



Angående planerna för Tjädern 2

Detta är ett ärende där Föreningen Byggnadskultur känner att vi måste kontakta er ledamöter och ersättare i Umeå kommuns byggnadsnämnd.

I planförslaget 2021 för Tjädern 2 föreslogs det i sig själv och för den riksintressanta kulturmiljön värdefulla bostadshuset från 1889 att bevaras och skyddas. Att fastigheten i övrigt påverkas negativt av att det nya gårdshuset medför att en stor del av trädgårdsmiljön blir parkering kunde under dessa omständigheter accepteras. Även om det är skadligt för stadsmiljön att dessa inslag försvinner. Det nya planförslaget 2022, som har motsatt syfte att det värdefulla huset tillåts rivas, missade föreningen. Vi skriver därför direkt till er förtroendevalda som har att hantera den viktiga frågan om den stadsmiljö som dagens och kommande generationer ska leva i.

De återopade problemen med bostadshuset på Tjädern 2 är inte större än genomsnittet för en byggnad från 1800-talets slut. En byggnad på 134 år har självfallet problem som måste åtgärdas. Att låta det utgöra ett skäl för rivning innebär att alla äldre byggnader kan tillåtas att rivas då något problem alltid uppstår med tidens gång. Lösningen är som alltid att åtgärda dessa problem. Samt att motverka att de uppstår. Som bekant utgör skador som orsakats i strid med PBLs krav att fastighetsägare ska hålla sina byggnader i gott skick inte ett giltigt skäl för rivning.

Att en skyddsvärd byggnad döms ut på så här svaga grunder är sällsynt. Det trots att det blivit vanligare med "beställningsrapporter", där någon anlitas av fastighetsägare för att ge trovärdighet åt dennes påståenden om behovet av att riva en värdefull byggnad. Föreningen kan nämna att vi stött på här anlita "expert", och att vi aldrig sett något exempel på att denne bedömt en byggnad vara så kulturhistoriskt värdefull eller i så gott skick att den bör bevaras. Om så aldrig bedöms vara fallet är det ytterligare ett skäl att ifrågasätta tillförlitligheten. Tyngst vägande är förstås att den som anlitas av en fastighetsägare för syftet att förespråka att en byggnad inte är bevarandevärd, per definition inte ger ett opartiskt utlåtande. Det är oacceptabelt att Umeå kommun tillmäter detta en sådan avgörande betydelse som rådande planförslag gör då byggnaden anges vara i för dåligt skick för att bevaras. I synnerhet som det gäller en av stadens äldsta byggnader, vilket helt ignoreras. Inte på något annat område skulle kommunen ens överväga att fatta så viktiga beslut utifrån rena partsinlagor.

Det är anmärkningsvärt att kommunen inte gjort en egen bedömning av byggnadens skick; eller anlita någon utomstående oberoende sakkunnig för att bedöma den frågan. Istället för att helt okritiskt acceptera det yttrande som sökanden har beställt. Med en enastående nonchalans inför sitt uppdrag anger kommunen i granskningsutlåtandet, apropå att Västerbottens museum har ifrågasatt att rivning är motiverat, att *"Kommunen bedömer att utredningen kring gathusets skick är tillräcklig och antar att konsult gjort nödvändiga bedömningar kring bevarande, kulturmiljö och kostnader, innan rekommendation uttryckts."*

Att tillåta rivning på så obefintlig grund öppnar även upp för att det enda en fastighetsägare i Umeå behöver göra för att tillåtas att riva en fastslaget värdefull miljö, är att anlita någon villig att under tillsynes trovärdiga former framhäva att det finns skador så allvarliga att det inte är ekonomiskt försvarbart att behålla en byggnad. För om detta nu blir Umeå kommuns policy kommer en sökande, som vill riva kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, nästan alltid att kunna hitta någon som hävdar vad den sökande önskar. Och sedan "antar" kommunen att denne gjort nödvändiga bedömningar. Så ert beslut om Tjädern 2 har även principiell betydelse.

Av intresse att notera är att inte ens den som anlitas här vågar göra ett så uppenbart obefogat påstående som att hävda att byggnaden inte kan bevaras för en överkomlig kostnad. Och då det inte ens hävdas av förespråkaren för rivning, finns ingen som helst grund för att bevilja en detaljplan som tillåter denna viktiga byggnad att ersättas. Dessutom får det anses som en absolut nödvändighet att en kommun, innan den tar ett sådant beslut, först behöver undersöka om en fastslaget värdefull byggnad ens har sådana kostbara brister som det hävdas. Så ifall inte Umeå kommun på en gång kan avvisa föreslagen detaljplan som öppnar för rivning, behöver den skjuta upp beslutet till dess att en oberoende undersökning om de påstådd allvarliga och kostbara bristerna har utförts. Föreningen betvivlar inte att en sådan skulle komma fram till att det inte finns skäl att bevilja rivning.

Trenden att framställa naturliga åtgärdsbehov som skäl för att ersätta en byggnad är fullständigt vettlöst. Särskilt när det gäller en skyddsvärd som denna. Argumentet att det kan uppföras en nybyggd kopia saknar relevans. Hela värdet ligger i att det är den 134 år gamla byggnad som uppförts strax efter stadsbranden för bostadslösa umebor, av den tidens hantverkare, med den tidens byggmetoder. Alltså en av stadens äldsta. Det finns inget kulturvärde i en nybyggd kopia. Som länsmuseet tydligt uttrycker i sitt yttrande 2022-07-04 är det skadligt i alla avseenden att offra faktiska kulturvärden för att fejka dessa med nybyggen. Detta är det mest orimliga rivningshotet mot de allt färre historiska byggnader som finns kvar i Umeå.

Att återskapa förlorade byggnadsmiljöer kan vara motiverat. Men att riva en historisk byggnad som faktiskt överlevt, med motiveringen att en ny version kan uppföras, strider mot hela syftet med samhällets uttalade och lagstadgade mål att bevara vårt byggda kulturarv.

Vi ska inte gå in på de skräckexempel som tillåtits i Umeå. Men att jämföra med Moritzka gården, så som alltid sker i dessa ansträngda argumentationer för att tillåta att historisk bebyggelse ersätts av ny "baserad" på ursprunglig, är helt missvisande. En av tre delar som Moritzka delats i inför flytten förstördes av en pyroman, och fick rekonstrueras för att komplettera återstående. Det var inte så att en del revs för att det var lönsammare. Så som fallet med Tjädern 2, då en ny byggnad möjliggör högre hyror. Detta enskilda intresse för fastighetsägare ska förövrigt vägas mot allmän- och riksintresset. Och då väger nybyggnadsalternativet lätt då ett nytt stort gårdshus tillsammans med befintligt bostadshus möjliggör så god avkastning av fastigheten som det kan begäras. Och lika många bostäder. Därför ska inte heller rivning tillåtas.

Antingen bevaras byggnaden i enlighet med vad kunskapsunderlag och länsstyrelsen framhåller. Eller så uppförs en helt ny som, utan att skada riksintresset, inte heller har någon likhet med den historiska byggnad som utgör en del av det miljöskapande värdet. Det finns inget mellanting med

en ny byggnad liknande den värdefulla. Sådana illusioner måste alla vakna upp från. Kommunen behöver välja mellan ett bevarande med obestridda positiva konsekvenser för vår och framtida generationers livsmiljö, eller en förstörelse med lika obestridda negativa konsekvenser.

Föreningen kan dessutom påminna vad länsstyrelsen brukar påpeka; "*att för varje beviljad åtgärd som inverkar negativt på riksintressets värden så minskar också utrymmet för ytterligare åtgärder med sådan negativ inverkan.*" Till sist blir även små projekt omöjliga då det utrymme för skadliga förändringar som funnits redan har förbrukats. Är det verkligen så viktigt att fastighetsägarna i detta fall ska få riva en värdefull byggnad utan allvarliga fel, för att ersätta den med en i liknande storlek, att kommunen är beredd att offra möjligheten att tillåta andra planer med negativ inverkan men större nytta än detta?

Vårt budskap till er förtroendevalda är tydligt. Bevilja ingen ny detaljplan för Tjädern 2 som tillåter det historiska bostadshuset från 1889 att rivas. Åtminstone inte förrän en opartisk undersökning av den utpekade värdefulla byggnadens skick har utförts. Den förtätning med ett nytt bostadshus längre in på fastigheten som rådande plan föreslår, är fullt tillräckligt för att fastighetsägarnas ekonomiska intresse ska ha tillgodosetts.

Med vänlig hälsning
Lennart Frostesjö
Föreningen Byggnadskultur Umeå