

# ANMÄRKNINGAR INLÄMNANDE UNDER UTSTÄLLNINGSTIDEN 09.12.2019 - 08.01.2020 SAMT STADSARKITEKTENS BEMÖTANDE

SVEDEN\_1054

Stadsarkitektkansliet, januari 2020



## Anmärkningar inlämnade under utställningstiden 09.12.2019-08.01.2020 och stadsarkitektens bemötande

### 1

#### Tomt Sveden-11-5, Torggatan 47

##### Fastighetsägares anmärkning:

Fastighetsägaren konstaterar att det som beskrivits i planbeskrivningen och hur planbestämmelserna formulerats stämmer inte överens:

- Ni påstår att mängden bostäder behålls samma som idag med ny stadsplan. Skillnaden som ni inte berättar är att idag ska bostäderna vara i samma bostadsbyggnad, i framtiden kan de byggas som separata "komplementbyggnader". Denna planbestämmelse har skyddat området under 80 år från överexploatering. Det är lätt att bevisa: ni kan räkna mängden hus som har två bostäder under samma tak.
- Den ovanstående ändringen motiverar ni med att skydda områdets karaktär. Konsekvenserna blir motsatsen. Värdet på ett nybygge skiljer sig markant om det är frågan om en bostad eller ett garage.
- Om en komplementbyggnad är bostadshus för en familj heter det väl fortfarande egnahemshus? Även om ni kallar framtida bostadsbyggnader annat, frigör den inte er att lösa gåtan med infarter, parkeringsplatser, sopsortering, plogning och trafiksäkerhet.
- Ni har samma krav på parkeringsplatser / tomt som idag med möjlighet till ett fördubblat antal invånare på de flesta tomterna. Idag har vi svårigheter att få 2 bilar innanför tomten – och ökningen i rikets mest biltäta område blir minst 2 bilar per tomt. Ens gatans längd klarar inte av den mängd parkering utan att täppa till infarterna.
- Ni skriver i planbeskrivningen på sidan 12 om planens konsekvenser att "andelen obebyggd mark ökar på egnahemstomterna då byggnadsytorna minskar". Som ni vet är byggnadsytan den del av tomten där byggnaden får placeras. Man bygger inte enligt byggytan som ni minskat utan byggrätten som ni lockar att använda. Byggandet av nya bostäder inom gårdsområdet ökar inte obebyggd mark.
- I planbestämmelserna stipulerar ni att minst 20% av tomtens areal skall vara grönyta. Det motsvarar för vår tomt (Torggatan 47) en 4 meter bred remsa mot en sida. Resten får m.a.o. hård läggas, bebyggas, asfalteras. Man brukar använda max 50%-regel för hårdlagda ytor, även inom områden med allmänna byggnader och högre byggnadsrätt. Helt fel relation för ett lummigt egnahemsområde och helt mot miljömål med lokal infiltrering av dagvatten för att undvika överskridning av dagvattensystemets kapacitet.
- Ni har inte – mot vad ni lovat – uppdaterat baskartan. Ni skriver på sida 6 i planbeskrivningen att ni använder en grundkarta som är uppgjord 1999, som mätningens enheten successivt justerat. Ni använder 20 år gammal baskarta där inte ens de byggnader som kommit till under de senaste 15 år syns.
- Ovanstående leder till att ni visar fel information om kvarvarande byggrätt för tomterna. Av de 5 byggprojekt som jag varit med om inom området finns en inritad. Till exempel vår 66 kvm stora ekonomibygnad från 2006 fattas fortfarande från kartan och leder till fel statistik om kvarvarande byggrätt. Så är det i de andra fallen också – och säkert en del som jag inte vet om.
- Möjligheterna för tillbyggnad av befintliga bostadsbyggnaderna är inritade helt konstigt: vi får bygga ut från dagens yttervägg 3 meter ut mot ett eller två håll, på ett plan. Det är undantag om någon vill bygga ut för 260 cm tilläggsutrymme – för du får inte ett helt rum till. Dyraste möjliga sättet att bygga ut för minsta möjliga glädjen – och händer ytterst sällan. Enligt detta skulle vi få bygga mot gården, ovanpå vår enda källaringång som tjänar som utrymningsväg med kvarvarande 38 kvm byggrätt som inte finns kvar.

Fastighetsägaren bifogade sin anmärkning av den 14 december 2018 som inlämnats när planen var utställd tidigare.

##### Bemötande:

Stadsarkitektkansliet konstaterar att synpunkterna i anmärkningen motsvarar de som anmärkaren hade i sin tidigare anmärkning av den 14.12.2018, vilken besvarades i bilaga P. Anmärkaren motsätter sig placeringen av byggnadsyta för gårdsbyggnader/komplementbyggnad och tillståndet av självständig bostad i komplementbyggnad med de konsekvenser anmärkaren anser att dessa har samt gatubyggnadens tillbyggnadsmöjlighet som anses oanvändbar samt användningen av föråldrad grundkarta.

Stadsarkitektkansliet konstaterar att stadsplanering är att göra en långsiktig behovsprövning av samhällets utveckling och att väga olika intressen med varandra. I Sveden är det också att värna om den bebyggda miljön och samtidigt ge möjlighet att använda sin byggnadsrätt.

Utgångspunkt för planändringen för de 119 tomterna i stadsdelen Sveden, planområdet, är att den outnyttjade byggnadsrätten enligt gällande stadsplaner kan aktiveras utan att områdets bebyggelse genomgår en total förvandling. Grundprincipen är att byggnadsrätt i gällande stadsplan varken tas bort eller utökas, undantaget är kompensation vid K-märkning. Inom planområdet är vissa tomter mer eller mindre fullt utbyggda och vissa tomter har upp till 180 m<sup>2</sup> våningsyta obebyggt. Gällande stadsplan med en tredjedel av tomtytan som får bebyggas i två våningar, mot vilken placerats en byggnadsyta som får byggas i en våning och som täcker en tredjedel av tomten och den sista tredjedelen längst in på tomten som inte får bebyggas, skapar tillbyggnadslösningar till befintliga gatuhus som riskerar förvanska ursprunglig byggnads karaktär. Anmärkaren ifrågasätter omstruktureringen av byggnadsytorna vars syfte är att gatuhusen kvarstår som solitära byggnader med mindre tillbyggnader och att oanvänd byggnadsrätt kan placeras separat på tomten i en komplementbyggnad. Konsekvensen som anmärkaren påpekar är en bred grönyta mitt i tomten som inte får bebyggas och som är de facto större än i gällande plan. Svedens gröna karaktär idag är skenbar med all obyggd byggnadsrätt. I gällande stadsplan finns inte krav på grönska på tomten. I planförslaget stipuleras att minst 20 % av tomtens areal skall vara grönyta och att minst 3 m höga frukt- löv- eller barrträd underhållas eller planteras så att antalet växande träd fortlöpande uppgår till minst ett per påbörjad 300 m<sup>2</sup> tomtareal.

Antalet bostäder i jämförelse med den i dag gällande stadsplan blir inte fler då antalet bostäder i planförslaget är relaterat till tomtens storlek och oberoende delning av tomt är slutsumman av bostäder högst två. Dagens plan tillåter två bostäder per tomt och därmed ökar inte trafiken i jämförelse med den plan som gäller och den som föreslås. Bilplatskravet är 2 bilplatser per tomt eller minst 1 bilplats per egnahemsbostad. Bilplatserna ska placeras på egen tomt. Jämförelsen är mellan vad gällande plan och planförslag möjliggör. I det utställda planförslaget ges 18 tomter av 122 möjlighet att dela sin tomt till två. Idag har sex tomter den möjligheten varav två har delats.

Möjligheten att utvidga huvudbyggnad i II våningar mot gården med 3 m i I våning är generell för alla gatubyggnader i II våningar och fungerar som en utvidgning av befintliga rum eller som glasverandor, sovrum osv. Avvikelser på byggnadsytan kan prövas i samband med bygglov.

Stadens grundkarta (baskarta) uppdateras kontinuerligt utgående från den information som mätningseenheten får i samband med läges- och inflyttningssyner. För mindre konstruktioner och byggnader utan bostad gör inte byggnadsinspektionen anmälan till mätningseenheten utan det är fastighetsägaren som kan beställa en inmätning. Vid planläggning är grunden alltid stadens grundkarta. De befintliga byggnaderna får kvarstå oberoende av planförslaget.

## 2

### Tomt Sveden-2-1, Skillnadsgatan 23

#### Fastighetsägarnas anmärkning:

Vi inlämnar en anmärkning och motsätter oss förslaget. Vi vidhåller vårt önskemål om en höjning av byggnadsrätten med 130 m<sup>2</sup> och en flyttning av befintlig oanvänd byggnadsrätt till en ny byggnadsyta i tomtens södra del. Våra huvudargument är följande:

- för vår tomt ger förslaget inte den förtätning som staden eftersträvar
- beredningen beaktar inte våra detaljmotiveringar
- stadsplaneringen för vår tomt ska utgå från tomtens unika och från andra tomter avvikande förutsättningar
- stadens policy är att inte genomföra stadsplaneändringar mot tomtägarens vilja.

Hela planeringsprocessen för området utgår från en varsam och tomtanpassad förtätning. I stadsutvecklingsnämndens motiveringar av den 11.11.2019 till det senaste stadsplaneförslaget konstateras också att nämndens uppdrag i första hand varit att

förtäta området. Det stadsplaneförslag som nu är utställt innebär för vår tomts del ingen förtätning, i praktiken tvärtom. Vi har redan den 8.10.2016 efter det första samrådsmötet inlämnat ett utlåtande, där vi meddelat att vi gärna vill vara med och bidra till en varsam förtätning under vissa förutsättningar, men konstaterade då att ett förslag med separat byggnad inne på gården om ca 40 m<sup>2</sup> (som nu finns i det utställda stadsplaneförslaget) för oss är oanvändbart. Vi anser också att den föreslagna komplementbyggnaden inte stadsbildsmässigt passar in mellan fullvärdiga bostadsbyggnader längs Ålandsvägen. I samband med att ett tidigare stadsplaneförslag ställdes ut lämnade vi in en anmärkning. Anmärkningen bestod av två sidor, en sammanfattning och en sida med detaljmotiveringar. I det bemötande i bilaga U, som ligger som grund för stadsutvecklingsnämndens beslut av den 10.6.2019, har stadsarkitekten helt utelämnat våra detaljmotiveringar och skrivit sitt bemötande endast utgående från sammanfattningen. I våra detaljmotiveringar framför vi argument som visar att vår tomt avviker från de andra och varför den klarar av en ökad byggnadsrätt. Eftersom våra argument inte torde ha presenterats varken för stadsutvecklingsnämnden eller för stadsstyrelsen eller lägger vi in dem som en integrerad del av denna anmärkning. Sammanfattningen i vår tidigare anmärkning gäller fortfarande.

Vår detaljmotivering är följande:

- Byggnadsrätten för en tomt skall återspegla varje enskilds tomts förutsättningar och vi menar att vår tomt klarar en högre byggnadsrätt.
- Nuvarande hus med en bottenyta om ca 110 m<sup>2</sup> ligger i tomtens yttersta nordvästra hörn. Resterande tomtedel blir ca 690 m<sup>2</sup> och räcker bra till för en ny byggnad.
- Tomterna i Sveden i kvarteren 5 och 7 på andra sidan Ålandsvägen har redan idag betydligt högre byggnadsrätt och e-tal (byggnadsrätt 360 m<sup>2</sup>, e-tal 0.43).
- Längs Ålandsvägen utanför Sveden, men i närheten av vår tomt, har de flesta tomterna e-tal mellan 0,40 och 0,50.
- Byggnadsrätten för vår tomt kan utökas med 130 m<sup>2</sup> till totalt 370 m<sup>2</sup> + garage genom att nuvarande oanvänd byggnadsyta i en våning flyttas söderut och våningstalet ändras till två. E-talet blir då 0,46.
- Nuvarande stadsplan möjliggör redan att ca 2/3 av tomtgränsen mot Ålandsvägen kan bebyggas, vi föreslår att byggnadsytan flyttas till hörnet Mästargränd, där en ny byggnad smälter naturligt in i stadsbilden.
- Hörntomter mot större gator brukar i Mariehamn ha högre e-tal och högre byggnadsrätt än inne i kvarteren, både Skillnadsgatan och Ålandsvägen är huvudgator enligt stadens generalplan.
- Byggnaderna längs gator i Mariehamn brukar byggas i gatuliv och detta gäller redan för både Skillnadsgatan och Ålandsvägen. Enligt stadsplaneförslaget kan tomterna även i stadsdelen Sveden bebyggas med fullvärdiga byggnader i gatuliv, men på vår tomt begränsas tillbyggnadsrätten till ca 40 m<sup>2</sup>, varför det?
- Den nya byggnaden enligt vårt förslag blir i storleken mitt i mellan vårt nuvarande hus och huset på den södra granntomten.
- Med en byggnad till på tomten, som kan delas instruktivt, kan en familj till få bosätta sig i Mariehamn.
- Trafiken längs Ålandsvägen har under åren ökat och tomtens friytor mot gatan störs av buller. En byggnad mot gatan kunde delvis skärma av mot tomtens inre delar.
- Tomten ligger mot Ålandsvägen med Skillnadsgatan i norr och Mästargränd i söder och avviker därför från de flesta övriga tomter i stadsdelen. Till exempel mellan Öhbergsvägen och Torggatan skulle en delning förutsätta skafttomtar. Vår tomt har redan idag grusade diskreta infarter från två gator.
- Gatunummereringen längs Mästargränd utgår från att vår tomt har en adress även mot denna gata förutom mot Skillnadsgatan.
- I dagsläget finns på tomten redan parkeringsplats för två bilar. Längs Skillnadsgatan finns dessutom idag ett stort antal lediga platser för besökare och tillfällig parkering – en utökad byggnadsrätt skapar inte ökade trafikproblem.
- Längs Ålandsvägen finns breda grönytor och en dubbelsidig alléplantering som gör att även om tomten skulle få en byggnad till, kommer uppfattningen av gatuområdet inte att ändra.
- På tomtens västra del finns idag stora träd och även om en ny byggnad skulle byggas, kommer tomten att uppfattas som lummig och grön.

Stadsarkitektens egentliga argumentation i bemötandet bygger på ett behov av en likabehandling inom planområdet och att vi inte kan få en utökad byggnadsrätt eftersom det då skulle innebära att även andra inom hela planområdet skulle behöva få det. Vi skulle förstå detta för ett enhetligt område, men av våra detaljmotiveringar framgår att vår tomt är unik i förhållande till de andra. Vi menar också att stadsplaneringen skall utgå från den enskilda tomtens förutsättningar och för vår tomts del har detaljmotiveringarna inte ens presenterats eller analyserats.

Vi vill med bifogade kartillustration ( se bilaga AE) visa, att tomterna vid Öhbergsvägen och Torggatan har helt andra förutsättningar än vår tomt, som ligger i gatukorsningen med två huvudleder, Ålandsvägen och Skillnadsgatan samt mot Mästargränd. Den första stadsplanen för vår tomt från 1938 då Ålandsvägen vid vår tomt inte hade någon roll som huvudfartsled. I dagsläget är det helt andra förutsättningar, största delen av trafiken från södra staden går förbi vår tomt, medan dom övriga tomterna i planområdet fortfarande ligger i ett enhetligt villaområde med lugna bostadsgator. Vi menar därför, att om man ska jämföra vår tomt med andra tomter, så är det med tomterna längs Ålandsvägen och Skillnadsgatan den ska jämföras.

Vi motsätter oss det utställda planförslaget och ifall våra synpunkter enligt denna anmärkning inte godkänns, önskar vi att stadsplanen för vår tomt kvarstår oförändrad och att tomten utesluts från stadsplaneändringen.

Vi inlämnar en anmärkning mot det utställda förslaget med hänvisning till att det inte beaktar vår tomts unika läge och förutsättningar för en ökad byggnadsrätt och inte heller våra synpunkter som tomtägare. Som vi förstått är ett av de viktigaste

syftena med stadsplaneändringen att åstadkomma en varsam förtätning av Sveden, varför inte då planera in en byggnad till där det passar bra? Staden har inte haft som kutym att utan en ansökan från tomtägaren stadsplanera privat mark. När frågan om en stadsplan för Sveden kom upp, har vi som tomtägare meddelat att vi ville vara med och bidra till en varsam förtätning under förutsättning att vårt förslag om en ökad byggnadsrätt omfattas. Vi har föreslagit att byggnadsrätten för vår tomt utökas med 130 m<sup>2</sup> till totalt 370 m<sup>2</sup> + garage och att befintlig, oanvänd byggnadsyta på tomten flyttas längre söderut. På detta sätt kunde ett nytt hus om ca 170 m<sup>2</sup> våningsyta uppföras och en familj till kunde bosätta sig i Mariehamn. Det förslag som nu ställts ut med en separat tilläggsbyggnadsrätt om ca 40 m<sup>2</sup> är för oss ointressant och även stadsbildsmässigt olämpligt. På vår tomt har ett nytt servitut inritats utan att någon av ledningsägarna har behov av en sådan. Vi undrar varför denna begränsning lagts in på vår tomt och motsätter oss servitutet.

Stadsplaneringen skall utgå från den enskilda tomtens förutsättningar och beakta tomtägarens synpunkter. Vår tomt är avvikande från de andra i Sveden; en hörntomt med angränsande gator i tre olika riktningar och direkt intill Ålandsvägen. Vi vill också peka på att tomter i Sveden på andra sidan Ålandsvägen redan har en byggnadsrätt om 360 m<sup>2</sup> (på lika stora tomter som vår) och om vår tomt skall jämföras med någon annan i stadsdelen, så är det med dessa tomter den skall jämföras. Alternativt borde vår tomt jämföras med andra tomter längs Ålandsvägen. Stadsplaneringen längs Ålandsvägen bygger på en enhetlig linje med fullvärdiga byggnader i gatuliv och byggnadsrätten för de flesta tomter i närheten av vårt hus har e-tal mellan 0.40 och 0.50. Vårt förslag utgår från ett e-tal om 0.46 i ett gatuhörn men två huvudgator.

Vi motsätter oss det utställda stadsplaneförslaget. Vi vill med vår anmärkning uppnå att ett nytt stadsplaneförslag tas fram i enlighet med våra synpunkter, alternativt att nuvarande stadsplan kvarstår, men med ökad byggnadsrätt. Till och med en oförändrad stadsplan är bättre än det presenterade förslaget.

### **Bemötande:**

Stadsarkitektkansliet konstaterar att synpunkterna i anmärkningen motsvarar de som anmärkarna hade i sin tidigare anmärkning av den 4.12.2018, vilken besvarades i bilaga P. Den kompletta anmärkningen utdelades endast till beslutsfattarna och finns med i ärendet som bilaga O.

Stadsplaneringens främsta syfte är att styra byggande och annan markanvändning på det sätt som de lokala förhållandena, stads- och landskapsbilden, den befintliga bebyggelsen, naturmiljön och principen om en hållbar utveckling samt andra mål för planen förutsätter (PBL 24 § 1 mom.).

Utgångspunkt för planändringen för de 119 tomterna i stadsdelen Sveden, planområdet, är att den outnyttjade byggnadsrätten enligt gällande stadsplaner kan aktiveras utan att områdets karaktär genomgår en total förvandling, beskrivet i utredningen "En varsam förtätning av området Sveden", bilaga B-SUN 32§. Grundprincipen är att byggnadsrätt i gällande stadsplan varken tas bort eller utökas, undantaget är kompensation vid K-märkning.

Inom planområdet är vissa tomter mer eller mindre fullt utbyggda och vissa tomter har upp till 180 m<sup>2</sup> våningsyta obebyggt. Om byggnadsrätten ökas för en tomt ska andra ges samma möjlighet och redan dagens oanvända byggnadsrätt är svår att placera. En analys av stadsplanen från 1974 visar att exploateringstalet är mellan 0.26-0.33 för tomterna. De stadsplaneändringar som gjorts tills i dag visar att sex tomter fått förhöjd byggnadsrätt och att exploateringstalet då höjts till 0.34 – 0.42. Det kvarter som hänvisas till med höga byggnadsrätter är en planändring som gjordes ännu tidigare, år 1971 då exploateringstalet för kvarter 5 blev 0.43 för samtliga tomter med konsekvens av mycket oanvänd byggnadsrätt. Om byggnadsrätten höjs för aktuell tomt och samma möjlighet ges till alla tomter i planområdet kan inte byggnadsrätterna användas utan att områdets bebyggelsekaraktär förvanskas. Planförslagets syfte är att aktivera den idag oanvända byggnadsrätten genom att möjliggöra anpassade tillbyggnader till gatuhusen och fristående komplementbyggnader.

Det välbevarade gatuhuset på den aktuella tomten som museibyran 2014 lyfter fram i sitt utlåtande över området kan vid fastighetsägarens begäran K-märkas med en möjlighet till att få utökad våningsyta på tomten som kompensation. Byggnadsytan för komplementbyggnaden kan enligt planförslaget byggas i 1 ½ våningar såsom de flesta gatuhusen längs Ålandsvägen.

### 3

#### Tomt Sveden-2-3, Skillnadsgatan 19

##### Fastighetsägarnas anmärkning:

Vi kan inte omfatta det utställda förslaget daterat 11.11.2019.

Vi önskar återinföra beteckningen "s, byggnadsyta för byggnad som inte får rivas" i enlighet med stadsarkitektens planförslag daterat den 15.11.2019.

Vår motivering: Vi stöder stadsarkitektens förslag, daterat 15.11.2019, som syftar till att områdets karaktär bevaras så att stadsbilden, trädgårdsstaden och kulturarvet bibehålls – dessutom inom ytterst rimliga ramar för fastighetsägarna. Vi vill inte att skyddsvärda byggnader inom detta helgjutna område får rivas hur man vill och att kulturhistoriska värden försvinner.

##### Bemötande:

Stadsarkitektens bedömning är att områdets karaktär skulle bäst bevaras med markanvändningen BE/s kombinerat med beteckningen lilla s, får inte rivas, på de gatubyggnader som kulturbyrån bedömt ska K-märkas men efter att flertalet av fastighetsägarna har motsatt sig K-märkning av sin gatubyggnad avlägsnade stadsutvecklingsnämnden rivningsförbudet för dessa fastigheter. Utgående från kulturbyråns utlåtande över det utställda planförslaget, bilaga AF, kunde skyddet av enskilda byggnader utgå om i stället en skärpning av bestämmelsen för markanvändningen BE/s sker, vilket avviker från kulturbyråns tidigare linje i ärendet.

### 4

#### Tomt Sveden-15-5, Öhbergsvägen 61

##### Fastighetsägarnas anmärkning:

Vi bor på Öhbergsvägen 61A, berörs av planändringsförslaget som gäller infart till Öhbergsvägen 61B, båda på tomterna Sveden-15-5. Förslaget är att ägaren av bostaden på Öhbergsvägen 61B ska köpa mark av oss och av Mariehamn stad och således skapa en infart till sin tomt nya tomt. Idag går infarten på gång- och cykelbanan som går längs med Ålandsvägen/Västra Ytternäsvägen. På den tilltänkta skafttomten, tomt nr 12, som infarten planeras på finns vårt energihål för bergvärme och vi har markering på sockeln på vårt hus som markerar var hålet finns. Tydligt har man inte tagit med det i synen för vår planering. Jag har flera gånger talat med stadsarkitektkontoret, även mailat, angående detta.

Utifrån att vårt borrhål finns på området som planeras en ny infart till grannen så önskar vi att vi får fortsätta äga marken, men att ett servitut utfärdas så grannen kan få sin infart som de så väl behöver. Vi tror det kan uppstå bekymmer i framtiden ifall borrhålet är på mark som inte ägs av fastighetsägaren som har det som värmekälla.

Utifrån att grannen idkar bilverkstad i sitt garage och det kommer bilar dit på bärgare, dvs tung trafik, så är vi rädda för att om han äger marken kommer det trafiken till och från att öka och infarten kan användas som parkering.

Inkommande slangar till värmepump ligger ca 30 cm under befintlig marknivå. Vi har talat med företagare som borrar och de rekommenderar inte tung trafik över borrhål och slang.

I och med förslaget så förlorar vi möjligheten att använda vår garageport till vedleverand, bära in utemöbler och cyklar lindrigt osv. Vi accepterar detta, men anser att risken att skada värmekällan till fastigheten är stor och vem ska ta ansvar för om något händer?

##### Bemötande:

Placeringen av infarten har gjorts enligt anmärkarens önskemål på västra sidan av gatuhuset. Den andra möjliga placeringen är på den östra sidan av gatuhuset. Vid framtida tomtmätning av de två nya tomterna kan fastighetsägarna i enlighet med fastighetsbildningslagen § 154 göra upp ett servitutsavtal och stifta servitut för värmeledningen och borrhålet vid infarten.

För att ytterligare skydda borrhål och ledningar kunde fastighetsägaren undersöka möjligheten att med brunnslock av betong sprida belastningen av fordonstyngd.

## 5

### **Tomterna Sveden-6-1 (Ålandsvägen 81), Svedern-6-2 (Mästargränd 11), Sveden-6-3 (Mästargränd 13), Sveden-8-1 (Ålandsvägen 83) och Sveden-8-2 (Lekgränd 3)**

#### **Fastighetsägarnas anmärkningar:**

I stadsplaneändringen för stadsdelen Sveden föreslås att parkområdet mot Ålandsvägen ändras till tomtmark, till en allmän tomt. Vi, grannar motsätter oss att staden omvandlar parkområden i staden till tomt där stora huskroppar nu i planen ligger mycket nära nuvarande bebyggelse och väsentligt försämrar både boendemiljön och miljön då park försvinner. Vi, grannar motsätter oss den stora huskropp som nu planeras då den dessutom är inritad på kullen, inte som tidigare då "bara" parken skövlades nere vid Ålandsvägen. Nuvarande placering kommer väsentligt störa boende och strövare i staden inte bara till det estetiska, även som den nu är ritad, även störa i trafik och åsamka ljusföroreningar. Vi grannar vill i första hand att denna byggnad stryks och att parkområdet hålls intakt, och i andra hand flyttas ner till Ålandsvägen som första förslaget var.

Parkområden är viktiga lungor för staden och speciellt i området Sveden som ska ha karaktär av trädgårdsmiljö. Lindan är idag mycket frekventerad av både ung och gammal, och en förtätning av Sveden kommer kräva ännu mer av Lindan som rekreationsområde, och då är det önskvärt att kunna använda parken mot Ålandsvägen för rekreation. Att ta parkområde i staden och omvandla det till byggbara tomter är mycket ovanligt i staden. Att dessutom göra detta, och dessutom placera byggnaden högt i terrängen så att byggnaden stör så mycket som möjligt för grannar och boende i närheten är mycket märkligt förfarande. Vi anser att denna planerade byggnad är en oerhörd försämring från idag, en stor förändring till det sämre från förra planförslaget då huskroppen låg nere vid Ålandsvägen, samtidigt som man naggar stadens viktiga och mycket omtyckta parker i kanten, vilket vi inte kan acceptera.

Vi, grannar, vill med detta ovan anmärka mot att parkområdet görs om till en allmän tomt i den pågående stadsplaneändringen som rör Sveden.

#### **Bemötande:**

Stadsplanering är att skapa förutsättningar för samhällets utveckling och att väga olika intressen med varandra.

I generalplanen för Mariefhamn stipuleras att parkområdet mot Ålandsvägen används som en allmän tomt med motivering att samhället bör ha ett antal obebyggda allmänna tomter för att möta det långsiktiga behovet. I det utställda planförslaget var den allmänna tomten förminskad från ett djup om 65 meter i planutkastet till ett djup om 52 m och sluttningen mot Lindan överfördes till parkområdet för lekplats, PL, som då förstörades i jämförelse med planutkastet. Byggnadsytan har placerats på tomtens östra del för att skapa en vistelsegård mot väster och så att inverkan på solljuset och utsikt för de omgivande bostadstomterna berörs möjligast lite.

## 6

### **Tomt Sveden-9-2, Ålandsvägen 82**

#### **Fastighetsägares åsikt:**

Jag motsätter mig den planerade egnahemstomten väster om Ålandsvägen 82 (mot cykelbanan och granne till Ekogränd 7) på grund av värdesänkning på mitt bostadshus. Upplever att husets läge och placering tar bort dels ljus från Ålandsvägen 82 gård och fri insyn i vardagsrummet på Ålandsvägen 82. Det är även viktigt att ha cykelbanan från Jägargränd upp till Ekogränd kvar eftersom barnen har säkrare skolväg än att passera korsningen Ålandsvägen – Jägargränd. Ingen gångbana på Ålandsvägens sida fram till nästa övergångsställe. Detta gäller för barn som går såväl till Övernäs skola samt Ytternäs skola.

#### **Bemötande:**

Den föreslagna tomten nr 13 i förlängningen av Jägargränd är ca 1/3 mindre än den år 1949 mätta tomten nr 1 (totalt 6 tomter) och som enligt gällande plansituation inte är planlagd. Nu har staden i planförslaget tagit ställning till om dessa ursprungligen sex mätta tomter från år 1949 kunde beaktande platsens förutsättningar tas fram. Stadens befintliga huvud gång- och cykelväg och den svåra terrängen innebär att endast tomten mot Jägargränd kan i en minskad omfattning aktiveras som tomt nr 13. I planförslaget förlängs Jägargränd och ansluts till den befintliga gång- och cykelvägen vilket ger möjlighet till trygg skolväg

genom parkområdet. Avståndet mellan anmärkarens bostadshus gårdsfasad och den tomt nr 13 byggnadsyta är 27 m – 30 m vilket torde vara tillräckligt långt för att minimera inverkan på det befintliga bostadshuset på Ålandsvägen 82.

## 7

### Tomt Sveden-3-14, Torggatan 41

#### Fastighetsägares anmärkning:

Jag motsätter mig förslaget att min tomt erhåller markanvändningen BE/s samt att inga ändringar görs avseende min tomt i förhållande till nuvarande plan, varvid beteckningen BE kvarstår.

Eftersom beteckningen BE/s i väsentliga avseenden är att jämföra med en K-märkning hänvisar jag inledningsvis till min tidigare anmärkning om avsaknad av lagligt stöd för införande av en dylik begränsning.

Därtill anmärker jag följande: Markanvändningen BE/s är i förslaget definierat enligt följande (NB, att definitionen inte motsvarar av landskapsregeringen antagen beskrivning för beteckningen "S". Jfr. Plan- och byggförordningen 2 kp. 5 §.)

Kvartersområde för egnahem där miljön bevaras. Den byggda miljön skapar en kulturhistorisk 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.

Innehållet i det aktuella fristående dokumentet, "Sveden. Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar", finns inte återgivet i plantexten eller fogad till planen. Däremot finns ett dokument, med likartad benämning, att tillgå på Mariehamns stads hemsida, vilket dokument således kan innehålla de föreskrifter som enligt förslaget ska tillskrivas stadsplanestatus. Enligt sagda dokument ska reparations-, utvidgnings- och ändringsarbeten av byggnadernas exteriör vara förenliga med byggnadens ursprungliga stil och omgivningen. Dokumentet innehåller vidare mycket detaljerade anvisningar gällande t.ex. färgsättning, fasader, fönster, vindsfönster, dörrar, garageportar, tak, takfötter, smidesräcken, trappor, balkonger, inhägnader, grindar, trädgårdar och grönska. Det framgår inte om dokumentet kan komma att ändras över tid, samt vem som i så fall har att godkänna sådana ändringar samt tillvägagångssättet härför. Redan detta innebär, att BE/s-beteckningen enligt sin nuvarande utformning samt sättet för normgivning strider mot 24 § och 27 § plan- och bygglagen.

I stöd av ovan anförda grunder är det klart, att det nuvarande planförslaget inte uppfyller lagens krav, varvid det således måste undanröjas.

#### Bemötande:

År 2008 trädde den nuvarande plan- och bygglagen för Åland i kraft enligt vilken "särskilda värden ur historisk, kulturhistorisk eller estetisk synpunkt, som grundas på fackmässiga bedömningar ska skyddas" (PBL § 65 § mom. 6). Utgående från en byggnadsantikvarisk analys av bebyggelsen i planområdet och kulturbyråns utlåtande om vilka byggnader som är extra viktiga att K-märkas pga. kulturhistoriska- och arkitektoniska värden samt höga grad av ursprunglighet föreslogs i planförslag daterat 12.09.2018 ett skydd för 14 byggnader genom K-märkning.

Då flertalet av fastighetsägarna motsatt sig K-märkning inom planområdet har stadsarkitektkansliet sökt en annan lösning i detaljplan som skulle uppfylla plan- och bygglagens krav att bevara stads- och landskapsbilden och kulturhistoriska värden (PBL 1 §, 24 § mom. 4-5, 27 § mom. 2). Kulturbyrån har i sitt utlåtande över det utställda planförslaget framfört att det är främst områdets helhetskaraktär samt den kulturmiljö byggnaderna tillsammans skapar som är skyddsvärd i stället för skyddet av enskilda byggnader. Kulturbyrån föreslår därför att i stället för enskilda K-märkningar skärpa områdesbestämmelsen BE/s genom att införa återställningskrav vid reparations- och ändringsarbeten och vid karaktärsförändrande fasadändringar krav på stadsarkitektkansliets godkännande.

I miljöministeriets handledning 12 "Beteckningar och bestämmelser i detaljplan" behandlas i avsnitt 8.2 "Beteckningar och bestämmelser om bevarande och skydd av enskilda områden".



Här konstateras att kulturhistoriskt värdefulla områden och objekt kan i detaljplanen finnas på områden för flera olika beteckningar för användningsändamål. Då kan beteckningen /s "där miljön bevaras" fogas till beteckningen för områdets användningsändamål. Till beteckningen bör fogas bestämmelser som preciserar bevarandet och / eller skydd genom att t.ex. styra bevarandet av byggnadernas särdrag eller anpassandet av nya byggnader till miljön. Beteckningen för område som skall bevaras kan gälla en hel byggnadsgrupp och tillhörande gårdsplan med staket och andra strukturer även om varje byggnad eller konstruktion som hör till gruppen inte skilt för sig utgör ett objekt som skall skyddas men gruppen som helhet är värdefull t.ex. för stadsbilden.

I planbeskrivning beskrivs områdets särdrag och på vilket sätt de beaktas. Karaktärisering ger information för renoverings- och ombyggnadsarbeten till ägarna, användarna, planerarna och byggnadstillsynsmyndigheterna för tillståndsprovning. Syftet med den i stadsplanen bilagda rådgivande dokumentet "Råd och riktlinjer för underhåll och renovering, ny, om- och tillbyggnad" är att belysa områdets särprägel och ge information.

När detaljplanen utarbetas skall det utredas om bestämmelsen om bevarande och skydd är skäligen för markägaren dvs. att skyddsbestämmelserna vållar ringa olägenheter (PBL 27 § mom. 2). Huvudregeln är att bestämmelserna skall vara skäligen för markägaren när planen bedöms som en helhet. Av planbeskrivningen framgår att trots den generella områdesbestämmelsen BE/s kan byggnaderna användas som nu, renovering, ändring och underhåll, tom. rivning är möjlig. Planbestämmelserna hindrar inte ändring av byggnaden men styr åtgärderna så att stadsbilden och kulturarvet i stort sett bibehålls. När skäligheten prövas skall man även beakta bestämmelsen om att man ska se till att den bebyggda miljön värnas och att estetiska och kulturhistoriska värden inte påverkas mer än vad som är nödvändigt (PBL 26§).

Stadsarkitektutvecklingsnämndens bedömning var att landskapsbilden och planområdets karaktär kan bevaras genom ett områdesskydd i enlighet med BE/S utformad som "Kvartersområde för egna hem 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 Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar".

Under stadsplanens bestämmelser under rubriken Råd- och riktlinjer, byggnadsanvisningar anges följande: En anvisning, "Råd- och riktlinjer för underhåll och renovering, ny-, om- och tillbyggnad", biläggs stadsplanen. Anvisningarna är riktgivande och godkänns av staden på samma sätt som stadsplan. Vid en jämförelse med beteckningen för K-märkning kan konstateras att K-märkt byggnad inte får rivas och att reparations- och ändringsåtgärder på byggnaden samt ändring av användningssättet skall vara sådana att byggnadens historiskt värdefulla eller för stadsbilden betydelsefulla karaktär bibehålls. Vid områdesskydd regleras utformningen av reparations- och andra ändringsåtgärder samt tillbyggnader mer generellt och med hänvisning till de riktgivande anvisningarna. Detta för att underlätta både fastighetsägarnas och byggnadsinspektionens tolkning av områdesskyddets bestämmelser.

Stadsarkitektens bedömning är att bestämmelserna inte vållar mer än ringa olägenhet och följer den linjedragning av HFD för liknande stadsplanebestämmelser (HFD: 2018:102).

Gällande skriften "Sveden Råd och riktlinjer, för underhåll och renovering, ny-, om- och tillbyggnad" av den 12.09.2018 är den en bilaga till stadsplanen och medtagen i stadsplanebestämmelsen (bilaga K – SUN 45 §). Anvisningarna godkänns av staden i samband med stadsplanen och kan endast ändras i samband med att stadsplanen ändras. Skriften lyfts upp i stadsplanebestämmelserna under rubriken Råd- och riktlinjer, byggnadsanvisningar där det konstateras att anvisningarna är riktgivande. I stadens byggnadsordning är

begreppet byggnadsanvisningarna medtaget med syftet att genom områdesvisa anvisningar anpassa byggandet till områdets särdrag och de lokala förhållandena.

Gällande att områdesreserveringen BE/s inte anges i landskapsregeringens skrift Planbeteckningar för Åland påpekar stadsarkitektkansliet följande: I inledningen till Planbeteckningar för Åland från år 2005 anges i inledningens femte stycke att "I denna publikation presenteras planbeteckningar för områdesreserveringar och plantecken som bör vara gemensamma för alla aktörer vad gäller utseende och betydelse. Beteckningarna kan vid behov kompletteras både med förtydligande bestämmelsetext och med nya beteckningar som motsvarar det aktuella behovet". Markanvändningsbeteckningen BE/s är exempel där till områdets användningsändamål BE fogats beteckningen /s för att visa att målet är att bevara den bebyggda miljöns särskilda karaktär.

## 8

### Tomt Sveden-7-6, Ålandsvägen 80

#### Fastighetsägares anmärkning:

Jag vill anmärka på planerna på bebyggelse av ny tomt Sveden-9-13 vid Jägargränd samt nya allmänna tomten AS, Sveden-6-4 vid Ålandsvägen. Vill anmärka på att tomten, Sveden-9-13 bebyggs pga naturvärden t.ex. vacker skogslänta med fina björkar samt trångt på platsen, kan inte ha stor betydelse för staden att det skall bebyggas när det rör sig om endast 1 tomt, större del av Jägargränd består detta nu av gångstig. Lämnas tomten orörd behöver ej ny väg byggas vilket sparar pengar och natur.

Redan nu trångt vid gränden med tanke på parkeringsplatser och trångt mellan tomterna Jägargränd 2 och 4 bl.a. pga garage på platsen. Även fastighetsvärdet i området kan sjunka pga att miljön försämras.

Likaså allmänna tomten mellan Linden och Ålandsvägen, Sveden-6-4. Det är nu en vacker, välskött äng med bl.a. fina björkar + skogsdunge som är både estetiskt värdefull för södra Mariehamn och det enda lite större naturområdet vid hårt trafikerade Ålandsvägen. En "lunga" för staden. Besök platsen så får ni se själva.

#### Bemötande:

Stadsplanering är att skapa förutsättningar för samhällets utveckling och att väga olika intressen med varandra.

Den föreslagna tomten nr 13 i förlängningen av Jägargränd är ca 1/3 mindre än den år 1949 mätta tomten nr 1 (totalt 6 tomter) och som enligt gällande plansituation inte är planlagd. Nu har staden i planförslaget tagit ställning till om dessa ursprungligen sex mätta tomter från år 1949 kunde beaktande platsens förutsättningar tas fram. Stadens befintliga huvud gång- och cykelväg och den svåra terrängen innebär att endast tomten mot Jägargränd kan i en minskad omfattning aktiveras som tomt nr 13. I planförslaget förlängs Jägargränd och ansluts till den befintliga gång- och cykelvägen vilket ger möjlighet till trygg skolväg genom parkområdet. Huvudprincip i staden är en bilinfart per tomt och att tomtens bilplatsbehov placeras på egen tomt. För gränderna har både i gällande stadsplan och planförslaget reserverats en bredd om 6 m dock är den utbyggda gränden betydligt smalare.

I generalplanen för Mariehamn stipuleras att parkområdet mot Ålandsvägen används som en allmän tomt med motivering att samhället bör ha ett antal obebyggda allmänna tomter för att möta det långsiktiga behovet. I det utställda planförslaget var den allmänna tomten förminskad från ett djup om 65 meter i planutkastet till ett djup om 52 m och slutningen mot Lindan överförts till parkområdet för lekplats, PL, som då förstörats i jämförelse med planutkastet. Byggnadsytan minskades och drogs in från gata för att möjliggöra större grönytor i stadsbilden.

## Tomt Sveden-11-13, Torggatan 55

### Fastighetsägares anmärkning:

Upprepar tidigare inlämnad anmärkning 19.12.2018 och lämnar ytterligare följande anmärkning med anledning av föreliggande förslag till ändrad stadsplan;

Enligt förslaget ska en angränsande tomt till vår tomt, nämligen nr 14, erhålla beteckningen BK samtidigt som tomten delas upp med en tillkommande byggnadsrätt om 125 m<sup>2</sup>. Vi anser att detta strider mot principerna mot jämlik behandling av stadens invånare och fastighetsägare samtidigt som planeåtgärden inte heller i övrigt har stöd i lag eller antagna normer. Genom åtgärden skulle området närmast vår tomt förtäas på ett för oss väsentligen inskränkande sätt, samtidigt som vi inte erhåller några möjligheter till anpassning.

Vi anhåller:

1. I första hand om att den tillkommande byggnadsrätten för tomt nr 14 ska strykas i och med att det saknas stöd i lag för detta samtidigt som det medför en otillåten diskriminering;
2. I andra hand om att vi erhåller utökad byggnadsrätt enligt tidigare begäran för komplementbyggnad; begäran innebär en utvidgning av vårt exploateringsstal till drygt 0.32;
3. i tredje hand om en motsvarande beteckning och en uppdelning av vår tomt på samma sätt och med motsvarande tillkommande byggnadsrätt, dvs. likabehandling och icke-diskriminering.

I tidigare inventering av ifrågavarande område fanns vårt hus med som ett sk. "kategori C"-hus. Huset har, efter att vi köpte det, omfattande renoverats i samförstånd med tidigare stadsarkitekt Folke Wickström. Vi återställde bl.a. fönsterstrukturen samt fasadfärgen att likna ursprunglig. Vi lät specialbygga ytterdörrar utgående från ursprungliga ritningar och fotografier mm. Ursprungliga detaljer i inredning (dörrar, beslag mm) har bevarats osv.

Tomt nr 14 var inte över huvud taget omnämnd i tidigare inventering. Tvärtom angavs att "... längs Öhbergsvägen kan man fortfarande urskilja en tydlig grupp av karakteristiska standardiserade enplansvillor (även kallade småstugor) från tidigare 1950-tal, med källarvåning, taktegelklätt sadeltak och liggande fönster på de med träpanel- eller putsklädda fasaderna. Fasaden på aktuellt hus består av övermålade asbestcementplattor. Byggnaden har nu dock blivit skyddsvärd.

I stadens handlingar har bedömningskriterierna för skyddsobjekt enligt följande:

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.

I planförslaget används beteckningen BK för den aktuella tomten (nr 14) trots att beteckningen är avsedd för helt kvartersområde. Redan av denna grund är beteckningen och åtgärden felaktig. Om staden anser att enskilt objekt är skyddsvärdt bör beteckningen anges till "k". Problemet för staden är sannolikt att juridiskt grund för (även) en sådan klassificering saknas. Gällande den aktuella tomten (och byggnaden) kan konstateras att det är tveksamt om kraven för skyddsobjektet uppnås. Oss veterligen förekommer ingen annanstans att enskild tomt och byggnad med övermålade asbestcementplattor av stad eller kommun skyddats som utgörande "arkitektonisk och kulturhistorisk byggnad".

Gällande stadens åtgärd att ge utökad byggnadsrätt såsom kompensation för frivilligt skydd på egen begäran – och på ett sätt som inverkar menligt på grannfastighet – kan konstateras att denna saknar stöd i lag. Gällande kategori C-byggnader och miljöer ska ett skydd ske "utan kompensation" ( hänvisning till generalplanen för Mariehamn). Detta innebär, att en kompensation strider mot lag samt är även diskriminerande mot sådana som inte får motsvarande rättigheter. Rättigheterna har ett kommersiellt värde.

I tillägg till det ovan sagda finner vi inte heller stöd i Plan- och byggförordningen (2008:107) för BE/s beteckningen såsom den definieras i det aktuella förslaget.

Sammantaget konstaterar vi att planförslaget i ovan avsedd bemärkelse strider mot generalplan och lag. Förslaget innebär en negativ särbehandling av oss i egenskap av ägare och granntomt till en tomt som erhåller skönsmåsig kompensation – i form av tomtindelning och tillkommande byggnadsrätt – utan grund i av staden fastställda riktlinjer. Vi anser att vi har rätt att förlita oss på stadens riktlinjer och att dessa iakttas i planläggningen, samt att åtgärder inte vidtas som kan inverka menligt på vår tomt.

### Bemötande:

Sökandes anmärkning nu motsvarar i huvudsak den anmärkning som inlämnats till staden 19.12.2018.

I bemötande av anmärkning av den 19.12.2018, bilaga P, konstaterades följande; Utgångspunkt för planändringen för de 119 tomtarna i stadsdelen Sveden, planområdet, är att den outnyttjade byggnadsrätten enligt gällande stadsplaner kan aktiveras utan att områdets karaktär genomgår en total

förvandling. Grundprincipen är att byggnadsrätt i gällande stadsplan varken tas bort eller utökas, undantaget är kompensation vid K-märkning.

Anmärkarna betonar att deras gatubyggnad i "tidigare inventering" bedömts som kategori C byggnad och att grannomtens gatubyggnad som nu föreslås K-märkas inte finns nämnd i denna inventering. Den inventering som anmärkaren hänvisar till är del av den riktgivande generalplanen för Mariehamn. Bedömningarna var baserade på stadsarkitektkansliets utredning och enligt den då gällande byggnadslagen för Åland (BL §§ 27, 125 och BF § 30). År 2008 trädde den nuvarande plan- och bygglagen för Åland i kraft enligt vilken "särskilda värden ur historisk, kulturhistorisk eller estetisk synpunkt, som grundas på fackmässiga bedömningar ska skyddas" (PBL § 65 § 6 mom). På Åland görs fackmässiga bedömningar av landskapsregeringens antikvariska myndighet, vilket stadsarkitektkansliet erhöll 2014 när stadsplaneändringen för Sveden bereddes och som har kompletterats 2018.

Ställningstagandet av K-märkning görs av fullmäktige vid detaljplaneändring. Staden kan om förutsättningar finns överväga en kompensation vid K-märkning med byggnadsrätt samt införa lindrigare parkeringsnorm. Anmärkarna påpekar att fasaden på gatubyggnaden på grannfastigheten som föreslås K-märkas består av övermålad asbestcementplattor. Stadsarkitektkansliet konstaterar att kulturbyrån bedömt att K-märkningen av fastigheten är motiverad då byggnaden representerar områdets karaktär och är välbevarad vad gäller materialval, färgsättning och detaljer (bilaga I-SUN 45§). Enligt stadsarkitektkansliets bildarkivmaterial är det nuvarande fasadmaterialet på byggnaden sannolikt det ursprungliga. Stadsarkitektkansliets bedömning är att eftersom rivningsförbudet för de byggnader som bedömts skyddsvärda har tagits bort från stadsplaneförslaget är det ännu viktigare att de återstående fastigheterna som föreslås K-märkas kvarstår som vittne av områdets ursprungliga byggnadssätt.

Anmärkarna lyfter fram kvartersbeteckningen BK. Kvartersmark är benämningen för områden som kan bebyggas och som inte är allmänna områden som parkområden, naturskyddsområden och trafikområden. Beteckningen BK är en markanvändning för tomt/tomter med arkitektoniskt och kulturhistorisk byggnad. Inom BK-tomt anges med en skraffering och bokstaven K den byggnad som skyddas. Förfarandet är i enlighet med Planbeteckningar för Åland och har sedan 1979 använts i Mariehamn.

Anmärkarna anholder i tredje hand om en motsvarande beteckning och en uppdelning av tomten och om en motsvarande tillkommande byggnadsrätt som grannomtens Sveden-11-14. Anmärkaren anholder m.a.o. om en K-märkning av gatubyggnaden. Eftersom byggnaden på gårdssidan är tillbyggd och har inte mera sitt ursprungliga utseende, har kulturbyrån i sitt utlåtande valt att inte föreslå en K-märkning av den. Som en del av den stadsbildsmässiga helhet som byggnaderna på området utgör är byggnaden värdefull.

## 10

### Tomt Sveden-10-2, Torggatan 46

#### Fastighetsägarnas anmärkningar:

Vi motsätter oss förslaget att vår tomt erhåller markanvändningen BE/s. Beteckningen bör istället kvarstå såsom BE, kvartersområde för egnahemsbyggnader andra byggnader för högst två familjer. I det nu aktuella förslaget till stadsplan har det införts en helt ny beteckning för markanvändning, BE/s. Den nya beteckningen verkar vara något av en variant mellan K-märkning och vanligt BE-område och det hänvisas till ett fristående dokument, "Sveden. Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar". Detta dokument, uppgjort av stadsarkitektkansliet i Mariehamn daterat 12.9.2018 och som enligt förslaget skall följas vid underhåll och renovering, ny-, om- och tillbyggnad av fastigheten. Det anges att: "syftet med denna skrift är att ge vägledning, både för de boende i Sveden och stadens tjänstemän i den praktiska hanteringen av de värden som finns och bör bevaras i området Sveden." Förslagets syfte verkar inte längre vara att ge vägledning, eftersom reparations, utvidgnings- och ändringsarbeten av byggnadens exteriör skall vara förenliga med byggnadens ursprungliga stil och omgivningen med hänvisning till detta dokument, vilket medför att det fristående dokumentet således blir direkt tvingande. För både markägarna och byggnadsinspektionen blir det svårt att förutse och tolka vad som egentligen gäller beträffande beteckningen BE/s.

Vi anser alltså att markanvändningen BE som gäller för närvarande för fastigheten, bör kvarstå.

### **Bemötande:**

År 2008 trädde den nuvarande plan- och bygglagen för Åland i kraft enligt vilken "särskilda värden ur historisk, kulturhistorisk eller estetisk synpunkt, som grundas på fackmässiga bedömningar ska skyddas" (PBL § 65 § mom. 6). Utgående från en byggnadsantikvarisk analys av bebyggelsen i planområdet och kulturbyråns utlåtande om vilka byggnader som är extra viktiga att K-märkas pga. kulturhistoriska- och arkitektoniska värden samt höga grad av ursprunglighet föreslogs i planförslag daterat 12.09.2018 ett skydd för 14 byggnader genom K-märkning.

Då flertalet av fastighetsägarna motsatt sig K-märkning inom planområdet har stadsarkitektkansliet sökt en annan lösning i detaljplan som skulle uppfylla plan-och bygglagens krav att bevara stads- och landskapsbilden och kulturhistoriska värden (PBL 1 §, 24 § mom. 4-5, 27 § mom. 2). Kulturbyrån har i sitt utlåtande över det utställda planförslaget framfört att det är främst områdets helhetskaraktär samt den kulturmiljö byggnaderna tillsammans skapar som är skyddsvärd i stället för skyddet av enskilda byggnader. Kulturbyrån föreslår därför att i stället för enskilda K-märkningar skärpa områdesbestämmelsen BE/s genom att införa återställningskrav vid reparations- och ändringsarbeten och vid karaktärsförändrande fasadändringar krav på stadsarkitektkansliets godkännande.

I miljöministeriets handledning 12 "Beteckningar och bestämmelser i detaljplan" behandlas i avsnitt 8.2 "Beteckningar och bestämmelser om bevarande och skydd av enskilda områden".

Här konstateras att kulturhistoriskt värdefulla områden och objekt kan i detaljplanen finnas på områden för flera olika beteckningar för användningsändamål. Då kan beteckningen /s "där miljön bevaras" fogas till beteckningen för områdets användningsändamål. Till beteckningen bör fogas bestämmelser som preciserar bevarandet och / eller skydd genom att t.ex. styra bevarandet av byggnadernas särdrag eller anpassandet av nya byggnader till miljön. Beteckningen för område som skall bevaras kan gälla en hel byggnadsgrupp och tillhörande gårdsplan med staket och andra strukturer även om varje byggnad eller konstruktion som hör till gruppen inte skilt för sig utgör ett objekt som skall skyddas men gruppen som helhet är värdefull t.ex. för stadsbilden.

I planbeskrivning beskrivs områdets särdrag och på vilket sätt de beaktas. Karaktärisering ger information för renoverings- och ombyggnadsarbeten till ägarna, användarna, planerarna och byggnadstillsynsmyndigheterna för tillståndsprovning. Syftet med den i stadsplanen bilagda rådgivande dokumentet "Råd och riktlinjer för underhåll och renovering, ny, om- och tillbyggnad" är att belysa områdets särprägel och ge information.

När detaljplanen utarbetas skall det utredas om bestämmelsen om bevarande och skydd är skäligen för markägaren dvs. att skyddsbestämmelserna vållar ringa olägenheter (PBL 27 § mom. 2). Huvudregeln är att bestämmelserna skall vara skäligen för markägaren när planen bedöms som en helhet. Av planbeskrivningen framgår att trots den generella områdesbestämmelsen BE/s kan byggnaderna användas som nu, renovering, ändring och underhåll, tom. rivning är möjlig. Planbestämmelserna hindrar inte ändring av byggnaden men styr åtgärden så att stadsbilden och kulturarvet i stort sett bibehålls. När skäligheten prövas skall man även beakta bestämmelsen om att man ska se till att den bebyggda miljön värnas och att estetiska och kulturhistoriska värden inte påverkas mer än vad som är nödvändigt (PBL 26§).

Stadsarkitektutvecklingsnämndens bedömning var att landskapsbilden och planområdets karaktär kan bevaras genom ett områdesskydd i enlighet med BE/S utformad som "Kvartersområde för egna hem 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 Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar”.

Under stadsplanens bestämmelser under rubriken Råd- och riktlinjer, byggnadsanvisningar anges följande: En anvisning, ”Råd- och riktlinjer för underhåll och renovering, ny-, om- och tillbyggnad”, biläggs stadsplanen. Anvisningarna är riktgivande och godkänns av staden på samma sätt som stadsplan.

Vid en jämförelse med beteckningen för K-märkning kan konstateras att K-märkt byggnad inte får rivas och att reparations- och ändringsåtgärder på byggnaden samt ändring av användningssättet skall vara sådana att byggnadens historiskt värdefulla eller för stadsbilden betydelsefulla karaktär bibehålls. Vid områdeskydd regleras utformningen av reparations- och andra ändringsåtgärder samt tillbyggnader mer generellt och med hänvisning till de riktgivande anvisningarna. Detta för att underlätta både fastighetsägarnas och byggnadsinspektionens tolkning av områdesskyddets bestämmelser.

Stadsarkitektens bedömning är att bestämmelserna inte vållar mer än ringa olägenhet och följer den linjedragning av HFD för liknande stadsplanebestämmelser (HFD: 2018:102).

Gällande skriften ”Sveden Råd och riktlinjer, för underhåll och renovering, ny-, om- och tillbyggnad” av den 12.09.2018 är den en bilaga till stadsplanen och medtagen i stadsplanebestämmelsen (bilaga K – SUN 45 §). Anvisningarna godkänns av staden i samband med stadsplanen och kan endast ändras i samband med att stadsplanen ändras. Skriften lyfts upp i stadsplanebestämmelserna under rubriken Råd- och riktlinjer, byggnadsanvisningar där det konstateras att anvisningarna är riktgivande. I stadens byggnadsordning är begreppet byggnadsanvisningarna medtaget med syftet att genom områdesvisa anvisningar anpassa byggandet till områdets särdrag och de lokala förhållandena.

Gällande att områdesreserveringen BE/s inte anges i landskapsregeringens skrift Planbeteckningar för Åland påpekar stadsarkitektkansliet följande: I inledningen till Planbeteckningar för Åland från år 2005 anges i inledningens femte stycke att ”I denna publikation presenteras planbeteckningar för områdesreserveringar och plantecken som bör vara gemensamma för alla aktörer vad gäller utseende och betydelse. Beteckningarna kan vid behov kompletteras både med förtydligande bestämmelsetext och med nya beteckningar som motsvarar det aktuella behovet”. Markanvändningsbeteckningen BE/s är exempel där till områdets användningsändamål BE fogats beteckningen /s för att visa att målet är att bevara den bebyggda miljöns särskilda karaktär.

## 11

### Tomt Sveden-7-8, Ekogränd 7 / Jägargränd 4

#### Fastighetsägares anmärkning:

Vi motsätter oss förslaget att vår tomt erhåller markanvändningen BE/s. beteckningen bör istället kvarstå såsom BE, kvartersområde för egnahemsbyggnader andra byggnader för högst två familjer.

I förslaget till stadsplan har det införts en helt ny beteckning för markanvändning, BE/s. (Enligt 5 § plan- och byggförordningen utfärdas de planbeteckningar som ska användas av landskapsregeringen. Den aktuella beteckningen finns inte angiven i de av landskapsregeringen utfärdade planbeteckningarna.)

BE/s : 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 byggnadernas 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 förslaget hänvisas till en separat bilaga, Sveden. Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar, som skall följas. Som fastighetsägare anser jag inte att det tillvaratar inte markägarnas rättsskydd att hänvisas till en bilaga, som lämnar mycket utrymme för tolkning. I praktikern blir det svårt att förutse konsekvenserna för såväl markägare som övervakande myndighet. En separat bilaga torde även

kunna justeras eller ändras på ett annat sätt än en stadsplan. Bilagan har tidigare framtagits av stadsarkitektkansliet i Mariehamn, med avsikt att bara vara vägledande.

Allmänna förvaltningsrättsliga principer förutsätter att den enskilde medborgaren klart kan förutse vilka regler som gäller för byggnation. Markanvändningen BE/s uppfyller inte detta krav.

### **Bemötande:**

År 2008 trädde den nuvarande plan- och bygglagen för Åland i kraft enligt vilken "särskilda värden ur historisk, kulturhistorisk eller estetisk synpunkt, som grundas på fackmässiga bedömningar ska skyddas" (PBL § 65 § mom. 6). Utgående från en byggnadsantikvarisk analys av bebyggelsen i planområdet och kulturbyråns utlåtande om vilka byggnader som är extra viktiga att K-märkas pga. kulturhistoriska- och arkitektoniska värden samt höga grad av ursprunglighet föreslogs i planförslag daterat 12.09.2018 ett skydd för 14 byggnader genom K-märkning.

Då flertalet av fastighetsägarna motsatt sig K-märkning inom planområdet har stadsarkitektkansliet sökt en annan lösning i detaljplan som skulle uppfylla plan- och bygglagens krav att bevara stads- och landskapsbilden och kulturhistoriska värden (PBL 1 §, 24 § mom. 4-5, 27 § mom. 2). Kulturbyrån har i sitt utlåtande över det utställda planförslaget framfört att det är främst områdets helhetskaraktär samt den kulturmiljö byggnaderna tillsammans skapar som är skyddsvärd i stället för skyddet av enskilda byggnader. Kulturbyrån föreslår därför att i stället för enskilda K-märkningar skärpa områdesbestämmelsen BE/s genom att införa återställningskrav vid reparations- och ändringsarbeten och vid karaktärsförändrande fasadändringar krav på stadsarkitektkansliets godkännande.

I miljöministeriets handledning 12 "Beteckningar och bestämmelser i detaljplan" behandlas i avsnitt 8.2 "Beteckningar och bestämmelser om bevarande och skydd av enskilda områden".

Här konstateras att kulturhistoriskt värdefulla områden och objekt kan i detaljplanen finnas på områden för flera olika beteckningar för användningsändamål. Då kan beteckningen /s "där miljön bevaras" fogas till beteckningen för områdets användningsändamål. Till beteckningen bör fogas bestämmelser som preciserar bevarandet och / eller skydd genom att t.ex. styra bevarandet av byggnadernas särdrag eller anpassandet av nya byggnader till miljön. Beteckningen för område som skall bevaras kan gälla en hel byggnadsgrupp och tillhörande gårdsplan med staket och andra strukturer även om varje byggnad eller konstruktion som hör till gruppen inte skilt för sig utgör ett objekt som skall skyddas men gruppen som helhet är värdefull t.ex. för stadsbilden.

I planbeskrivning beskrivs områdets särdrag och på vilket sätt de beaktas. Karaktärisering ger information för renoverings- och ombyggnadsarbeten till ägarna, användarna, planerarna och byggnadstillsynsmyndigheterna för tillståndsprovning. Syftet med den i stadsplanen bilagda rådgivande dokumentet "Råd och riktlinjer för underhåll och renovering, ny-, om- och tillbyggnad" är att belysa områdets särprägel och ge information.

När detaljplanen utarbetas skall det utredas om bestämmelsen om bevarande och skydd är skäliga för markägaren dvs. att skyddsbestämmelserna vållar ringa olägenheter (PBL 27 § mom. 2). Huvudregeln är att bestämmelserna skall vara skäliga för markägaren när planen bedöms som en helhet. Av planbeskrivningen framgår att trots den generella områdesbestämmelsen BE/s kan byggnaderna användas som nu, renovering, ändring och underhåll, tom. rivning är möjlig. Planbestämmelserna hindrar inte ändring av byggnaden men styr åtgärden så att stadsbilden och kulturarvet i stort sett bibehålls. När skäligheten prövas skall man även beakta bestämmelsen om att man ska se till att den bebyggda miljön värnas och att estetiska och kulturhistoriska värden inte påverkas mer än vad som är nödvändigt (PBL 26§).

Stadsarkitektutvecklingsnämndens bedömning var att landskapsbilden och planområdets karaktär kan bevaras genom ett områdesskydd i enlighet med BE/S utformad som ”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 Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar”.

Under stadsplanens bestämmelser under rubriken Råd- och riktlinjer, byggnadsanvisningar anges följande: En anvisning, ”Råd- och riktlinjer för underhåll och renovering, ny-, om- och tillbyggnad”, biläggs stadsplanen. Anvisningarna är riktgivande och godkänns av staden på samma sätt som stadsplan.

Vid en jämförelse med beteckningen för K-märkning kan konstateras att K-märkt byggnad inte får rivas och att reparations- och ändringsåtgärder på byggnaden samt ändring av användningssättet skall vara sådana att byggnadens historiskt värdefulla eller för stadsbilden betydelsefulla karaktär bibehålls. Vid områdesskydd regleras utformningen av reparations- och andra ändringsåtgärder samt tillbyggnader mer generellt och med hänvisning till de riktgivande anvisningarna. Detta för att underlätta både fastighetsägarnas och byggnadsinspektionens tolkning av områdesskyddets bestämmelser.

Stadsarkitektens bedömning är att bestämmelserna inte vållar mer än ringa olägenhet och följer den linjedragning av HFD för liknande stadsplanebestämmelser (HFD: 2018:102).

Gällande skriften ”Sveden Råd och riktlinjer, för underhåll och renovering, ny-, om- och tillbyggnad” av den 12.09.2018 är den en bilaga till stadsplanen och medtagen i stadsplanebestämmelsen (bilaga K – SUN 45 §). Anvisningarna godkänns av staden i samband med stadsplanen och kan endast ändras i samband med att stadsplanen ändras. Skriften lyfts upp i stadsplanebestämmelserna under rubriken Råd- och riktlinjer, byggnadsanvisningar där det konstateras att anvisningarna är riktgivande. I stadens byggnadsordning är begreppet byggnadsanvisningarna medtaget med syftet att genom områdesvisa anvisningar anpassa byggandet till områdets särdrag och de lokala förhållandena.

Gällande att områdesreserveringen BE/s inte anges i landskapsregeringens skrift Planbeteckningar för Åland påpekar stadsarkitektkansliet följande: I inledningen till Planbeteckningar för Åland från år 2005 anges i inledningens femte stycke att ”I denna publikation presenteras planbeteckningar för områdesreserveringar och plantecken som bör vara gemensamma för alla aktörer vad gäller utseende och betydelse. Beteckningarna kan vid behov kompletteras både med förtydligande bestämmelsetext och med nya beteckningar som motsvarar det aktuella behovet”. Markanvändningsbeteckningen BE/s är exempel där till områdets användningsändamål BE fogats beteckningen /s för att visa att målet är att bevara den bebyggda miljöns särskilda karaktär.

## 12

### Tomt Sveden-2-8, Torggatan 34

#### Fastighetsägares anmärkning:

Vi motsätter oss förslaget att vår tomt erhåller markanvändningen BE/s. Beteckningen bör istället kvarstå såsom BE, kvartersområde för egnahemsbyggnader andra byggnader för högst två familjer.

I det nu aktuella förslaget till stadsplan har det införts en helt ny beteckning för markanvändning, BE/s. Den nya beteckningen är till synes en variant mellan K-märkning och vanligt BE-område.

Markanvändningen BE/s innebär: 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 byggnadernas 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 förslaget hänvisas till ett helt fristående dokument, Sveden. Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar. Detta dokument, som enligt förslaget skall följas, finns inte med i de handlingar som nu skickats ut till berörda markägare. Redan denna brist är så pass betydande att det aktuella dokumentet (Sveden, Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar) bör skickas till alla berörda tomtägare och en ny tid för anmärkningar bör sättas ut.

Enligt plan- och byggförordningen 5 § utfärdas de planbeteckningar som skall användas av landskapsregeringen. Planbeteckningen BE/s finns inte angiven i de av landskapsregeringen utfärdade beteckningarna, och kan därför inte användas.

På Mariehamns stads hemsida går det att hitta ett dokument som heter "Sveden – Råd och riktlinjer för underhåll och renovering, ny-, om- och tillbyggnad". Dokumentet är uppgjort av stadsarkitektkansliet i Mariehamn daterat 12.9.2018.

I ingressen anges att: "syftet med denna skrift är att ge vägledning, både för de boende i Sveden och för stadens tjänstemän, i den praktiska hanteringen av de värden som finns och bör bevaras i området Sveden."

Undertecknade utgår ifrån att det är detta dokument som texten under beteckningen BE/s hänvisar till i förslaget till stadsplan. Däremot verkar inte längre syftet vara att ge vägledning, eftersom reparations-, utvidgnings- och ändringsarbeten av byggnadens exteriör skall vara förenliga med byggnadens ursprungliga stil och omgivningen med hänvisningen till detta dokument. Det fristående dokumentet blir således direkt tvingande.

Dokumentet Sveden, Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar består av 28 sidor och innehåller bilder och mycket detaljerade anvisningar gällande t.ex. färgsättning, fasader, fönster, vindfönster, dörrar, garageportar, tak, takfötter, smidesräcken, trappor, balkonger, inhägnader, grindar, trädgårdar och grönska. Att i en stadsplan detaljreglera på detta sätt är inte förenligt med detaljplanens syfte i plan- och bygglagen 24 §.

Eftersom syftet med skrivningen till BE/s i förslaget är att miljön skall bevaras, bör en sådan kompensation som anges i plan- och bygglagen 27 § 4 mom. utgå till alla berörda markägare.

Av förslaget till ändring av stadsplan framgår inte heller på vilket sätt det fristående dokumentet Sveden, Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar i framtiden kan ändras eller justeras. Eftersom det är ett fristående dokument upprättat av stadsarkitektkansliet i Mariehamn, kan samma instans högt sannolikt ensidigt ändra i dokumentet, utan att det behöver underställas stadsstyrelsen och stadsfullmäktige i enlighet med bestämmelserna för ändring av stadsplan. Detta medför på sikt att rättsläget kan bli ännu mera osäkert.

För både de berörda markägarna och för byggnadsinspektionen i Mariehamn blir det svårt att förutse och tolka rättsläget beträffande beteckningen BE/s. Allmänna förvaltningsrättsliga principer förutsätter att enskilda medborgare klart och tydligt kan förutse vilka regler som gäller för byggnation. I det nu framlagda förslaget till stadsplan är detta inte uppfyllt gällande BE/S.

Undertecknade föreslår att markanvändningen BE kvarstår, som även tillämpades på majoriteten av tomtarna i förslaget från hösten 2018 (stadsstyrelsen § 249, 26.10.2018) och även är den beteckning som gäller för närvarande.

### **Bemötande:**

År 2008 trädde den nuvarande plan- och bygglagen för Åland i kraft enligt vilken "särskilda värden ur historisk, kulturhistorisk eller estetisk synpunkt, som grundas på fackmässiga bedömningar ska skyddas" (PBL § 65 § mom. 6). Utgående från en byggnadsantikvarisk analys av bebyggelsen i planområdet och kulturbyråns utlåtande om vilka byggnader som är extra viktiga att K-märkas pga. kulturhistoriska- och arkitektoniska värden samt höga grad av ursprunglighet föreslogs i planförslag daterat 12.09.2018 ett skydd för 14 byggnader genom K-märkning.

Då flertalet av fastighetsägarna motsatt sig K-märkning inom planområdet har stadsarkitektkansliet sökt en annan lösning i detaljplan som skulle uppfylla plan-och bygglagens krav att bevara stads- och landskapsbilden och kulturhistoriska värden (PBL 1 §, 24 § mom. 4-5, 27 § mom. 2). Kulturbyrån har i sitt utlåtande över det utställda planförslaget framfört att det är främst områdets helhetskaraktär samt den kulturmiljö byggnaderna tillsammans skapar som är skyddsvärd i stället för skyddet av enskilda byggnader. Kulturbyrån föreslår därför att i stället för enskilda K-märkningar skärpa områdesbestämmelsen BE/s genom att införa återställningskrav vid reparations- och ändringsarbeten och vid karaktärsförändrande fasadändringar krav på stadsarkitektkansliets godkännande.

I miljöministeriets handledning 12 "Beteckningar och bestämmelser i detaljplan" behandlas i avsnitt 8.2 "Beteckningar och bestämmelser om bevarande och skydd av enskilda områden".

Här konstateras att kulturhistoriskt värdefulla områden och objekt kan i detaljplanen finnas på områden för flera olika beteckningar för användningsändamål. Då kan beteckningen /s "där miljön bevaras" fogas till beteckningen för områdets användningsändamål. Till beteckningen bör fogas bestämmelser som preciserar bevarandet och / eller skydd genom att t.ex. styra bevarandet av byggnadernas särdrag eller anpassandet av nya byggnader till miljön. Beteckningen för område som skall bevaras kan gälla en hel byggnadsgrupp och tillhörande gårdsplan med staket och andra strukturer även om varje byggnad eller konstruktion som hör till gruppen inte skilt för sig utgör ett objekt som skall skyddas men gruppen som helhet är värdefull t.ex. för stadsbilden.

I planbeskrivning beskrivs områdets särdrag och på vilket sätt de beaktas. Karaktärisering ger information för renoverings- och ombyggnadsarbeten till ägarna, användarna, planerarna och byggnadstillsynsmyndigheterna för tillståndsprovning. Syftet med den i stadsplanen bilagda rådgivande dokumentet "Råd och riktlinjer för underhåll och renovering, ny-, om- och tillbyggnad" är att belysa områdets särprägel och ge information.

När detaljplanen utarbetas skall det utredas om bestämmelsen om bevarande och skydd är skäliga för markägaren dvs. att skyddsbestämmelserna vållar ringa olägenheter (PBL 27 § mom. 2). Huvudregeln är att bestämmelserna skall vara skäliga för markägaren när planen bedöms som en helhet. Av planbeskrivningen framgår att trots den generella områdesbestämmelsen BE/s kan byggnaderna användas som nu, renovering, ändring och underhåll, tom. rivning är möjlig. Planbestämmelserna hindrar inte ändring av byggnaden men styr åtgärden så att stadsbilden och kulturarvet i stort sett bibehålls. När skäligheten prövas skall man även beakta bestämmelsen om att man ska se till att den bebyggda miljön värnas och att estetiska och kulturhistoriska värden inte påverkas mer än vad som är nödvändigt (PBL 26§).

Stadsarkitektutvecklingsnämndens bedömning var att landskapsbilden och planområdets karaktär kan bevaras genom ett områdesskydd i enlighet med BE/S utformad som "Kvartersområde för egna hem 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 Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar".

Under stadsplanens bestämmelser under rubriken Råd- och riktlinjer, byggnadsanvisningar anges följande: En anvisning, "Råd- och riktlinjer för underhåll och renovering, ny-, om- och tillbyggnad", biläggs stadsplanen. Anvisningarna är riktgivande och godkänns av staden på samma sätt som stadsplan.

Vid en jämförelse med beteckningen för K-märkning kan konstateras att K-märkt byggnad inte får rivas och att reparations- och ändringsåtgärder på byggnaden samt ändring av användningssättet skall vara sådana att byggnadens historiskt värdefulla eller för stadsbilden betydelsefulla karaktär bibehålls. Vid områdesskydd regleras utformningen av reparations- och andra ändringsåtgärder samt tillbyggnader mer generellt och med hänvisning till de riktgivande anvisningarna. Detta för att underlätta både fastighetsägarnas och byggnadsinspektionens tolkning av områdesskyddets bestämmelser.

Stadsarkitektens bedömning är att bestämmelserna inte vållar mer än ringa olägenhet och följer den linjedragning av HFD för liknande stadsplanebestämmelser (HFD: 2018:102).

Gällande skriften "Sveden Råd och riktlinjer, för underhåll och renovering, ny-, om- och tillbyggnad" av den 12.09.2018 är den en bilaga till stadsplanen och medtagen i stadsplanebestämmelsen (bilaga K – SUN 45 §). Anvisningarna godkänns av staden i samband med stadsplanen och kan endast ändras i samband med att stadsplanen ändras. Skriften lyfts upp i stadsplanebestämmelserna under rubriken Råd- och riktlinjer,

byggnadsanvisningar där det konstateras att anvisningarna är riktgivande. I stadens byggnadsordning är begreppet byggnadsanvisningarna medtaget med syftet att genom områdesvisa anvisningar anpassa byggandet till områdets särdrag och de lokala förhållandena.

Gällande att områdesreserveringen BE/s inte anges i landskapsregeringens skrift Planbeteckningar för Åland påpekar stadsarkitektkansliet följande: I inledningen till Planbeteckningar för Åland från år 2005 anges i inledningens femte stycke att "I denna publikation presenteras planbeteckningar för områdesreserveringar och plantecken som bör vara gemensamma för alla aktörer vad gäller utseende och betydelse. Beteckningarna kan vid behov kompletteras både med förtydligande bestämmelsetext och med nya beteckningar som motsvarar det aktuella behovet". Markanvändningsbeteckningen BE/s är exempel där till områdets användningsändamål BE fogats beteckningen /s för att visa att målet är att bevara den bebyggda miljöns särskilda karaktär.

## **13**

### **Tomt Sveden-3-1, Torggatan 29**

#### **Fastighetsägares anmärkning:**

Svårt för lekman att tolka förslaget, men om det i det senaste upplägget finns ett rivningsförbud för husen i Sveden så är jag emot ett totalförbud. Husen är gamla och inom en viss framtid bör det finnas även alternativet att riva och bygga nytt.

#### **Bemötande:**

I det senast utställda planförslaget av den 11.11.2019 fanns inte rivningsförbud för gatubyggnader förutom för de fyra gatubyggnader som föreslogs K-märkta.