

Umeå kommun
Detaljplanering
901 84 Umeå

**Yttrande över utställt förslag till detaljplan för fastigheterna Tyr 1 och 3 samt del av Tyr 8 inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län.
Diarienummer: PLA 12-28.**

HEMSTÄLLAN

Föreningen för byggnadskultur i Umeå, nedan kallad föreningen, avstyrker det framlagda förslaget till detaljplan för fastigheterna Tyr 1 och 3 samt del av Tyr 8.

SKÄL

1. Inledning

Föreningen noterar att det nu utställda förslaget till detaljplan skiljer sig ytterst marginellt från det tidigare förslaget (under samrådsskedet); den enda skillnaden är att den inre gårdsflygeln reducerats något vilket sänkt exploateringsgraden från 2,3 till 2,1 och ökat den tillgängliga friytan med 65 kvadratmeter.

2. Bakgrund och tidigare lämnade utfästelser

På fastigheten Tyr 3 låg tidigare det så kallade Rosa huset där slutligen Kammarkörren i Sundsvall genom dom 2010-07-15 beviljade fastighetsägarens ansökan om rivning (Regeringsrätten beviljade sedan inte prövningstillstånd i målet). I samband med den muntliga förhandlingen i kammarkörren meddelade kommunens företrädare att det inte var aktuellt att besluta om någon ny detaljplan för fastigheten. Utifrån bland annat dessa uppgifter kom kammarkörren till slutsatsen att man kunde bevilja rivningslov eftersom bevarandebeskädet kunde tillgodoses på ett tillfredsställande sätt

genom att man uppför en ny byggnad som anpassas till byggnadsstilarna i omgivningen. Det centrala avsnittet i kammarrättens dom har denna lydelse:

"Om bevarandeintresset ska tillgodoses finns enligt kammarrättens mening två alternativ. Det alternativ som bäst tillgodoser detta intresse är givetvis att åtgärda den befintliga byggnaden. Men även att låta uppföra en ny byggnad på samma plats och på lämpligt sätt anpassa den till de byggnadsstilar som finns företrädda i omgivningen kan vara förenligt med samma bevarandeintresse."

Dessa utfästelser, som lämnades muntligen till kammarrätten, upprepade kommunen skriftligt i sin inlägga till Regeringsrätten 2010-08-25; se bilaga 1. Notera formuleringen på sid 4 i skrivelsen: *"Byggnadsnämnden vill i den delen betona att någon förändring av detaljplanen inte är aktuell."*

Föreningen vidhåller att kommunen åsidosätter de utfästelser som lämnades i samband med rivningsprocessen när man nu lägger fram ett förslag till detaljplan för fastigheten Tyr 3 som innebär en extremt mycket högre exploatering av fastigheten och med en gestaltning av nybebyggelsen som helt avviker från det som kammarrätten förutsatte i sin dom.

3. Avvikelser från översiktsplanen och statliga bullernormer

Föreningen anser att förslaget till detaljplan bör underkännas redan på den grunden att exploateringen är för stor och att grönytorerna är för små. Härigenom åsidosätts bland annat barns behov av ytor utomhus för lek och rörelse.

Som planförfattarna själva medger, se kungörelsen 2014-11-21, är de planerade friytorna på fastigheten mindre än vad krävs enligt Översiktsplanen Umeå kommun - Fördjupning för de centrala stadsdelarna. Detta är något som också kommunens egen miljö- och hälsoskyddsnämnd har anmärkt på under samrådsskedet. Och då är att märka den lilla friyta som planförfattarna räknar fram dels är väldigt skuggig (det gäller den lilla markplätten) och dels innefattar ett par inglasade rum på takterassen; hur nu inglasade rum kan räknas som friyta?

Vad gäller buller framgår av planförslaget (sid 11) framgår att fordonsbullret från Storgatan kommer att överstiga statliga normer för nyproducerade bostäder. Detta är inte heller acceptabelt.

Föreningen anser att förslaget till detaljplan bör underkännas redan på dessa grunder; planen avviker från översiktsplanen var gäller friytor och statliga bullernormer riskerar att överskridas.

4. Övriga synpunkter angående detaljplanen för fastigheten Tyr 3

Fastigheten Tyr 3 är belägen inom ett område av riksintresse för kulturmiljön (Centrala Umeå) och inom den av länsstyrelsen utpekade värdekärnan Storgatsmiljön Öst på stan. Föreningen vidhåller att en ny byggnad på fastigheten bör till volym och gestaltning anpassas till byggnaderna på fastigheterna Tyr 1 (Ringstrandska villan) och Tyr 8 (Gamla lantmäteribyggnaden). Vidare bör särskild hänsyn tas till hur en ny byggnad samspelar med Länsresidenset på andra sidan Storgatan.

Den föreslagna nybebyggelsen på fastigheten Tyr 3 skulle genom sin volym och höjd och sin modernistiska utformning påtagligt reducera kringliggande byggnaders värde och ändra hela karaktären i värdekärnan Storgatsmiljön Öst på stan. Den äldre bebyggelsen på grannfastigheterna skulle bli helt underordnad det nya byggnadskomplexet. Vi delar inte planförfattarnas föreställning att vår tids arkitektur med nödvändighet alltid måste vara fyrkantiga modernistiska lådor. Det finns också en postmodernistisk strömning inom arkitekturen och man kan också bygga nytt i exempelvis nyklassicistisk stil; representerar inte exvis det prisbelönta S:t Eriksområdet i Stockholm (arkitekt Aleksander Wolodarski) vår epoks arkitektur?

Vi föreslår att skyddsbestämmelser införs även för Vattenfalls två träbyggnader i norra delen av kvarteret (de som omnämns överst på sid 5 i planförslaget).

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå
Magasinsgatan 7, 3 tr
903 27 Umeå



Göran Öberg
ordförande
telefon direkt 090 - 71 40 56
mail direkt oberg@podiet.se



Tillhör byggnadsnämndens i
Umeå protokoll § 1402010
Betygar *A. F. Lundström*

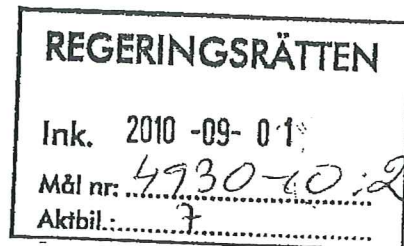
1(6)
Vårt diarienummer
LOV 05-1747

Bilagor 1

2010-08-25

Regeringsrätten
Box 2293

103 17 STOCKHOLM



Mål nr 4930-10

**Byggnadsnämnden i Umeå kommun ./ Fastighetsutveckling i Umeå AB ang.
rivningslov, komplettering av överklagande**

Undertecknad får härmed såsom ombud för Byggnadsnämnden i Umeå kommun
komplettera tidigare ingivet överklagande enligt följande.

Omständigheter och grunder till stöd för yrkandet

Byggnadsnämnden har i tidigare ingivna handlingar redovisat omständigheterna i sak
och grunder till stöd för yrkandet. Till förtydligande av dessa grunder och mot
bakgrund av Kammarrättens bedömning vill Byggnadsnämnden anföra följande.

Bevarandeintresset

Kammarrätten delar Byggnadsnämndens uppfattning att Rosa Huset
(huvudbyggnaden) får anses ha ett sådant bevarandevärde att det finns skäl att neka
rivningslov. Kammarrätten har därefter ansett att ett sådant bevarandeintresse inte
bara kan tillgodoses genom att spara byggnaden, utan även att låta uppföra en ny
byggnad och "på lämpligt sätt anpassa den till de byggnadsstilar som finns företrädna
i omgivningen".

Byggnadsnämnden har en hel del invändningar mot detta resonemang. Inledningsvis
är det riktigt att det inte går att hitta någon ensam arkitektonisk enhetlig och
sammanhållen stil utan kvarteren kännetecknas av ett antal olika byggnadsstilar och

material. Det som däremot är sammanhållande och gemensamt för dessa är att de speglar en bebyggelse tillkommen under en förhållandevis kort tidsepok av Umeås uppbyggnad efter den stora stadsbranden. Det är just det som skapar det kulturhistoriska värde som är kännetecknande för området. Fyra av de fem byggnader som ligger på rad med fasad mot Storgatan är uppförda kring förra sekelskiftet som privata bostadshus för stadens högre ämbetsmän, så även Rosa Huset. Byggnadsnämnden har i inlägga daterad 2010-04-08 noggrant redovisat detta. Det faktum att sträckan av byggnader visar på de olika byggnadsstilar och material som förekom vid sekelskiftet är ett värde i sig samt att de representerar en svunnen tid på ett påtagligt sätt. Byggnadsnämnden menar att det faktum att det inte finns någon enhetlig stil inte kan förminska byggnadernas respektive bevarandevärde utan snarare förhöjer det eftersom det visar på den variation som fanns då, vilket naggas i kanten om man tar bort en av byggnaderna.

När det sedan gäller på vilket sätt detta bevarandebeslut kan tillgodoses har Kammarrätten ansett att det även kan tillgodoses genom att en ny byggnad uppförs. I den delen anser Byggnadsnämnden dels att det inte kan vara en korrekt tillämpning av 8 kap 16 § plan- och bygglagen som avser frågan huruvida rivning ska medges; finns ett bevarandevärde saknas skäl för rivningslov. Det finns enligt Byggnadsnämndens uppfattning inte utrymme för någon avvägning om byggnaden kan ersättas med annan. Däremot bör beaktas att den bevarandevärda fasaden kan sparas och att det sker invändiga förändringar som kan finansiera de kostnader som kommer av renoveringen.

När det sedan gäller möjligheten att ställa krav på att Rosa Huset ska ersättas med en annan, till byggnadsstilarna anpassad byggnad, ser Byggnadsnämnden vissa rättsliga svårigheter med det. För kvarteret gäller detaljplan från den 5 maj 1944, se bilaga 1. Planen medger nybyggnad av bostadshus som även kan innehålla lokaler för samlingssal, garage, handel och/eller hantverk. Ny byggnad får uppföras fristående med placering som en vinkelbyggnad enligt plankartan, med 13 meter byggnadsdjup, i två våningar, vara högst 7 meter hög (till takfot) och därutöver ha en till 1/3 av ytan inredningsbar vind. Planen innehåller inga regler om utformning, krav på bevarande eller hänsyn till omgivande bebyggelsemiljö.

Aktuell plan ger inte byggnadsnämnden någon möjlighet att styra över vare sig volym eller användningssätt. Fastighetsägaren har å sin sida inte rätt att få bygga någon större (varken högre eller bredare) byggnad än vad planen medger. Gällande detaljplan ger i sig en möjlighet att ställa krav på något som åtminstone i *volym* och *skala* kan bli anpassat till den omgivande bebyggelsemiljön. När det sedan gäller själva arkitekturen och utformningen av byggnaden så menar Byggnadsnämnden att det inte är lika självklart. I den delen finns aktuella regler i 2 kap 1 § och 3 kap 1 § plan- och bygglagen.

2 kap 1 § Planläggning skall, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en *estetiskt tilltalande* utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten och med energi och råvaror skall främjas. En god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens skall främjas.

3 kap 1 § Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är *estetiskt tilltalande*, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

Byggnadsnämnden anser att möjligheten att styra i detta avseende är betydligt mindre. Lagen ändrades 1998 då begreppet "estetiskt tilltalande" infördes. Orsaken till ändringen var framför allt att man i praktisk tillämpning misslyckats med att i domstolsprövningar få gehör för en mer allmän syn på god gestaltning och utformning, utan stöd i några planbestämmelser. Överprövningarna tenderade till att utgå mer formellt från planbestämmelser och ville inte gärna acceptera mer skönsmässiga bedömningar av t.ex. stadsarkitekter och byggnadsnämnder om vad som var god arkitektur och gestaltning. Motivtexten till lagändringen framhåller därför "estetiskt tilltalande" som ett begrepp som man inför i lagtexten, för att ge ett bättre stöd till bedömningar som saknar planstöd. Hur långt dessa krav kan drivas är dock inte klart. Som motvikt till "estetiskt tilltalande" finns ofta dels en risk för pastischer, men framför allt en ekonomisk aspekt. Denna senare aspekt blir särskilt betydelsefull när det saknas möjlighet till kompensation i form av ersättning för de begränsningar i fastighetsägarens frihetsgrader som tillämpning av de generella reglerna kan medföra. I förarbetena till lagändringen betonades särskilt att avsikten

med förslaget inte var att åstadkomma en förskjutning mellan å ena sidan de allmänna och å andra sidan de enskilda intressen som skall vägas mot varandra vid prövningen, proposition 1997/98:117. Utrymmet för att ställa bestämda krav på ett visst utförande utifrån gällande detaljplan är därför högst osäkert. Byggnadsnämnden vill i den delen betona att någon förändring av detaljplanen inte är aktuell.

Sammanfattningsvis menar Byggnadsnämnden dels att det inte är juridiskt riktigt att vid en bedömning huruvida byggnaden har så stort kulturhistoriskt värde att den måste bevaras väga in möjligheten att uppföra en ny, anpassad byggnad, dels att en sådan byggnad inte kan säkerställas och blir därför felaktig även ur en tillämpningsaspekt. En ny byggnad kan dessutom aldrig få samma kulturhistoriska värde som den befintliga.

Intresseavvägning

Parterna är inte ense vilka åtgärder som är nödvändiga för att renovera Rosa Huset och inte heller i vad mån de olika åtgärderna ska beaktas.

Byggnadsnämnden har ansett att det inte är nödvändigt med lyft/flytt av byggnaden och har i den delen åberopat professor Sven Knutsson. Kammarrätten har i den delen tillmätt bl.a. vad NCC föreslagit betydelse. NCC har i en rapport 2009-03-19 valt att flytta byggnaden, vilket Byggnadsnämnden har svårt att ta till intäkt för att detta är en expertbedömning av vad som är lämpligt sätt att renovera grunden.

Byggnadsnämnden anser fortfarande att vad professor Knutsson föreslagit bör tas för sannolikt, dvs. att lyft/flytt inte är nödvändigt.

Byggnadsnämnden har anfört att följdskador som uppstått på grund av att fastighetsägaren valt att driva frågan om rivningslov istället för att påbörja renoveringsarbetet inte ska beaktas, vilket vidhålls. Fastighetsägaren angav vid synen att merparten av de sprickor i golv och väggar som kunde konstateras uppstått de senaste åren, dvs. under överprövningen av Byggnadsnämndens beslut.

Kammarrätten har ansett att en grov uppskattning av kostnaderna för upprustningsåtgärder av grunden, stommen och övriga skadade delar, såsom golv, väggar, murstockar m.m. knappast kommer att understiga och att eventuellt kan komma att betydligt överstiga ”vad det skulle kosta bolaget att uppföra en ny byggnad av motsvarande slag”. Fastighetsägaren har, med hänvisning till ett anbud från NCC, angett att det skulle kosta 16,5 miljoner kronor att uppföra en motsvarande byggnad. I den mån detta anbud har getts in har Byggnadsnämnden inte fått del av det och nämnden kan därför inte uttala sig huruvida denna byggnad är väl anpassad till omgivningen, vilket Kammarrätten ansett att den ska vara.

När det gäller avvägningen som sådan delar inte Byggnadsnämnden Kammarrättens uppfattning, såsom den får förstås, att så snart kostnaderna att bevara befaras överstiga nyproduktion så föreligger skäl att medge rivning. Det bör även beaktas att det lämnats in *ett* anbud vilket gör att osäkerheten är än större. Nämnden menar att mer nyanserad bedömning måste göras och hänvisar i detta sammanhang till Regeringens resonemang i Glambeck (In 97/2388/PL).

Sammanfattningsvis anser Byggnadsnämnden inte att det enskilda intresset hos fastighetsägaren att få riva Rosa Huset överväger det allmänna bevarandeintresset.

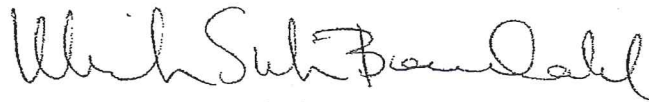
Sammanfattningsvis menar Byggnadsnämnden att rivningslov inte kan meddelas då byggnaderna bör bevaras på grund av dess del i bebyggelsens kulturhistoriska och kulturmiljömässiga värde. De kostnader som kommer av nödvändiga befogade åtgärder är inte så stora att de väger över detta värde.

Skäl för prövningstillstånd

Det finns en mycket begränsad praxis kring rivningslov och det är därför ur ett allmänt perspektiv av vikt att målet prövas. Därtill kommer att det är av särskild vikt att få prövat dels i vad mån det är möjligt att ställa så omfattande krav på en ersättningsbyggnad att det kan ha betydelse i frågan om bevarandeintresset av den befintliga, dels huruvida en möjlig ersättningsbyggnad är en beaktansvärd omständighet i fråga om bevarandeintresset i 8 kap 16 § alternativt intresseavvägningen och dels hur de ekonomiska aspekterna av en rivning i

förhållande till uppförande av en ny byggnad ska ställas mot varandra bl.a. när det föreligger osäkerhet i de ekonomiska avseendena och fastighetsägaren själv bidragit till den utdragna processen.

Umeå som ovan



Ulrika Sundin Bonnedahl
Fastighets- och miljöjurist

Bilaga: Detaljplan 1944