inte lagstridigt för staden att tillämpa olika principer i olika planområden om det är motiverat av skäl som hänför sig till markanvändningen. Det är inte heller lagstridigt av staden att tillämpa huvudprincipen att e-talet kvarstår såsom i gällande stadsplaner om principen inte äventyrar uppnående av den nya planens syften. Staden har hållit sig inom sin prövning marginal då den har beslutat att planens syften kan uppnås utan att ge ändringssökandenas tomt den byggnadsrätt de yrkat. Av hävd har det ansetts möjligt att bevilja större byggrätt till hörntomter än tomter längs vägen men i det aktuella ärendet är det en ändamålsenlighetsfråga om det är motiverat att göra så, inte en laglighetsfråga. Ändringssökandena har erbjudits K-märkning och därtill hörande ökad byggnadsrätt, men de har valt att avböja. De har således inte heller behandlats orättvist i förhållande till andra markägare inom detaljplaneområdet då de haft möjlighet till såväl K-märkning som därtill hörande ökad byggnadsrätt på samma villkor som andra markägare vars fastigheter ansetts skyddsvärda. Det att staden bedömt att byggnadsrätten för tomten kan utökas vid eventuell K-märkning innebär inte att byggnadsrätten måste utökas även utan K-märkning. Det att ändringssökandena redan har renoverat sin byggnads fasad i originalskick innebär inte att en K-märkning vore överflödigt eller att ändringssökandena skulle ha rätt till den compensation som K-märkning innebär utan en K-märkning. Således ska domstolen inte upphäva beslutet på den grund att beslutet till denna del annars skulle strida mot lag.

Andreas Carlssons och Annika Kahnbergs samt Katja Kurténs och Daniel Widmans besvär (till de delar yrkandena omfattas av båda besvären)

Har beslutet tillkommit i felaktig ordning?

Ändringssökandena har anfört att Sveden-dokumentet inte skickats ut till de berörda markägarna vid utställandet av planen 21.11.2019 vilket lett till att flera markägare inte har tagit del av de inskränkningar och begränsningar som genom stadsplanen införs för deras tomter.

Med hänvisning till det som staden anfört i utlåtandet finner domstolen att stadens förfarande inte stridit mot bestämmelserna i PBL. Enligt PBL 31 § 2 mom. ska meddelande om att planförslaget ska ställas ut skickas till markägare inom planområdet och så har också skett. Domstolen ska således inte upphäva beslutet på den grund att det tillkommit i felaktig ordning.

Strider beslutet annars mot lag?

Är beslutet oklart?

Det är vanligt och lagenligt att en stadsplan innehåller detaljerade bestämmelser om fasader, takmaterial osv. Det är dock i praktiken inte möjligt att i en stadsplan skriva så entydiga och detaljerade bestämmelser att ingen tolkningsmån kvarstår.

Sveden-dokumentet har i beslutet godkänts som en riktgivande anvisning. Dokumentet innehåller t.ex. avsnitt 4.2.2. Exempel på färgsättning, 4.2.3. Förslag på kulörer för fasader och 4.2.5. Förslag på kulörer för socklar. Dokumentet innehåller formuleringar som ”Enluftsfönster, fönster med vädringsluckor, fönster med avvikande indelning och spröjsar, modernare fönster i plast och metall med breda karmar och mittposter är allihop nyare tillägg som inte stämmer överens med områdets karaktär i övrigt. Då dessa kommer till slutet av sin livscykel bör de helst bytas ut mot fönster som bättre stämmer överens med husets ursprungliga karaktär och området som helhet”. I dokumentet ingår även information om områdets arkitektur och arkitektoniska karaktär. Domstolen finner att dokumentet med undantag för avsnitt 3.5. Kontakta byggnadsinspektionen inte är avsett som tvingande utan snarare som förklarande upplysning vid val av handlingsalternativ.

Det står i det överklagade beslutet i teckenförklaringen för BE/s att reparations-, utvidgnings- och ändringsarbeten av byggnadens exteriör skall vara förenliga med byggnadens ursprungliga stil och omgivningen med hänvisning till Sveden-dokumentet. På s. 8 i planbestämmelserna anges sedan uttryckligen att anvisningen är riktgivande. Med beaktande av det som ovan konstaterats om Sveden-dokumentets innehåll samt med beaktande av det som uttryckligen anförs på s. 8 i planbestämmelserna avser hänvisningen i samband med teckenförklaringarna riktgivande anvisningar, inte tvingande bestämmelser. Teckenförklaringarna är således enligt domstolens bedömning tillräckligt förenliga med det som uppges i stadsplanebestämmelserna om anvisningens riktgivande karaktär.

En markägare kan utgå ifrån att sådana åtgärder som följer riktlinjerna i Sveden-dokumentet är acceptabla. Önskar markägaren avvika från riktlinjerna kan frågan om avvikelens godtagbarhet avgöras i bygglovs- eller anmälningsprocess då det är fråga om åtgärder som kräver bygglov eller anmälan. Angående sådana åtgärder som varken kräver bygglov eller anmälan finns det i 17 och 18 kap. i PBL bestämmelser om process även för sådana fall att staden skulle beakta ändringarna som stridande mot stadsplan. Domstolen finner inte beslutet oklart på sådant sätt att det skulle göra beslutet lagstridigt.

Inför beslutet en procedur utöver det som stadgas i lag?

Vid jämförelse av bestämmelserna i PBL 66 § och 67 a § om bygglov och av avsnitt 3.5. Kontakta byggnadsinspektionen i Sveden-dokumentet finner domstolen att innehållet i respektive text inte helt motsvarar varandra. I Sveden-dokumentet står det att antingen anmälan eller bygglovsansökan skall lämnas in vid alla typer av fasadförändringar såsom byte av fasad- och takmaterial, byte av fönster, takkupor, balkonger, uterum. I PBL krävs bygglov för att inom detaljplanerat område byta fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller göra andra ändringar så att byggnadens utseende avsevärt förändras, dock krävs endast anmälan för att inom detaljplanerat område byta färg på byggnaden så att byggnadens utseende avsevärt förändras. Kommunen kan även i byggnadsordningen införa anmälningsplikt för ändring av en byggnad som är skyddad med stöd av lag där åtgärden inte kräver bygglov.

Enligt Sveden-dokumentet behövs således bygglovsansökan eller anmälan även för sådana fasadförändringar där byggnadens utseende inte förändras avsevärt. Det är inte möjligt att genom planläggning införa ett lov- eller anmälningsystem utöver det som stadgas i lag (Hallberg – Haapanala – Koljonen – Ranta – Reinikainen: Maankäyttö- ja rakennuslaki, 2020, s. 429; Ekroos – Majamaa: Maankäyttö- ja rakennuslaki, 2015, s. 358; högsta förvaltningsdomstolens beslut HFD 2005:76). Trots att det övriga innehållet i Sveden-dokumentet ska beaktas som riktgivande är stycke 3.5. formulerat som att det skulle vara bindande. Skyldighet att ansöka om bygglov eller göra anmälan är utförligt stadgat i lag och därtill kan staden med stöd av lag införa bestämmelser i byggordningen. Därutöver kan staden inte bestämma om skyldighet att ansöka om bygglov eller göra anmälan. Domstolen ska därför upphäva beslutet till den del som det i beslutet hänvisas till stycke 3.5 Kontakta byggnadsinspektionen i anvisningen Sveden. Råd och riktlinjer för underhåll och renovering, ny-, om- och tillbyggnad. Till övriga delar förblir Sveden-dokumentet i kraft enligt det överklagade beslutet som en till stadsplanen bilagd riktgivande anvisning.

Har markägarna rätt till kompensation?

Enligt det överklagade beslutet utgår kompensation i form av ökad byggrätt för K-märkning men inte för beteckningen för markanvändning BE/s.

I PBL har begreppet skydd eller skyddsbestämmelse inte definierats. Beteckningen K-märkning ska beaktas som en skyddsbestämmelse.

Beteckningen BE/s ska beaktas som en skyddsbestämmelse med hänsyn till dess verkningar.

Förutsättning för kompensation är enligt PBL 27 § 4 mom. att skyddsbestämmelsen vållar markägaren olägenhet som inte är ringa. Olägenhet som inte är ringa är en flexibel norm som får sitt konkreta innehåll i den aktuella tillämpningssituationen vilket innebär bred men inte fri prövningsrätt. K-märkningen omfattar inte endast rivningsförbud utan även att ändringar i byggnads exteriör som avviker från ursprungsutförande i samband med reparations- och ändringsarbeten skall återställas till sin ursprungliga karaktär. Återställandekravet är av betydelse särskilt med tanke på byggnadernas ålder då de flesta byggnaderna redan genomgått reparations- och renoveringsarbeten genom vilka sådana ändringar har kunnat uppstå som återställandekravet gäller. Rivningsförbudet är av betydelse särskilt med tanke på att rivning endast kräver anmälan i fall rivningsförbud inte föreligger. Således begränsar K-märkning markägarens rätt att fritt råda över sin fastighet i avsevärt större utsträckning än beteckningen BE/s. Domstolen finner att staden hållit sig innanför sin prövningsmarginal då kompensation i form av utökad byggrätt utfärdats för K-märkning men inte för beteckningen BE/s.

Katja Kurténs och Daniel Widmans besvär (till de delar yrkandena endast omfattas av dessa besvär)

Ändringssökandena har i andra hand yrkat att K-märkningen för deras grannfastighet tomt 14 och den kompensande byggrätten ska strykas samt i tredje hand att såvida K-märkningen för tomt nr 14 lagligen ska bestå att den tillkommande byggnadsrätten för tomt nr 14 ska strykas.

Strider beslutet annars mot lag?

Strider K-märkning eller kompensation för den mot lag?

I den gällande generalplanen ingår en inventering av det skyddsvärda kulturarvet. Enligt generalplanen har de objekt som angivits för K-märkning inte detaljbehandlats och de kartor som berör K-märkningen utgör inte en bindande del av generalplanen. Domstolen finner att det inte strider mot generalplanen och således inte mot lagen att byggnader som inte angetts i generalplanen som skyddsvärda i det överklagade beslutet har K-märkts.

Kurtén och Widman har gjort gällande att den i planförslaget använda beteckningen BK för den aktuella tomten är felaktig eftersom beteckningen är avsedd för ett helt kvartersområde. I Planbeteckningar för Åland är textförklaringen för beteckningen BK Kvartersområde för arkitektonisk och/eller kulturhistorisk byggnad. För beteckningarna har angetts färg/utseende som utmärks på kartan för att visa det område för vilket beteckningen i fråga gäller. För BK har i stället för färg/utseende angetts A, HF, HBF, BV, BHV, BE, dvs. det har angetts att beteckningen BK är avsedd att användas i samband med annan beteckning. Domstolens bedömning är att beteckningen BK kan avse även en tomt. En motsatt tolkning vore orimlig eftersom den skulle innebära att ett helt kvarter borde förses med beteckningen BK även om det bara finns en i beteckningen avsedd byggnad i kvarteret.

Den aktuella K-märkningen av huset på tomt 11-14 grundar sig på följande omständigheter: I stadsarkitektkansliets planutkast från 2018 föreslogs K-märkning av 28 byggnader som i den byggnadsantikvariska analysen bedömts välbevarade i sin ursprungliga karaktär och därtill kunde en byggnad för vilken K-märkning anhöllits (byggnaden på tomt 11-14) K-märkas. Kulturbyråns bedömning angående utkastet var att den byggnad på tomt Sveden-11-14 som begärts skyddad är motiverad att K-märkas då byggnaden representerar områdets arkitektoniska karaktär och är välbevarad. Husets skyddsvärde har således fastställts av sakkunniga och betydelsen av kulturbyråns bedömning åsidosätts inte av det som ändringssökandena anfört om husets ringa värde som skyddsobjekt.

Bestämmelserna i PBL 27 § 4 mom. om skydd är synnerligen allmänt hållna, varför planläggningsmyndigheten har en bred prövningssmarginal. Det att K-märkning endast tillämpats med ägarens samtycke och att skyddsbehovet av det arkitektoniskt relativt helgjutna området i övrigt tillgodosetts genom lindrigare planbestämmelser faller inom prövningssmarginalen.

K-märkningen innebär heller inte ojämlig behandling av markägare eftersom utgångspunkten är husets skyddsvärde. Alla de markägare vars hus föreslagits bli K-märkta har haft en likvärdig möjlighet att samtycka till K-märkningen eller avböja den. Markägare har även haft möjlighet att initiera K-märkning och få skyddsvärdet av sitt hus prövat. Således innebär inte heller kompensation av K-märkning i sig ojämlig behandling.

Det är vedertagen praxis att kompensera skyddsbestämmelser genom större byggrätt där de övriga förutsättningarna för planbestämmelser möjliggör detta (Hallberg – Haapanala – Koljonen – Ranta – Reinikainen: Maankäyttö- ja rakennuslaki, 2020, s. 434; Ekroos – Majamaa: Maankäyttö- ja rakennuslaki, 2015, s. 363). Kompensation strider inte heller mot generalplanen då dess kategorier av skyddsvärda byggnader och kompensation för skydd hänvisar till den då utfärdade inventeringen som inte tillämpats för denna stadsplan. Bestämmelserna i PBL 27 § 4 mom. förutsätter inte någon viss form av kompensation. Olägenhet kan även vållas av ett frivilligt åtagande varför kompensation kan utgå oberoende av samtycke eller initiativ till skyddsbestämmelse.

Förutsättning för kompensation är enligt PBL 27 § 4 mom. att skyddsbestämmelsen vållar markägaren olägenhet som inte är ringa. Olägenhet som inte är ringa är en flexibel norm som får sitt konkreta innehåll i den aktuella tillämpningssituationen vilket innebär bred men inte fri prövningsrätt. K-märkningen omfattar inte endast rivningsförbud utan även att ändringar i byggnads exteriör som avviker från ursprungsutförande i samband med reparations- och ändringsarbeten skall återställas till sin ursprungliga karaktär. Återställandekravet är av betydelse särskilt med tanke på byggnadernas ålder då de flesta byggnaderna redan genomgått reparations- och renoveringsarbeten genom vilka sådana ändringar har kunnat uppstå vilka återställandekravet gäller. Rivningsförbudet är av betydelse särskilt med tanke på att rivning endast kräver anmälan i fall rivningsförbud inte föreligger.

Kurtén och Widman har även framfört att det i 11 § i landskapslagen om skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ställs krav på att byggnaden inte längre kan utnyttjas på ett sedvanligt sätt för att ersättning kan aktualiseras och att grannens byggnad i det aktuella fallet fortsättningsvis kan användas obegränsat på sedvanligt sätt. Domstolen konstaterar att i den åberopade bestämmelsen stadgas om full ersättning under de förutsättningar som ingår i bestämmelsen. Bestämmelsen förhindrar inte att det i övrig lagstiftning stadgas om kompensation under sådana förutsättningar som inte omfattas av den åberopade bestämmelsen. I det överklagade beslutet har kompensation utgått med stöd av 27 § 4 mom. i PBL i vilket lagrum förutsättningarna för kompensation avviker från det som stadgas i landskapslagen om skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Domstolen finner med beaktande av ovannämnda omständigheter att staden hållit sig innanför sin prövningsmarginal då kompensation i form av utökad byggrätt utfärdats för K-märkning.

Kurtén och Widman har gjort gällande att en utökad exploatering av grannfastigheten skulle innebära en väsentlig olägenhet samt värdeförsämring av Kurténs och Widmans fastighet. De har inte anfört motiveringar eller uppskattningar beträffande olägenheten eller värdeförsämringen och sådana framkommer inte heller av den övriga utredningen. Markägare kan inte heller förvänta sig att inga sådana förändringar sker i omgivningen som ur deras synpunkt kan ses som försämringar. Domstolen finner inte att en utökad exploatering av grannfastigheten skulle göra beslutet lagstridigt.

Sammanfattning

Som ovan konstaterats är planläggningsmyndighetens prövningsrätt omfattande men inte fullständigt fri. På ovannämnda grunder har domstolen funnit att den del i Sveden-dokumentet där det bestämts om skyldighet att ansöka om bygglov eller göra anmälan utöver vad som stadgats i lag är lagstridig. Till denna del har beslutet således upphävts. Den upphävda delen är till sin karaktär sådan att det överklagade beslutet i övrigt kan bestå trots att den upphävda delen upphör att gälla. Till övriga delar har domstolen på ovannämnda grunder funnit att staden hållit sig inom sin prövningsrätt varför besvären ska avslås.

Rättegångskostnader

Anders Carlsson och Annika Kahnberg samt Katja Kurtén och Daniel Widman har yrkat på ersättning för sina rättegångskostnader. I 95 § 1 mom. i lagen om rättegång i förvaltningsärenden stadgas att en delaktig i rättegången är skyldig att helt eller delvis ersätta en annan delaktigs rättegångskostnader, om det särskilt med beaktande av avgörandet i ärendet är oskäligt att denne själv ska stå för sina rättegångskostnader. I samma paragrafs 2 mom. stadgas att när ersättningsskyldighetens skälighet bedöms kan hänsyn dessutom tas till ärendets rättsliga oklarhet, de delaktigas egna åtgärder och ärendets betydelse för parten.

Carlssons och Kahnbergs samt Kurténs och Widmans besvär har till största delen avslagits. Med beaktande av detta är det inte oskäligt att ändringssökandena själva får bära sina kostnader i ärendet och domstolen ska

därför avslå yrkandena om ersättning.

Tillämpade rättsnormer

I motiveringen nämnda bestämmelser

Att söka ändring

Med iakttagande av 188 § 1 mom. i rikets markanvändnings- och bygglag får ändring i detta beslut sökas genom besvär om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd. Besvärsanvisning medföljer som bilaga (Besvärstillstånd efter anslag 01.20).

Meddelande om rättegångsavgift 01.22

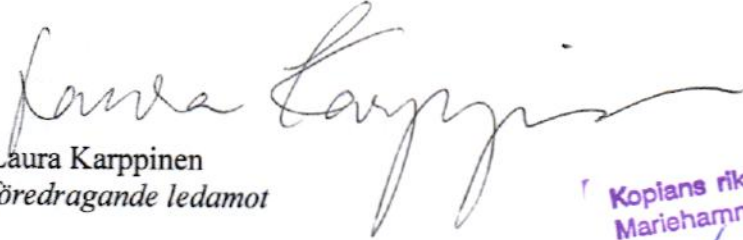
Sammansättning

Irina Wikström
ordförande

Kristina Fagerlund
ledamot

Laura Karppinen
ledamot, föredragande

Beslutet expedieras av


Laura Karppinen
föredragande ledamot

Kopiens riktighet bestyrkes.
Mariehamn 19/9 2023
Jesper Komar

Distribution

Beslut

Sonja Nordberg /ombud, rättegångsavgift 260 euro
Andreas Carlsson och Annika Kahnberg/ombud, utan rättegångsavgift
Britt-Marie Lindvall-Söderlund och Kai Söderlund, rättegångsavgift 260 euro, för vilken ändringssökandena svarar solidariskt
Katja Kurtén och Daniel Widman, utan rättegångsavgift
Jun Nagamori och Karolina Viltblom, rättegångsavgift 260 euro, för vilken ändringssökandena svarar solidariskt

Avskrift

Stadsfullmäktige i Mariehamn; beslutet ska utan dröjsmål anslås enligt vad som föreskrivs i 118 § 1 mom. i kommunallagen för landskapet Åland.

Bilaga till förvaltningsdomstolens beslut**BESVÄRSANVISNING (Efter anslag)**

Förvaltningsdomstolens beslut får överklagas genom skriftliga besvär hos **högsta förvaltningsdomstolen**, om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Grunder för beviljande av besvärstillstånd

Enligt 111 § 1 mom. i lagen om rättegång i förvaltningsärenden ska besvärstillstånd beviljas om:

- 1) det med avseende på lagens tillämpning i andra liknande fall eller för en enhetlig rättspraxis är viktigt att ärendet avgörs av högsta förvaltningsdomstolen,
- 2) det finns särskilda skäl för högsta förvaltningsdomstolen att avgöra ärendet på grund av att det i ärendet skett ett uppenbart fel, eller
- 3) det finns något annat vägande skäl för att bevilja besvärstillstånd.

Besvärstillstånd kan också beviljas i fråga om endast en del av förvaltningsdomstolens överklagade beslut.

Besvärstid och dag för delfående

Detta beslut har givits efter anslag den dag som anges i beslutet, då beslutet anses ha kommit till parternas kännedom. Besvär ska anföras inom 30 dagar från sagda dag, denna dag inte medräknad.

Besvärens innehåll

I besvären, som ska innehålla en ansökan om besvärstillstånd, ska följande anges:

- ändringssökandens namn och kontaktuppgifter inklusive uppgift om postadress och eventuell annan adress till vilken handlingar som hänför sig till rättegången kan sändas (processadress); om talan förs av ändringssökandens lagliga företrädare eller ombud, ska också dennes kontaktuppgifter uppges
- det beslut i vilket ändring söks (det överklagade beslutet)
- den grund på vilken besvärstillstånd begärs samt de skäl på vilka grunden för meddelande av besvärstillstånd föreligger
- till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas (yrkandena)
- grunderna för yrkandena
- vad besvärsrätten grunderar sig på om det överklagade beslutet inte avser ändringssökanden själv.

Medan besvären är anhängiga ska högsta förvaltningsdomstolen utan dröjsmål underrättas om ändringar i kontaktuppgifterna. Om flera personer anför besvär tillsammans, kan det i besvären anges att en av dem är kontaktperson.

Bilagor till besvären

Till besvären ska följande fogas:

- det överklagade beslutet med besväransvisning,
- utredning om när ändringssökanden har fått del av beslutet, eller annan utredning om när besvärstiden börjat löpa,
- de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har lämnats till myndigheten.

Ett ombud ska foga till besvären en fullmakt såvida inte samma person har uppträtt som ombud vid en tidigare handläggningsfas eller ombudet är advokat, offentligt rättsbiträde eller ett rättegångsbiträde med tillstånd.

Inlämnande av besvär

Besvär ska inom besvärstiden lämnas till **högsta förvaltningsdomstolen**. Besvären ska vara framme senast den sista dagen av besvärstiden före utgången av ämbetsverkets öppettid. Detta gäller också då besvären inlämnas via förvaltningsdomstolarnas e-tjänst eller per e-post. Handlingarna kan lämnas in även via förvaltningsdomstolarnas e-tjänst. Handlingarna sänds per post eller elektroniskt på avsändarens ansvar.

Högsta förvaltningsdomstolens kontaktuppgifter:

Besöksadress:	Postadress:
Paasivuorigatan 3	PB 180
Helsingfors	00530 HELSINGFORS

Telefon: 029 56 40260 (registratorskontoret)

Fax: 029 56 40382

E-post: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst:
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

**RÄTTEGÅNGSAVGIFT SOM UPPBÄRS FÖR HÖGSTA FÖRVALTNINGSDOMSTOLENS BESLUT
I ÄRENDEN SOM ANHÄNGIGGÖRS FRÅN OCH MED 1.1.2022**

För behandling av ett ärende som gäller ändringssökande och ett besvärstillståndsmål vid högsta förvaltningsdomstolen uppbärs en rättegångsavgift på **530 euro**.

Rättegångsavgift uppbärs vid högsta förvaltningsdomstolen inte för avgiftsfria prestationer som avses i 5 § i lagen om domstolsavgifter eller om det föreligger en i 4 § i nämnda lag avsedd grund för att inte uppbära rättegångsavgift.

Rättegångsavgift tas inte heller ut om högsta förvaltningsdomstolen ändrar ett överklagat beslut till förmån för ändringssökanden. Avgift tas dock ut oberoende av utgången i ärendet vid ändringssökande som gäller ett förhandsavgörande som meddelats i ett skatteärende.

Rättegångsavgift tas inte ut hos dem som med stöd av rättshjälpslagen är befriade från behandlingsavgifter eller hos dem som enligt bestämmelser någon annanstans i lag är befriade från avgifter som ska betalas för myndigheternas åtgärder.

Lagen om domstolsavgifter (FFS 1455/2015)

