

Detaljplan för fastigheten Tjädern 2 inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Tjädern 2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för förtätning av bostäder. Syftet är också att säkerställa riksintresset för kulturmiljö genom att anpassa bebyggelsen till kvarterets kulturvärden. Detaljplanen syftar också till att skapa godtagbar trafikmiljö och dagvattenhantering samt till att säkerställa att riktvärdena för buller inte överskrids.

Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2021-06-11 – 2021-07-02 samt granskning under tiden 2022-06-20 – 2022-07-04. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar med flera har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Granskning av detaljplan för fastigheten Tjädern 2, Umeå kommun, förnyat granskningsyttrande.

Allmänt

Ny information i ärendet har tillkommit och därför upprättas härmed ett förnyat granskningsyttrande. Detta granskningsyttrande ersätter tidigare upprättat yttrande daterat 2022-07-04.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med bostäder. Syftet är också att säkerställa riksintresset för kulturmiljö genom att anpassa bebyggelsen till kvarterets kulturvärden. Detaljplanen syftar också till att skapa en godtagbar trafikmiljö och dagvattenhantering samt att säkerställa att riktvärdena för buller inte överskrids.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Länsstyrelsen har yttrat sig i samrådsskedet 2021-06-28.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen bedömer utifrån granskningshandlingen och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Riksintresse för kulturmiljö

I samband med behovsbedömning om betydande miljöpåverkan 2018 för detaljplan för fastigheten lät kommunen utföra en riksintresseanalys och en volymstudie. Analyserna visade att med ett bevarande av befintligt gathus och med ett nytt gårdshus kunde flest värden och önskemål tillgodoses. Vid samrådet 2021 framgick i handlingen att syftet med planen bland annat var att säkerställa befintlig bebyggelses (gathusets) kulturvärden. Länsstyrelsen lämnade i samrådsyttrandet positiva kommentarer kring detta och delade då kommunens syn på att det var viktigt att bevara det särskilt värdefulla gatuhuset.

Efter samrådsskedet har en konsult anlåtats för att beskriva gatubyggnadens kulturhistoriska värden. Konsulten menar att skicket är dåligt och att det därför kan vara lämpligt att riva och bygga upp en replika från Sandgrens ritningar över huset från 1889.

I den nu aktuella granskningshandlingen har en förskjutning av syftet med delar av planen skett, i stället för ett bevarande av befintligt gathus och dess kulturvärden möjliggör detaljplanen nu för rivning och uppförande av en replika av byggnaden.

I samrådsredogörelsen framgår att kommunen gör bedömningen att riksintressets värden kan säkerställas genom planbestämmelser som styr en nybyggnad mot ett efterliknande/en replika av befintlig byggnad.

Länsstyrelsen invänder starkt mot inställningen att en kopia/ett efterliknande av gathuset säkerställer riksintressets och fastighetens kulturvärden. Tanken blir därmed att en kopia äger lika högt kulturhistoriskt värde som originalet. Det är inte något som Länsstyrelsen instämmer i. Trots detta bedöms detaljplanens genomförande inte innebära en sådan påtaglig skada som innebär att antagande av detaljplanen måste överprövas.

Övrigt

Planprocess

Planförslaget har förändrats mellan samråd och granskning. Från samrådsskedets uttalade ambition att bevara gatuhuset föreligger nu förslag att detta tillåts rivas och en replika uppföras. Länsstyrelsen anser att detta sammantaget utgör en så stor ändring att det kan jämföras med en helt ny detaljplan. Ett lämpligt förfarande hade varit att genomföra ett nytt samrådsskede.

Kommentar

Riksintresse för kulturmiljö

Kommunen har efter granskningen valt att reglera gathuset mindre detaljerat för att den nya byggnaden ska förhålla sig till omkringliggande bebyggelse och kulturvärden, detta istället för att efterlikna ritning från 1889. Detta har justerats då efterliknande av gathus inte anses äga lika högt kulturvärde som originalet.

Övrigt

Kommunen delar inte Länsstyrelsens bedömning att ett nytt samrådsskede bör genomföras utan anser att de ändringar som gjorts i planförslaget varit en del av planprocessen, allt eftersom ny information inkommit.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett.

LANTMÄTERIET

Denna plan medför inte något direkt arbete för lantmäterimyndigheten. Följande två saker under fastighetsrättsliga bör dock ändras:

- *Fastigheten Tjädern 2 är privat ägd ~~och medför ingen fastighetsbestämning.~~*

Fastighetsbestämning är en åtgärd som måste till om det är oklara fastighetsgränser (bl.a.).

Förstår att texten kommer ifrån planarbetet då vi rättade till gränserna i digitala registerkartan.

Det gick att göra utan fastighetsbestämning då det fanns goda förutsättningar.

Ni kan stryka texten om fastighetsbestämning i planbeskrivningen.

- *Fastigheten inom planområdet bör inte avstyckas, utan nuvarande fastighetsstorlek rekommenderas behållas oförändrad.*

I.o.m. att minsta fastighetsstorlek är 950 kvm innebär det att avstyckning ej är möjlig.

Planen slår fast att mindre fastigheter inte kan bildas från Tjädern 2 som idag är drygt 950 kvm, dvs i denna fråga blir det varken bör eller rekommendation.

Ni kan stryka raden helt eller ange att nybildande av fastigheter inom planområdet ej är möjlig.

Kommentar

Planbeskrivningen har reviderats enligt förslag.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Sikt vid utfart mot gångbana behöver säkerställas genom minst 5 meter prickmark (skäl till utformningen har diskuterats med planhandläggaren).

Drift och underhåll

Inga synpunkter

Park och natur

Det är viktigt att den friyta som blir kvar har blir funktionell. Kommunal parkmark ska och kan inte kompensera för dysfunktionella bostadsgårdar. I de här delarna av Öst på stan är dessutom tillgången till lekplatser och parkmark liten.

I det här fallet innebär det att komplementbyggnader, cykelskärmtak etc. inte påverkar friytan väsentligt, samt att kvaliteten på de friytor som blir kvar säkerställs. För att underlätta i bygglovsskedet bör detaljplanen föreskriva möjlighet för avkoppling, aktivering, lek och social samvaro utifrån det antal människor som kommer nyttja den efter byggnationerna är klara och att bygglovet ska inkludera disposition av friytorna.

Kommentar

Trafik och gata

Planhandlingarna har reviderats enligt förslag.

Park och natur

Detaljplanen möjliggör för friyta genom prickmark samt begränsar komplementbyggnader till 60 m². Detta innebär att detaljplanen möjliggör för en tillräckligt stor yta för att kunna skapa en kvalitativ friyta.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Umeåregionens brandförsvaret har inga synpunkter på förslag till detaljplan för Tjädern 2, dnr BN-2021/01360.

UMEÅ ENERGI AB

Umeå Energi har inget att erinra avseende fjärrvärme-, el- (Elnäts) eller bredbandsledningar.

VAKIN (AVFALL)

Avfall och återvinning

Säkerställ att hämtplatser och transportvägar uppfyller NOA. I övrigt har Vakin Hushållsavfall inga synpunkter under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

Kommentar

Avfallshämtning sker idag i Skolgatans gaturum med utdragning av avfallet från fastigheten, detta förändras inte i och med denna detaljplan då utrymme för avfallsfordon att hantera avfall inom fastigheten ej bedöms finnas.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VAKIN (VA)

Vatten och avlopp

Utifrån inkomna handlingar har Vakin inget att erinra.

Övrigt:

Efter förbindelsepunkt, ca 0,5 m från fastighetsgräns, ansvarar fastighetsägaren för både anläggning och drift av va-anläggningar. För att ansluta ny byggnad tillkommer en anläggningsavgift och höjd brukningstaxa. Process att ansluta ny byggnad initieras efter inkommen servisanmälan.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM AB

Granskning - Detaljplaneförslag för Tjädern 2, Öst på stan

Västerbottens museum har tagit del av granskningshandlingarna och har följande synpunkter.

Tidigare ställningstaganden

Museet har i yttrande 2021-07-02 lämnat synpunkter i samrådsskedet. Där betonas planområdets läge inom riksintresse för kulturmiljövården, AC 10 centrala Umeå, samt inom värdekärna för riksintresset: 17, Öst på stan efter branden 1888. För gathuset som är utpekad som särskilt värdefull byggnad i Byggnadsordning för Öst på stan förordade vi en bestämmelse om rivningsförbud i plan. Länsstyrelsen ansåg liksom museet att föreslagen varsamhetsbestämmelse [k] inte var tillräcklig för att skydda byggnadens kulturvärden och förordade en skyddsbestämmelse.

Det nya planförslaget

Av granskningshandlingen framgår att kommunen, med anledning av det befintliga gathusets dåliga skick, bedömt det lämpligt att möjliggöra en ny byggnad på platsen. Tidigare föreslagen varsamhetsbestämmelse [k] utgår därför. Skyddet av de övergripande kulturhistoriska värdena så som placering, proportioner, siktlinjer med mera regleras med planbestämmelser för att ny byggnad ska harmonisera med kvarterets kulturvärden.

Museets synpunkter

På uppdrag av fastighetsägarna har Blacke arkitektur AB utfört en utredning om gathusets kulturhistoriska värde. I den ingår, utöver en beskrivning av byggnaden och dess kulturvärden, en skadebeskrivning. Där upptas ett antal skador som noterats vid besiktning, men ingenstans i dokumentet görs bedömningen att gathuset är bortom räddning. Sett utifrån såväl

byggnadens som bebyggelsemiljöns höga kulturhistoriska värden anser vi att befintligt gathus i första hand bör restaureras och bevaras samt förses med skyddsbestämmelse och rivningsförbud i plan.

Blacke arkitektur AB konstaterar att befintligt hus har genomgått flera ändringar och att det inte finns någon känd fotodokumentation av huset före ombyggnaderna vid mitten av 1900-talet. Trots det föreslår de att en replika av befintlig byggnad uppförs, med upptagande av stilelement från C F Sandgrens ritning från 1889. Kommunen gör dock bedömningen ”att reglera de kulturhistoriska värdena i stora drag (...) i den nya byggrätten för gathuset, detta då vetenskapen om byggnad från ritningen från 1889 någonsin uppförts inte finns.” Museet anser att kommunen har gjort en korrekt bedömning i fråga om uppförande av en replika. Om kommunen väljer att möjliggöra en ny byggnad på platsen och/eller befintlig byggnad rivs, anser vi att det primära syftet vid nybyggnad ska vara att ny bebyggelse anpassas till kulturmiljön inom riksintressets värdekärna. Föreslagna utformningsbestämmelser fyller till stor del detta syfte men vi anser att detaljeringsgraden är för hög. Bestämmelserna [f6] frontespis ska uppföras... och [f12] fönster ska vara korspostfönster samt till placering på södra fasadens nedre våning vara lika ursprungliga bör utgå då de, särskilt den senare, har direkt koppling till Sandgrens ritning.

Att uppföra en kopia av den rivna byggnaden återskapar inte förlorade värden i form av ursprungliga material, patina och avläsbar historia i form av olika tidsskikt. Det är inte heller möjligt att göra en exakt kopia med anledning av de bestämmelser och krav som tillkommer vid nybyggnad. Att i en replika därtill återskapa detaljer från befintlig byggnad som sedan länge är borttagna, eller detaljer som antas ha funnits, är direkt olämpligt. Dels saknas källor som visar det tidigare utförandet, dels riskerar resultatet bli en pastisch som lurar en betraktare att uppfatta byggnaden som äldre. Ett sådant tillägg gör större skada inom en värdefull bebyggelsemiljö än en nybyggnad som är ärlig i sitt uttryck av nybyggnad men samtidigt i övergripande drag anpassad till den befintliga bebyggelsens karaktär.

I de sällsynta fall det från antikvarisk synpunkt bedöms motiverat att rekonstruera en förlorad byggnad, ska mycket höga detaljkrav ställas på utförandet och ett medverkande av antikvarie genom hela processen är nödvändigt. Ett exempel på sådana skäl är förlust av en viktig del inom en skyddad byggnad eller miljö, såsom en nedbrunnen kyrkstuga i byggnadsminnet Bonnstan i Skellefteå. Ett annat är pedagogiska skäl där det anses viktigt att bibehålla kunskapen om äldre tiders byggande och hantverk, såsom Södra Råda kyrka som gick förlorad i en brand. I samtliga fall ska genom dokumentation tydliggöras att det är fråga om en rekonstruktion. Med utgångspunkt i den antikvariska bedömningen samt av skäl som angetts ovan anser vi inte att gathuset på Tjädern 2 är ett sådant fall där detta är möjligt eller önskvärt. Där är det lämpligast att antingen bevara befintlig byggnad eller uppföra en nybyggnad som i stora drag anpassas till och underordnar sig bebyggelsen inom riksintressets värdekärna.

Kommentar

Kommunen bedömer att utredningen kring gathusets skick är tillräcklig och antar att konsult gjort nödvändiga bedömningar kring bevarande, kulturmiljö och kostnader, innan rekommendation uttryckts. Kommunen har efter granskningen valt att reglera gathuset mindre detaljerat, enligt Västerbottens museums yttrande. På detta vis regleras ny bebyggelse för att anpassas till omgivningen, i stället för att reglera likt en replika.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

NORDISKA CENTRUMHUS AB

Som företrädare för fastighetsägaren till angränsande Tjädern 5, har vi ingenting att anmärka på i föreslagen plan såtillvida fastighetsägaren kan lämna sin garanti för att vi får stöd från dem för en utökad exploatering av vår tomt och bebyggelse mot tomtgränsen.

Kommentar

Kommunen kan inte lämna garanti på en eventuell kommande utveckling på fastigheten Tjädern 5, detta är något som får utredas i det fall detta blir aktuellt.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 1

Vi vill inte att gårdshuset byggs ihop med huset på Pilgatan 17B för att:

1. Estetiskt skulle det se bättre ut med separata hus.
2. Man undviker överhörning mellan lägenheterna.

Kommentar

Kommunen möjliggör för byggnaderna på fastigheten Tjädern 2 och 3 att byggas ihop då detta bibehåller strukturen inom kvarteret, en mer exakt placering av ny byggnad utreds vidare i bygglovsskedet.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 2

Vi vill inte att gårdshuset byggs ihop med huset på Pilgatan 17B och lämnar följande synpunkter:

1. Ur estetisk synpunkt skulle det vara bättre om gårdshuset inte byggs ihop med huset på Pilgatan 17B
2. Genom att inte bygga ihop gårdshuset med huset på Pilgatan 17B undviker man överhörning mellan lägenheterna.

Kommentar

Se kommentar till yttrande 1.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 3

Förutsättning/ förklaring: Fastighetsägaren har så långt möjligt för avsikt återskapa de fasader som Sandgren en gång hade som vision vid sin ansökan 1889. Byggnaden som uppfördes är förenklad utifrån hans ritning- idag har vi möjligheten att mer uppfylla den rikt dekorerade fasad med panelarkitektur rådande från den tiden. Om byggnadens yttermått ökas motsvarande som om man tilläggsisolerat på utsidan anser vi rimligt.

Gathusets yttermått, medför begränsningar att uppfylla dagens funktionsmått, möblerbarhet och önskemål om siktinklar inne i lägenheterna. Vidare har fastighetsägaren kravet att uppfylla vägg tjocklekar som krävs för energi och ljudkrav. Förslaget på en kopia i stället för en utvändigt tilläggsisolerad befintlig byggnad medför att man kan hålla fasadlivet mot Skolgatan intakt. Alternativet att tilläggsisolera befintlig byggnad blir ju att byggnaden sticker ut mot trottoaren, en linje nog så viktig. Likaså skulle längdmåttet öka. Att tilläggsisolera på insidan är inte någon bra teknisk lösning. Befintliga ytterväggar är 175 mm tjocka, medan moderna väggar som uppfyller kraven har en tjocklek om 405 mm. Med justerade proportioner, - byggnaden blir ju lite högre, fönsteraxlarna justeras några cm i relation till längd och bredd, då stämmer det med Fridolf Sandgrens proportioner.

Slutsats: För att klara tillgänglighetsmått, energi- och ljudkrav så behöver fastighetens föreslagna längdmått ökas med 30 cm och fastighetens föreslagna breddmått ökas med 45 cm.

För att kompensera den minskade friytan om 8,9 m² avser fastighetsägarna "upprätta en klassisk ståndsmissig trädgårdsutformning", se bilaga.

Inlämnat yttrande kom med bifogad illustration. Illustration finns sparad i ärendet och lämnas ut på begäran.

Kommentar

Då byggrätten för gårdshuset nu flyttas en bit mot norr, för att ligga i linje med byggnaden på fastigheten i öster, kan kommunen medge en något större byggrätt för gathuset på fastigheten Tjädern 2 för att förenkla för energi- och ljudkrav.

Kommunen har efter granskningen valt att reglera gathuset mindre detaljerat, enligt Västerbottens museum och Länsstyrelsens yttrande. På detta vis regleras ny bebyggelse för att anpassas till omgivningen, i stället för att reglera likt en replika.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 4

Hej!

Vi bor på fastigheten Tjädern 8 och vill lämna följande synpunkter angående Tjädern 2:

1. Höjden på fastigheten. Beakta länsstyrelsens rekommendationer att inte bygga högra än grannfastigheten Pilgatan 17.
2. Balkongen. Eventuell balkong på ny fastigheten bör vätta mot söder.
3. Utbyggnad av carport. Ta hänsyn till att en ny/ombyggnad av Carport Pilgatan 19 kommer att ske inom en ev. snar framtid.

Komplettering till tidigare synpunkter:

Höjden på grannfastigheten Pilgatan 17 avser gårdshuset som vätter mot vår carportslänga, dvs 17 B.

Kommentar

1. Umeå kommun anser att karaktärsdragen med låga gårdshus som underordnar sig gathuset efterföljs med nuvarande planförslag. Gårdshuset på fastigheten Tjädern 2 kommer enbart att bli något högre än delar av byggnaden på angränsande fastigheten Tjädern 3.
2. Planhandlingarna har reviderats enligt yttrande.
3. En eventuell kommande utveckling på fastigheten Tjädern 8 är något som får utredas i det fall detta blir aktuellt.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna har ändrats på följande punkter:

Plankartan

- Plankartan har kompletterats med fem meter prickmark vid in- och utfart för att säkerställa goda siktlinjer.
- Plankartan har justerats så att balkong ej får uppföras mot norr, detta gäller gårdshuset.
- Förtydligande har gjorts i bestämmelse f₆ i Plankartan, så att balkong inte får uppföras mot öst, väst eller Skolgatan, detta gäller gatuhuset.
- Plankartan har justerats så att komplementbyggnad tillåts till en total maximal bruttoarea av 60 m², i stället för 80 m².
- Placering av byggrätt för gårdshus har justerats något för att gå i linje med den södra fasaden på byggnaden i öster, fastigheten Tjädern 3.
- Plankartan har justerats så att gathuset får något större byggrätt.
- Detaljplanens reglering avseende gatuhuset har reviderats till att vara av mindre detaljerad karaktär.
- Plankartan har justerats så att komplementbyggnader har en byggnadshöjd på 3 meter oavsett var dessa placeras inom fastigheten.

Planbeskrivningen

- Ett förtydligande om vad friytan på fastigheten ska kunna erbjuda läggs till i planbeskrivningen.
- Kommunen har efter granskningen valt att reglera gathuset mindre detaljerat och justerat dessa skrivningar i planbeskrivningen.
- Mindre redaktionella ändringar

Reviderade utredningar

- Riksintresseanalys kulturmiljö

SAMMANFATTNING

Byggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

Nedan listas berörda och sakägare med kvarstående synpunkter vilka ges underrättelse med besvärshänvisning.

Kvarstående synpunkter från samrådsskedet:

- Länsstyrelsen, Storgatan 71 B, 901 86 Umeå
- Västerbottens museum ab, Helena Elisabeths Väg 3, 903 42 Umeå
- VAKIN
- Gator och parker

Kvarstående synpunkter från granskningsskedet:

- Länsstyrelsen, Storgatan 71 B, 901 86 Umeå
- Västerbottens museum ab, Helena Elisabeths Väg 3, 903 42 Umeå
- Nordiska centrumhus, Skolgatan 78, 90330 Umeå
- YTTRANDE 1
- YTTRANDE 2
- YTTRANDE 4

Detaljplanering, Umeå kommun januari 2023.