



FÖRENINGEN BYGGNADSKULTUR UMEÅ

VÄRNAR VÅR MILJÖS ARKITEKTONISKA OCH KULTURHISTORISKA TILLGÅNGAR

Länsstyrelsen i Västerbottens län

Klagande:

Föreningen Byggnadskultur Umeå

894002-7934. C/o Anna Joelsson;
Styrmansgränd 4, 913 31, Holmsund.

Överklagat beslut:

Umeå kommuns byggnadsnämnds beslut
2024-03-19 - Umeå 5:1. Rivningslov för
rivning av stall/ridhus (Byggnad 11).

Byggnadsnämndens diariernr:

BN-2024/00075 (BN 2024-000105)

Yrkande

Föreningen Byggnadskultur Umeå yrkar i enlighet med nedan åberopade skäl att Länsstyrelsen ska upphäva byggnadsnämndens beslut att bevilja rivningslov.

Beslutet anger att: *"Åtgärden får verkställas, det vill säga genomföras, fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post-och Inrikes Tidningar. Efter dessa fyra veckor får beslutet verkställas även om det inte fått laga kraft."* **Föreningen yrkar därför även att Länsstyrelsen ska förordna om inhibition av byggnadsnämndens beslut att bevilja rivning i avvaktan på att ärendet prövas i sak.** Att inte göra det innebär att den rättsliga prövning om byggnaden ska bevaras, som vi som miljöorganisation företrädande allmänna intressen är berättigad till, i praktiken sätts ur spel ifall den hinner förstöras då det vore en oåterkallelig åtgärd. Eftersom byggnaden är skyddad med uttryckligt rivningsförbud är det en högst påkallad begränsning att nu beviljat rivningslov, som har uppenbara brister, inte ska få verkställas innan en rättslig prövning av dess laglighet skett.

Klagorätt

Föreningen Byggnadskultur Umeå är en ideell miljöorganisation som varit verksam med att värna kommunens kulturmiljövärden sedan dess grundande 1976. Föreningens stadgar om att "tillvarata skyddet av byggnadskulturen och kulturmiljöns intressen inom Umeå kommun" framgår på hemsidan: <https://byggnadskulturumea.se> Under *Yttranden m m* framgår genom de digitaliserade ärenden som går nära två decennier tillbaka att föreningen också verkat aktivt för detta syfte. Föreningen har under sina hittills 48 år aldrig understigit 100 betalande medlemmar som vill stödja dess angivna syfte. Hittills i år har föreningen gjort ett antal yttranden i planärenden samt debattartiklar om att värna Umeås miljövärden. Föreningen har under sin nästan halvsekellånga verksamhet medverkat till att värdefulla miljöer har byggnadsminnesförklarats, att skadliga planförslag stoppats eller förbättrats, att viktiga byggnadsmiljöer hindrats från att rivas, osv. Föreningen kan tillhandahålla alla underlag rörande sin verksamhet och medlemsorganisation som kan önskas för att styrka ovanstående uppgifter. Det finns följaktligen inget skäl att ifrågasätta att föreningen är en organisation med uppgift att tillvarata kulturmiljöintressen, som uppfyller kriterierna i 16 kap. 13 § miljöbalken.

Med anledning av detta vill föreningen påminna om Högsta domstolens beslut den 17 november 2023 i Mål nr Ö 7708-22;

"Vad nu sagts medför att 42 § förvaltningslagen bör ges en tolkning som innebär att organisationer med uppgift att tillvarata kulturmiljöintressen och som uppfyller kriterierna i 16 kap. 13 § miljöbalken, har klagorätt i fråga om beslut om rivningslov, om beslutet aktualiserar hänsynstaganden som mer tydligt är relaterade till kulturmiljön.

Talerätten för miljöorganisationer enligt 16 kap. 13 § vilar på tanken att de företräder allmänhetens engagemang i miljöfrågor. Genom rätten att överklaga tas detta engagemang till vara och miljöorganisationerna får möjlighet att bevaka de allmänna intressena av skydd för natur och miljö. Natur- eller miljöskyddsintresset ska därför vara det huvudsakliga skälet till att organisationen existerar. Vidare ska den ha verkat för de angivna intressena och ha ett tillräckligt stöd från allmänheten. ..."

Betydelsen av detta beslut från HD är att länsstyrelsen inte, så som skett tidigare, kan neka föreningen rätt att överklaga beslut i lovärenden som "aktualiserar hänsynstaganden som mer tydligt är relaterade till kulturmiljön". Det kommer av detta överklagande att framgå att så otvivelaktigt är fallet.

Byggnadens värde och skydd

Eftersom den aktuella byggnadens stora bevarandevärde har framhållits i årtionden anser föreningen inte att det är nödvändigt att här redogöra för detta. Vi nöjer oss med att hänvisa till Läns museets rapport "K4-stallarna Umeå, Antikvarisk förundersökning" från 2016, och "Utlåtande ang skador m.m." från 2023-12-13 av länets mest välrenommerade privata byggnadsantikvarier Historiska Hus AB. Dessa handlingar bifogas överklagandet som Bilaga 1 och 2. Samt att påpeka att enda skälet till att aktuell byggnad inte byggnadsminnesförklarats är Umeå kommuns ovilja att godta detta skydd. Som Bilaga 3 bifogas Riksantikvarieämbetets yttrande från 1996-03-25. Vi vill särskilt framhålla de sammanfattande slutmeningarna:

”Det är från kulturhistorisk synpunkt således värdefullt att bevara KIV:s ridhus och stall med anledning av att dessa är de best bevarade i sitt slag i landet. ... Till följd av anläggningens särskilda värde är en byggnadsminnesförklaring enligt Riksantikvarieämbetets mening motiverad.”

Umeå kommuns motstånd mot att godta byggnadsminnesförklaring innebar att diskussionen med dem avslutades 2000-02-07. En kort sammanfattning av processen ges av länsstyrelsen i deras yttrande 2005-04-11 som bifogas som Bilaga 4. Vi vill särskilt framhålla dess slutmening:

”Kvarvarande byggnader från Dragonregementets tid bör därför istället bevaras i så oförvanskat skick som möjligt och skyddas genom detaljplanebestämmelser.”

När arbetet med nuvarande detaljplan inleddes för tio år sedan hade stora delar av miljöns byggnader förvanskats eller rivits. Den riksintressanta värdekärnan "Dragonregementet" hade därmed kraftigt försvagats. Länsstyrelsen var mycket kritiskt till att ytterligare delar skulle förstöras för en väldig exploatering med nya byggnader som skulle minska och dölja regementsområdet. Det framgår bland annat av de samrådsyttranden som medföljer detaljplanen. Men i slutänden godtogs detaljplanen då den innebar att de två stallbyggnaderna formellt skyddades för framtiden. Detta säkerställande om att de viktigaste byggnaderna bevaras är det genomgående argumentet för att detaljplanen som täcker ett stort område tar tillräcklig hänsyn till kulturmiljöns värde. Det fastslås även att detaljplanens syfte är att skydda kulturhistoriska värden:

”Syftet är också att ge kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer ett formellt skydd.”

Det som avses är byggnaden ifråga och en angränsande. Det förklaras i detaljplanen att:

”Inom kv Dragonen, Umeå 5:1, ligger kulturhistoriskt värdefulla byggnader i form av de fd stallarna som tillhörde Norrlands Dragonregemente. Stallarna utgör särskilt värdefulla byggnader och ska bevaras. De får ett formellt skydd i form av skyddsbestämmelse [q]. Skyddsbestämmelsen innebär att byggnaderna inte får rivas och att de inte får förvanskas utvändigt. Byggnaderna kan fortsättningsvis användas för olika funktioner och verksamheter anpassade till byggnaderna och omgivningen.

För stallarna anger detaljplanen en bred användning [CK] då behoven kan variera över tid. I användningen ingår centrumskapande verksamheter och kontor. Stallarna används idag för kommunala verksamheter, kontor och förråd.” (s 12-13)

På s 24-26 förklaras sedan hur detaljplanens negativa inverkan på riksintresset för kulturmiljövård och värdekärnan regementsmiljön, ska begränsas till en acceptabel nivå. Det anges att:

”Tre kulturhistoriskt värdefulla byggnader enligt den fördjupade översiktsplanen för Centrala staden ligger inom planområdet. I planförslaget förses två av dessa, de f.d. stallbyggnaderna, med en skyddsbestämmelse som anger att de inte får rivas. Den f.d. vagnboden föreslås däremot ersättas med ny bostadsbebyggelse. En rivning av vagnboden innebär en förlust av kulturhistoriska värden, men den står i ett område där flera andra byggnader från regementsepoken redan har rivits och är inte en av de mesta värdefulla byggnaderna för förståelsen av riksintressets värden.

Fortsatt planering för att förhindra negativ miljöpåverkan

- ***Utformningen av den nya bebyggelsen kommer att studeras vidare under den fortsatta planprocessen och framförallt, om planen antas, i bygglovsskedet.***
- ***I planförslaget finns skyddsbestämmelser för de två f.d. stallbyggnaderna, som följs upp vid hantering av bygglov.”***

Gällande detaljplan ger alltså inte på något sätt något utrymme för att tillåta en rivning av den aktuella byggnaden. Tvärtom betonar planen vikten av att detta värde bevaras. Det kan även tilläggas att

rivningsförbudet för byggnaden troligtvis var av avgörande betydelse för att länsstyrelsen inte skulle upphäva antagandet av planen. Med de mycket kritiska yttranden som länsstyrelsen gjorde i detta ärende får det anses sannolikt att det formella rivningsskyddet för de två stallbyggnaderna i praktiken var det minimikrav som fanns.

Det kan påpekas att detaljplanen angående hur miljön ska hanteras hänvisar till "Byggnadsordningen Väst på stan", antagen av byggnadsnämnden 2014-02-20. I denna byggnadsordning anges följande (s 51) om den utpekade särskilt värdefulla byggnaden:

"Förhållningssätt

De två i söderut belägna f d stallarna och f d sadelmakeriet vårdas och underhålls med hänsyn till ursprunglig karaktär. Färgsättning ska vara gemensam med övriga bevarade träbyggnader från dragonregementets tid."

I "Kvalitetsprogram tillhörande Detaljplan för Östra Dragonfältet" anges (s 13) även följande:

"Befintliga byggnader

Stallbyggnaderna

De två befintliga stallarna, inom planområdet, är en del av den skyddsvärda kulturmiljön kring f d Dragonregementet. Ett av stallarna har skivtäckt plåttak och det andra stallet har bandfalsat plåttak. Fasaderna i trä är indelade med horisontella och vertikala lister. I väggfälten liggande och stående fasspont. Fönstren är tätspröjsade och sitter högt på fasaden. Fönstren har, i de flesta fall, ursprunglig utseende.

Den här delen av ridanläggningen från sekelskiftet tas med i detaljplanen och bibehålls som byggnader och får ny användning. Stallarna får en skyddsbestämmelse i planen som bland annat innebär att byggnaderna inte får rivas och att exteriörerna inte får förvanskas. De exteriöra förändringar som kan bli nödvändiga ska utföras med utgångspunkt i byggnadernas ursprungliga utseende. Vid fasadrenovering ska material likvärdigt ursprungsmaterialen användas. Ombyggnad ska ske i samarbete med kommunen och antikvarisk expertis."

I "Kulturmiljöstudien" förklaras (s 12):

"Planförslaget innehåller skyddsbestämmelser för två f.d. stallar, vilka nämns i riksintressebeskrivningen såsom några av landets ytterst få bevarade. ... En rivning av vagnboden innebär en förlust av kulturhistoriska värden men denna byggnad är inte en av de mest värdefulla för förståelsen av riksintressets värden.

Det råder alltså inget som helst tvivel om att gällande detaljplans syfte är att byggnaden ifråga ska skyddas från rivning. Inte heller pågår det någon planprocess som skulle kunna häva detta rivningsförbud innan lagligheten i föreliggande rivningslov ska prövas. Det är också ytterst osannolikt att en sådan planändring skulle tillåtas av länsstyrelsen då myndigheten i föregående planprocess var mycket kritiskt mot kommunens bristande hänsyn till det riksintressanta området kulturmiljövärde. Umeå kommun bemöter denna kritik från länsstyrelsen med att bland annat meddela i Samrådsutlåtandet 2016 att; ***"kulturmiljön på f.d. regementsområdet bedöms förstärkas genom att stallbyggnaderna***

får ett formellt skydd". (s 5) Om detta riksintressanta värde försvagas så mycket av planens övriga konsekvenser som länsstyrelsen framhåller i sina yttranden, är frågan om denna riksintressanta värdekärna tål en ytterligare försvagning genom att den värdefulla och nästan unika byggnaden från 1899 ersätts med en kopia utan kulturhistoriskt värde. Ett kriterium för riksintressanta värden är ju att det ska vara fysiska historiska miljövärden, inte rekonstruktioner av historiska värden. Riksintressebeskrivningen (antagen 2010) avger följande om värdekärnan som byggnaden är en del av:

”Regementsstaden Umeå/Dragonregementet

Norrlands Dragonregemente K 8, senare K 4, var stadens första regemente och är därmed en viktig komponent i den blivande regementsstadens utveckling. Det tillhör den äldsta gruppen av totalt 52 militäretablissement som uppfördes i landet 1895-1924. Byggnaderna uppfördes 1898-1911 efter ritningar av Erik Josephson, en av landets då mest betydande arkitekter. Kasernbyggnaden i Umeå, numera kommunhus, räknas som hans bäst komponerade. Regementsbyggnaderna är inordnade efter stadens rutnätsplan. Kasernbyggnaden i fonden av Slöjdgatan har en medveten placering och siktlinjen är viktig att vidmakthålla. Norr om kasernbyggnaden finns några av landets ytterst få bevarade stallar, ridhus och förrådsbyggnader från ett kavalleriregemente. På östra sidan ligger det f.d. sjukstallet och det f.d. sadelmakeriet. Det senare byggdes som bostad för nödställda efter stadsbranden och övertogs sedan av regementet. Dessa byggnader samt exercishuset är till skillnad från de övriga byggda i trä. I kvarteret Skvadronen ligger Dragonregementets f.d. sjukhusbyggnad omgärdad av den lilla kvartersparken Dunkerslunden, anlagd 1919. Den har ett värde för närområdet genom sin karaktär av oas med stora träd som mjukar upp miljön. Runt den f.d. kaserngården på sydsidan, som fortfarande har kvar den viktiga öppenheten, ligger det före detta exercishuset, officersbostaden, två entrépaviljonger och ett kontorshus symmetriskt placerade. Dragonregementets byggnader är betydelsefulla också för att de tjänade som förebild till många av de privata trähusen i Umeå.”

Det går att fortsätta och återge en mängd citat ur detaljplanen och annat relevant material men det torde vara överflödigt. Det råder en total samstämmighet om att byggnaden ifråga ska bevaras för sitt höga värde. **För att summera så avser rivningslovet en särskilt värdefull byggnad som skyddas av ett uttryckligt rivningsförbud i detaljplanen.**

Skäl till att upphäva rivningslovet

Byggnaden skyddas med rivningsförbud och får inte rivas.

Möjligheten och skyldigheten att bevilja eller neka rivningslov regleras i Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 34 §.

Rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte

- 1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller***
- 2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.***

Även om vissa förtroendevalda anser att detta är en otydlig lagstiftning för att det inte uttryckligt sägs att rivningslov INTE får ges för byggnader med rivningsförbud, så finns det inget stöd för tolkningen att

det är upp till byggnadsnämnden att avgöra. Lagstiftningens vedertagna motsatsvisa betydelse innebär att rivningslov inte får ges då inget "bör" anges i punkt ett om rivningsförbud i detaljplan och områdesbestämmelser. Lagstiftningens syfte, förarbeten och rättspraxis lämnar inget tvivel om detta. Det finns inget bedömningsutrymme för byggnadsnämnden om ifall rivningslov kan beviljas. Ifall ett rivningsförbud inte behöver tillmätas betydelsen att det förbjuder rivning skulle inte detta skydd i detaljplanen fylla någon funktion. Det är alltså inte valfritt för en byggnadsnämnd om de ska bevilja rivningslov eller inte. Tvärtom har en bindande avvägning mellan bevarandevärde och andra intressen redan gjorts i detaljplanen. Byggnadsnämndens ledamöter har informerats om lagens innebörd. Den majoritet som beviljade rivningslov angav i sin motivering att grunderna till beslutet var följande:

"Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Under arbetet att restaurera byggnaderna har det framkommit att stora delar av stommaterialet är kontaminerat med ämnen innehållande PAH, polycykliska aromatiska kolväten, vilka har cancerogena effekter och därför inte är lämpligt att bevara i byggnader som ska nyttjas av människor."

Detaljplanen har utfärdat ett skydd för byggnaderna och det finns inget krav på att de exempelvis ska användas som kontor. I plan- och byggförordningen (PBF) finns krav på byggnader till skydd för människors hygien, hälsa och miljö. Där anges att byggnader inte får vara projekterade eller utförda så att de innebär en oacceptabel risk för dem som använder byggnaderna. Byggnadsnämnden anser att det är ofrånkomligt att husen kommer att brukas och därmed uppstår risker för människor hälsa. Bygglaget som tidigare givits samt även aktuellt ärende har som mål att byggnaderna ska återuppföras med det material som går att återanvända och de ursprungliga husens exteriör som mål.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär bygglaget en liten avvikelse, samt att kraven i 9 kap. 31 e § PBL att bygglaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen uppfylls sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas."

Byggnadsnämndens beslut försöker alltså motivera detta uppenbara lagbrott med två påståenden. Dels att det skulle utgöra en "liten avvikelse" att bevilja rivningslov för en byggnad som skyddas med rivningsförbud i detaljplanen, vilket kommunens tjänstemän förklarar vara omöjligt. Dels att byggnaden skulle vara så hälsovådlig för människor att vistas i att den måste ersättas, vilket ifrågasattes av Länsmuseet för att inga undersökningar gjorts som visat att så var fallet. Det visade sig dock att Umeå kommuns fastighetsavdelning inte hade brustit i att göra nödvändig undersökning. Däremot hade den hemlighållits för att resultatet motbevisade de påståenden om hälsorisk de använde för att motivera rivning. Föreningen lyckades begära ut denna undersökning och annat från Umeå kommun genom offentlighetsprincipen. Situationen var alltså en annan än vad vi och andra utomstående trott. De undersökningar som uppmanades att göras inför byggnadsnämndens beslut hade gjorts, men visade att det inte finns någon grund att hävda att byggnaden måste rivas.

Låt oss först titta närmare på byggnadsnämndens andra uppgivna grund till att kunna ta beslutet om rivningslov; att det är en "liten avvikelse". Nämnden beslut är kortfattat. Det får uppfattas mena att det ifall ett nybygge exteriört avses att bli inspirerad av eller en kopia av den skyddade byggnaden, så utgör det en liten avvikelse från detaljplanens krav att byggnaden inte får rivas. Denna tolkning saknar helt grund, oavsett orsakerna till att en byggnad kan önskas ersättas. Det är en helt felaktig syn på vad som får anses vara en "liten avvikelse". Boverket har utförlig information om detta utlagd på sin hemsida; "PBL KUNSKAPSBANKEN – en handbok om plan- och bygglagen", så att alla ska kunna se vad

som gäller. Ingen åtgärd som avviker från vad som sägs i en detaljplan kan vara liten om den strider mot planens syfte.

I detta fall med K4-stallet är ju detaljplanens syfte att byggnaden ska bevaras. Det är helt ostridigt. Följaktligen kan rivningslovet inte utgöra en liten avvikelse då rivningsförbudet är en grundtanke i planen. Ifall byggnadsnämnden vill tillåta att byggnaden rivs måste först detaljplanen ändras. Lagstiftningen, förarbeten och rättspraxis lämnar inget tvivel om det. Konsekvensen att detaljplaner avsedda att gälla värdefulla byggnader ska kunna kvarstå och med rivningsförbud istället skydda värdelösa nybyggen utan de värden som motiverade skyddet blir förstås absurt. Försvinner en värdefull byggnad måste detaljplaner som skyddar den ändå ändras. Det finns ingen möjlighet att inom lagstiftningens tydliga ramar kunna ersätta en rivningsskyddad byggnad med en ny. Om en byggnad omfattas av rivningsförbud är det strikt förbjudet att bevilja rivningslov.

Boverkets digitala kunskapsbank anger bland annat följande:

Rivningsförbud

Genom en planbestämmelse om rivningsförbud har frågan om byggnaden får rivras eller ej avgjorts på förhand. För att införa en planbestämmelse om rivningsförbud för en byggnad krävs att det är en särskilt värdefull byggnad eller att den ingår i ett bebyggelseområde av sådan karaktär.

Skälet till att rivningsförbud regleras ska anges och motiveras i planbeskrivningen. Motiveringen kan utgå från överväganden och ställningstaganden som har gjorts i översiktsplanen, bebyggelseinventeringar eller kulturmiljöprogram.

Ett rivningsförbud skyddar endast byggnadens stomme. Därför behöver planbestämmelser om rivningsförbud i de flesta fall kombineras med varsamhetsbestämmelser eller bestämmelser om skydd av kulturvärden.

Tillämpning av planbestämmelser om rivningsförbud

En bestämmelse om rivningsförbud prövas vid ansökningar om rivningslov. Ett rivningsförbud innebär att byggnadsnämnden inte får bevilja rivningslov. Ett rivningsförbud skyddar endast byggnadens stomme. Byggnadsnämnden kan därför inte med stöd av rivningsförbudet neka ett bygglov för till exempel byte av fasadbeklädnad eller för en ändring som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende. Ett rivningsförbud hindrar heller inte att interiöra delar, såsom fast inredning och fasta installationer inom en byggnad tas bort eller rivs. (jfr prop. 1985/86:1 sid. 706)

Förenlig med detaljplanens syfte

Vid bedömningen om en åtgärd strider mot gällande detaljplan ska hänsyn inte tas till att planen är gammal eller kan uppfattas som inaktuell. Gällande plan ska tillämpas tills den ersätts med en ny plan eller ändras. Inte heller i bedömningen om avvikelsen är liten ska hänsyn tas till att gällande plan tillkom för länge sedan eller till att den innehåller bestämmelser som byggnadsnämnden anser vara inaktuella. (MÖD 2012-10-29 mål nr P 3502-12/MÖD 2012:43)

För att en sådan här avvikelse från detaljplanen ska kunna godtas måste avvikelsen vara förenlig med detaljplanens syfte. Detaljplanens syfte ska framgå av planbeskrivningen och en tydlig planbeskrivning underlättar vid bedömningen om avvikelsen är förenlig med syftet. Detaljplanens uttalade syfte måste alltid beaktas. Ett exempel kan vara att om ett område är avsett för både friytor och parkering så kan parkfunktionen inte trängas ut för att parkeringsbehovet har ökat. Detaljplanens syfte kan även vara underförstått. Det kan exempelvis vara prickmark närmast gatan, så kallad förgårdsmark, vars syfte

ofta är att lämna ett obebyggt område närmast gatan med hänsyn till trafiksäkerhet eller bebyggelsekaraktär. Detaljplanens syfte bör bedömas mot bakgrund av seden vid tiden för planläggningen. Om avvikelsen inte är förenlig med detaljplanens syfte kan bygglov inte ges. (jfr prop. 1989/90:37 sid. 56-57 och prop. 2013/14:126 sid. 179)

För att det inte ska råda något tvivel så har föreningen även kontaktat Boverket i detta ärende. De har (2024-04-03) meddelat oss följande:

”Ett rivningsförbud innebär att byggnadsnämnden inte får bevilja rivningslov. Boverket kan inte se att det finns några specifika omständigheter som gör att detta inte gäller.

Vad som är en liten avvikelse är något som får bedömas i det enskilda ärendet, men det finns ingen generell regel om att riva något och bygga upp igen skulle kunna anses vara en liten avvikelse. Rivningsförbudet läggs ju för en byggnad med ett syfte att bevara den.

Vi kan inte säga helt klart att det aldrig går att göra den bedömningen som er kommun verkar ha gjort, det är alltid kommunen som gör tolkningen i det enskilda ärendet och om man anser att de har gjort en felaktig bedömning får man sedan överklaga beslutet.

När det gäller rättsfall har vi inga vi känner till som handlar om just den här situationen.

Om man vill ta bort rivningsförbudet ur detaljplanen så måste man göra en ändring av detaljplan, alternativt göra en ny plan.”

Att inte ens Boverket, som expertmyndighet med uppdrag att övervaka rättspraxis för sin ständigt uppdaterade regelsamling, känns vid den tolkning av lagens möjligheter som Umeås byggnadsnämnd motiverar sitt beslut med visar hur exceptionellt det är. Och hur viktigt det är att beslutet överprövas så att inte byggnadsnämnden sätter i spel att även formellt rivningsskyddade byggnader ska få rivas bara nybyggnader inspireras av dessa.

För tydlighetens skull vill föreningen även understryka att den rivningsskyddade byggnadens värde sitter i den *befintliga* byggnaden. Det finns en omfattande kunskap inom forskningsvärlden och de kulturmiljövårdande myndigheterna om vilka olika värden som kulturhistorisk värdefulla byggnader i större eller mindre utsträckning innehar. Nedan ett utklipp ur Riksantikvarieämbetets rapport ”Fem pelare - en vägledning för god byggnadsvård”.

1. Dokumentvärde

Byggnadshistoriskt värde
Teknikhistoriskt värde
Arkitekturhistoriskt värde
Samhällshistoriskt värde
Socialhistoriskt värde
Personhistoriskt värde

2. Upplevelsevärde

Arkitektoniskt värde
Konstnärligt värde
Patina
Miljöskapande värde
Identitetsvärde
Kontinuitetsvärde
Traditionsvärde
Symbolvärde

Nästan samtliga av ovanstående olika värden försvinner om en kulturhistoriskt värdefull byggnad ersätts av en efterliknande nybyggnad. Alldeles oavsett vilken ambition som finns med att efterlikna den befintliga. I detta fall vet vi dessutom av framtaget nybyggnadsförslag att ambitionen att uppföra något som ens liknar K4-stallet är mycket låg. Resultatet förra gången Umeå kommuns fastighetsavdelning skulle göra det 2013, då K4-områdets välbevarade Exercishus ersattes av en värdelös pastisch, ger liten tilltro till att de skulle lyckas bättre denna gång då de i media till och med uppgett att en sådan förvanskad nybyggnad med ett par återanvända delar är målet även denna gång. Vi bifogar en rapport från Riksantikvarieämbetet (Bilaga 5 "Kulturhistorisk värdering av bebyggelse") om de olika kulturhistoriska värden som finns och skulle förloras vid ett ersättande av K4-stallet ifråga. Föreningen vill även återge ett avsnitt ur ett nyligt yttrande i ämnet från länsstyrelsen; "Granskning av detaljplan för fastigheten Tjädern 2, Umeå kommun", 2022-07-04.

"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."

Samma slutsats måste naturligtvis dras även i detta fall med K4-stallet. Det går inte att riva en särskilt värdefull byggnad som i riksintressebeskrivningen fastslås vara en av de byggnader som utgör denna särskilda värdekärna, och låtsas att en efterliknande nybyggnad innebär att byggnadens värde kvarstår. En rivning av K4-stallet får följaktligen anses strida även mot de stärkta hänsynskrav genom miljöbalken som fordras för riksintresset för kulturmiljövård, som troligtvis inte tål ytterligare skada än vad det redan orsakats. I första hand hindras det dock av grundläggande lagstiftning som Plan- och bygglagen varför detta hinder mot att bevilja rivningslov saknas skäl att utveckla.

För att summera har det fastställts redan i detaljplanen att ett rivningslov inte får beviljas för något som har ett rivningsförbud. Inga undantag från detta förbud får ges. Rivningslovet strider därför mot lagen.

Påståendet att byggnaden inte kan användas av hälsoskäl är grundlöst och hindrar inte annan användning möjliggjord av gällande detaljplan.

Det finns tre omständigheter som var för sig visar att byggnadsnämndens andra angivna skäl för att bevilja rivningslov; att det vore ohälsosamt att inrymma kontor i byggnaden; inte kan tillmätas någon betydelse för denna rättsliga prövning av rivningslovet laglighet. **1** De professionella undersökningar som genomförts har visat att halten av PAH är låg och inte hindrar att byggnaden kan inrymma kontor. **2** Det finns vedertagna metoder om hur PAH-förekomster kan hanteras och det har inte visats att de inte kan lösa påstådda problem med den rivningsskyddade byggnaden. **3** Även om halten av PAH hade varit mer än försumbar, och inte önskats att saneras, finns enligt även detaljplanen andra användningsområden för den rivningsskyddade byggnaden där PAH inte utgör ett problem för dess nyttjande/bevarande. Varenda en av dessa omständigheter är nog för att visa hur bristfälligt byggnadsnämndens rivningsbeslut är. Tillsammans visar de än tydligare att angiven orsak för att riva den rivningsskyddade byggnaden endast är ett svepskäl. Samt att inget har gjorts för att leva upp till rivningsskyddets syfte och bindande fordran att byggnaden ska bevaras.

1 Undermåliga och ignorerade undersökningar

Skälet som byggnadsnämnden motiverar rivningslovet med är att byggnaden skulle vara hälsovådlig att använda som kontor. Detta är felaktigt, vilket vi i det följande ska visa.

Låt oss börja med att konstatera det faktum som byggnadsnämndens majoritet inte vill låtsas om; PAH finns överallt omkring oss. Ämnet som oavsiktligt uppstår i främst olika förbränningsprocesser tillförs oss människor både genom luften vi andas och maten vi äter. Den främsta källan till PAH i utomhusluft är trafiken och småskalig eldning. De svårnedbrytbara partiklarna sprids i luften och upptas av växande grödor. Just rökta livsmedel innehåller de högsta PAH-halterna. Studier har visat att 100 g rökt skinka innehåller 200 ng (nanogram) benzo(a)pyren, som är den skadligaste av de 16 PAH-varianter som sammanförs till vad som benämns PAH. Det är också ämnen som i stort sett alla byggnader uppförda före 1980-talets innehåller. Även om vi blivit medvetna om att PAH som oavsiktligt ingår i många byggnadsmaterial innebär att risken ökar för negativa hälsoeffekter, så tillåts det fortfarande att användas i olika byggprodukter. PAH är ett ämne som bör vara så lågt som möjligt men att helt utesluta produkter som innehåller det kan inte krävas när risken ställs mot nyttan av att använda dem. Ämnet finns även naturligt.

Innebörden av detta är att själva existensen av ämnet PAH inte i sig gör en plats mer ohälsosam än en annan. Det är halten av denna PAH, som hela tiden omger oss, som avgör om risken för negativa hälsoeffekter ökar jämfört med andra platser. Halterna av PAH är alltid lägre utomhus där de fördelas i en större luftvolym än i byggnader där detta ämne ifall det läcker in i inomhusluften från byggnadsmaterial ansamlas om det inte ventileras ut. Även om en byggnads material skulle avge obefintliga halter av PAH till inomhusluften så tillförs det ändå utifrån genom ventilationen. Slutsatsen är att PAH är ett skadligt ämne som finns överallt, och att det är halten och inte förekomsten av materialet som gör risken för negativa hälsoeffekter större eller mindre. Därför är det naturligtvis önskvärt att halten i inomhusluft ska vara så låg som möjligt även om det är omöjligt att det inte ska finnas några molekyler av detta i inomhusluften.

Det är varken förvånande eller ett problem som utdömer byggnaden att låga halter av PAH-påvisats i K4-stallet. Det hade varit konstigt ifall inget PAH kunnat upptäckas. Det enda väsentliga är vilken halt som finns och om den är så hög att det kan motiveras eller blir ett måste att åtgärda det. Eller om halten är så låg att det har en försumbart ökad risk för negativa hälsoeffekter. Vi påpekar detta då majoriteten i Umeå kommuns byggnadsnämnd tycks vara omedveten om det trots att kommunen själv mäter PAH-halt i utomhusluft och vid exploateringar argumenterar för att det väsentliga är acceptabel luftkvalitet inomhus, inte att den är fri från PAH. Nedan återges resultatet från de två vetenskapliga undersökningar av K4-stallet som genomförts.

Umeå kommuns fastighetsavdelning har anlitat Sigma Civil som är ett företag som erbjuder tekniska konsulttjänster, för att ta fram ett flertal utlåtanden angående byggnaden. Låt oss börja med det första från 2020-06-23 (Bilaga 6). Där framgår att det tagits 11 materialprov som skickats till ett ackrediterat labb för att undersökas. Slutsatsen av denna undersökning förklaras vara följande:

"PAH:er har identifierats i tjäran på bottenvåningen i Stallarna 11 och 12. Ska det finnas kontor/andra arbetsplatser i Stallarna 11 och 12, så kan man inte låta ovanstående PAH få möjlighet att tränga in i byggnaderna. Detta kan leda till ohälsa."

Det finns, vilket även påpekas i utlåtandet i fråga, inga krav på vilka halter av PAH som får finnas i ett byggnadsmaterial. (Som framgår av bilagan är det låga halter.) Det är genom luften som människor får i sig PAH från byggmaterial. Den väsentliga frågan rörande potentiella hälsorisker från byggmaterial innehållande PAH är därför ifall de avger dessa partiklar till inomhusluften, och i en sådan halt att det utgör mer än försumbart ökad risk. Det säkerställs genom att halten av PAH-varianter i luften kontrolleras med luftprov. Dessa luftprov sker genom att utplacerade maskiner suger in luftens partiklar i speciella filter som sedan skickas till ett labb för att analyseras. Det är mycket viktigt hur luftprovet insamlas då ett antal faktorer, som om ventilationen är/varit avstängd, innebär att lokalens normala PAH-halt överskattas.

Ett par månader efter att det konstaterats att PAH finns i byggnadsdelar utförs luftprov av PAH-halten i lokalerna 2020-10-07, vars resultat presenteras i ett utlåtande daterat 2020-10-20 (Bilaga 7). Detta utlåtande från Sigma redogör inte för luftundersökningens förutsättningar, så som vi sett ske i andra undersökningar. Det får anses vara en brist. Men vi utgår från att luftproverna utförts på korrekt sätt, genom att ventilationen varken varit avstängd före eller under provtillfället. Luftproverna togs i tre lokaler varav två i byggnaden ifråga (nr 11), och en i angränsande (nr 12). Resultatet förklaras vara följande:

"MÄTNINGARNA

1. Lantmäteri. Luft. Kemisk luftanalys PAH. Innehållet i PAH-provet avviker inte från vad man kan förvänta sig i icke-industriella inomhusmiljöer.

2. Umeå kn kontor. Luft. Kemisk luftanalys PAH. I detta prov har något högre halter av polycykliska aromatiska kolväten (PAH) påvisats.

3. Hästboxar. Luft. Kemisk luftanalys PAH. Innehållet i PAH-provet avviker inte från vad man kan förvänta sig i icke-industriella inomhusmiljöer.

RESULTAT

Endast i Stallarna 11 – Umeå kommuns kontor – uppmättes någon halt av PAH:er i luften. Halterna är låga och innebär inte några hälsorisker för de som nyttjar lokalerna, men det indikerar på att PAH:er från de gamla väggarna kan tränga in i befintliga kontor."

Slutsatserna om luftmätningarna är ett direkt återgivande av de provkommentarer som labbet som analyserat proverna lämnar om dessa.

"Provkommentarer

177-2020-10130940. 1. Lantmäteri. Luft. Kemisk luftanalys PAH

Innehållet i PAH-provet avviker inte från vad man kan förvänta sig i icke-industriella inomhusmiljöer.

177-2020-10130941. 2. Umeå kn kontor. Luft. Kemisk luftanalys PAH

I detta prov har något högre halter av polycykliska aromatiska kolväten (PAH) påvisats.

177-2020-10130942. 3. Hästboxar. Luft. Kemisk luftanalys PAH

Innehållet i PAH-provet avviker inte från vad man kan förvänta sig i icke-industriella inomhusmiljöer.

Att halterna i luften redan innan en möjlig sanering är låga råder det alltså inget tvivel om. Inte heller att byggnaden inte kan betecknas som hälsovådligare än bebyggelse generellt. Vi återkommer nedan till mätvärdena och att det finns en risk att de dessutom kan ha överskattats i den lokal där "något högre" PAH-halt konstaterats. Men hur låg är egentligen risken enligt de värden som labbet hittat i de luftprover som tagits?

PAH utgörs av ett antal likartade varianter av kemiska sammansättningar. De främsta sammanförs till en grupp på 16 st. Den av dessa som används som indikator för att bedöma risken av PAH-halten i vår inandningsluft är den farligaste av dessa, benso(a)pyren. För luft inomhus finns andra gränser för skadliga partiklar än i utomhusluft. Det som har betydelse är *hygieniskt gränsvärde* dvs nivågränsvärde (NGV). Det är den maximala genomsnittliga halt som får finnas av ett specifikt ämne i inandningsluften under en åttatimmarsperiod. Det motsvarar en hel arbetsdag. Detta är det hygieniska gränsvärde som nämns i Sigmas utlåtande men inte specificeras.

Det framtagna hygieniska nivågränsvärdet för PAH-indikatorn benso(a)pyren är 2000 ng/m³. Vad är då halten av benso(a)pyren i de luftprover som tagits? Det ackrediterade labbet konstaterar en nivå på 1 ng. Mätvärdet för stallarna ligger alltså 2000 gånger under vad som är tillåtet. Halten av PAH är alltså inte bara låg och med försumbar risk för människor att långvarigt vistas i, den är avsevärt under det gränsvärde för inomhusluft som fastställts. Det alltså redan innan de åtgärder som utlåtandena anger som möjliga för att ytterligare sänka PAH-värdena. De undersökningar som skett visar att påståendet att byggnaden är farlig att vistas i och inte kan ombyggas till kontor saknar grund. Det finns inget stöd för att hävda det utan tvärtom motbevisar mätvärdena påstådd hälsorisk. Därför hemlighölls resultatet av fastighetsavdelningen som vill riva.

I ett senare utlåtande av Sigma daterat 2023-10-06 hävdas att lukter upptäckts vid ombyggnadsarbete. Det är ofrånkomligt att de som hanterar byggmaterial vid en ombyggnad känner lukt av detta. Lukt har inte varit ett problem under föregående årtionden då byggnaden använts till kontor, och det får anses som en självklarhet att de nya kontorsutrymmena byggs med större medvetenhet om hur den risken kan hindras än vad som skedde när de befintliga kontoren inrymdes. Som redogörs för nedan stoppas även lukt av de isoleringsprodukter som sänker PAH-halter. Utlåtandet som påpekar lukt vid rivning av byggnadens interiör förtjänar inte att tillmätas betydelse i sammanhanget.

I ytterligare ett utlåtande daterat 2024-01-10 anges sedan att "luktanalys" visat att det finns kreosot i byggnaden. (Bilaga 8) Detta förtjänar inte heller att tillmätas någon betydelse. Det ställs höga krav på vad som kan undersökas med luktanalys och hur det ska genomföras. Att avgöra om något är kreosot eller tjära är i bästa fall svårt på grund av likartad lukt. Dessutom har de materialprover som undersökts i labbtester redan visat att det är tjära och inte kreosot. Det vet naturligtvis Sigma som i ett följande yttrande åter anger att det är tjära och inte kreosot (Bilaga 9).

Föreningen vill påpeka att det tycks råda en osäkerhet, och kanske sammanblandning, av de av Sigma använda begreppen kreosot, stenkoltjära och tjära, varav det sista brukar åsyfta trätjära. Vi noterar t.ex. att medan de första av Sigmas utlåtanden avhandlar "ammoniak och tjära", byts det plötsligt i luktanalysen till "ammoniak och kreosot". Även för egen del, för att visa vad föreningen menar med begreppen, vill vi infoga följande preciseringar om hur de bör förstås från Anita Åkermans "Skadliga ämnen i byggnader - En studie kring PAH och PCB samt EU-relaterad märkning av byggprodukter".

"Benämningarna för de olika tjärprodukterna används i många fall inkonsekvent och det kan vara svårt att uppfatta skillnaden. ...

Stenkoltjära började användas under slutet av 1800-talet till följd av industrialiseringen. Den ersatte därmed trätjäran som framställdes i flera tusen år... Stenkoltjära, som är ett flytande eller halvfast ämne, är tillverkat av torrdestillerad stenkol. Detta innebär att stenkol upphetas till en hög temperatur i en syrefri miljö och därmed sönderfaller utan att förbränning sker. Stenkoltjära är uppbyggt av närmare 50 % PAH...

Kreosot är den produkt som uppstår vid blandning av olika destillat av restprodukter vid framställning av trä- eller stenkoltjära. Det gemensamma för dessa är att de består av PAH till en högre eller lägre grad. ...

Kreosot är benämningen på den produkt som kan utvinnas både från trätjära och från stenkoltjära. Benämningen är egentligen ett produktnamn, i likhet med bensin. PAH-halten varierar i kreosot härstammande från trätjära beroende på vilket träslag det har tillverkats av. Exempelvis talltjära innehåller avsevärda mängder PAH medan boktjära är så gott som fritt från detta. Den kreosot som utvinns ur stenkoltjära är mycket giftig och innehåller höga halter PAH. Dess bruk har begränsats kraftigt, däremot används kreosot från trätjära fortfarande för bl.a. farmaceutiska ändamål och för framställning av rök arom." (s 8-9)

Trätjära ingår inte i studier som denna då dess PAH-halt inte bedöms utgöra en så hälsovådlig produkt att det är motiverat att ta med bland skadliga ämnen i byggnader. Den trätjära som säljs idag har en PAH-halt under 0,1%. Historiskt var PAH-halten i trätjära antagligen högre än dagens EU-krav, men inte i närhet av de PAH-halter som finns i stenkoltjära eller kreosot. I stenkoltjära bildas de skadliga PAH-ämnena under processen. Medan kreosot innebär att de skadliga PAH-ämnena anrikas och koncentreras från de halter som finns i stenkoltjära eller trätjära. PAH-halten i kreosot kan alltså variera kraftigt beroende på vad den framställts av; stenkoltjära eller trätjära; och vilken typ av trätjära. Klart är dock att kreosot tillverkat på stenkoltjära är det värsta med en PAH-halt som kan överstiga 90%. Kreosot är därför också en produkt där det bland allmänheten finns stor kännedom om dess skadlighet. Samma PAH-ämnen finns även i stenkoltjära och trätjära. Det är halten i dessa som avgör hur behandlade material ska hanteras. Men även namnet har betydelse då just kreosot genom att vara det värsta är ett välkänt och förbjudet ämne som väcker stor rädsla. Det finns starka skäl att hålla ordning på vilka beteckningar som anges om de PAH-haltiga ämnen som använts på byggnadsdelar, och att inte kreosot på felaktiga grunder sägs finnas.

Föreningen ser det följaktligen som motiverat att ämnena benämns korrekt. För det är stor skillnad på vilken PAH-haltig produkt som använts i K4-stallet. Det märks tydligt bland rivningsförespråkare som byggnadsnämndens ordförande. Denne motiverar t.ex. rivningslovets i *Västerbottens-Kuriren* med att: "*– Det går inte att tänka sig att vi ska bygga in detta i en lokal där människor ska arbeta och skapa en väldigt ohälsosam miljö. ... Stora delar av stommen är impregnerad med kreosot. ... Det här går inte att sanera bort, det går inte att hyvla eller fräsa bort. Kreosot är ett stabilt ämne som inte späds ut, det tränger också djupt ned i backen, säger Berglund.*"

Det finns därför skäl att skärskåda det femte utlåtande som plötsligt anger att det är kreosot. Det vill säga "luktanalysen", som utförts efter att både material- och luftprover undersökts av ett ackrediterat labb och förklarats vara tjära.

Föreningen har kontaktat **Eurofins** som ansvarar för labbet som gjort proverna. De förklarar att:

"Provtagning i luft ger ett resultat av PAH-förekomst i luft som en effekt (främst i form av emissioner) från PAH-innehållande material. Man använder ett sådant prov för att visa i hur hög grad en miljö påverkas av källor med PAH. Ett materialprov som analyseras för PAH ger ett resultat som visar den faktiska förekomsten och vilka halter per kg material som finns i provet. Ett sådant resultat används inte bara för att identifiera en källa utan för att riskbedöma ett material när det gäller hantering och om det skall hanteras som farligt avfall." (2024-04-15)

De enda tester som utförts på ett sådant sätt att det går att avgöra ifall det är tjära eller kreosot anger alltså att det är "tjära". Medan det senare utlåtandet till rivningsansökan som anger kreosot bygger på vad som betecknas som "luktanalys". Det förklaras att det finns en "doft av kreosot" på en del prover. Men hur den mänskliga provtagarens näsa ska kunna skilja på lukten av tjära och kreosot framgår inte. Trots att det materialanalysen faktiskt sagt är att det finns tjära, och kreosot är känt för att ofta lukta som tjära.

Luktanalysen som benämns som "MILJÖ- OCH MATERIALINVENTERING" 2024-01-10, säger att:

"Provtagning har utförts under dagar då det varit minusgrader, så bitar av trämaterial har förslutits i diffusionstäta påsar och förvarats i rumstemperatur. Därefter har luktanalys utförts när material blivit varmt.

All provtagning är av formen stickprov.

Inga prov är inskickade till laboratorium för analys."

Det anges inte vem som genomfört denna "luktnalys" och kommit fram till att vissa materialprover luktar kreosot, och vilken kompetens denne har att med luktsinnet avgöra att det är detta ämne. Vi har önskat att få denna information från Umeå kommuns fastighetsavdelning men de har i skrivande stund inte velat meddela detta. När även detta gjordes med materialproverna 2020 konstaterades en "lukt av tjära" vilket anges i utlåtandet daterat 2020-06-23. Inte en gång märktes en "doft av kreosot" så som anges i utlåtandet 2024-01-10, då det istället inte sägs ha funnits någon doft av tjära på materialproverna. Föreningen tycker att det är märkligt. Följande utlåtande 2024-02-29 anger sedan hela tre gånger att det är "tydlig lukt av tjära".

Vi kan även konstatera att den expertis på området som vi kontaktat inte anser att det med luktnalys kan avgöras vilket ämne som avger PAH då det även med luftprovernas kemiska signatur är svårt att avgöra. Tekomo Byggnadskvalitet AB, som är ett av få labb som erbjuder luktnalys, framhåller att en labbanalys som kostar "ca 2 500kr/prov ex" kan visa om ett undersökt material innehåller kreosot. En "luktnalys (är) en fingervisning, ett sätt att ta reda på om vidare åtgärder behövs. Vill man veta säkert så behöver man göra en standardiserad labbanalys." (2024-04-22) Svaret ges av en "Leg. biomedicinsk analytiker" som vi kan förutsätta kan ämnet.

Eurofins som ansvarat för analysen av material- och luftprover från byggnaden 2020, förklarar i mail att:

"Luftprover och emissionsmätningar från material används främst vid utredningar där man vill riskbedöma en befintlig miljö där man inte planerat åtgärder. Haltbestämning i material gör man främst när man inventerar för rivning och hantering för deponi.

Det finns väldigt olika val och tillvägagångssätt som styrs av beställaren och typ av byggnad samt hur den utnyttjas.

En analys ger PAH-innehållet men det kan vara svårt att avgöra exakt om det är kreosotolja eller om det handlar om tjära.

Oftast behöver man ta ut materialprov för att avgöra vilka material som är källor till en förekomst av PAH i luft." (2020-04-16)

Eurofins erbjuder inte själv "luktnalys". Det tycks vara rätt få bolag som är ackrediterade av Swedac för luktnalys. En konkurrent, Mellifiq, som vänder sig till större kunder än privatpersoner framhåller på sin hemsida:

"Att mäta luktvärden är en unik utmaning eftersom det för närvarande inte finns något elektroniskt instrument tillgängligt som kan ge exakta mätningar. Uppfattningen av "lukt" är resultatet av en komplex blandning av olika föreningar. ... På grund av de svårigheter som är involverade i luktnalys, krävs specialiserade tekniker och metoder för att noggrant bedöma och karakterisera luktande föreningar. Vårt team på Mellifiq har erfarenhet av att hantera sådana komplexiteter och använder avancerade metoder för att analysera och kvantifiera lukter. Genom att ta hänsyn till de unika interaktionerna mellan luktorsakande föreningar och mänskliga receptorer strävar vi efter att tillhandahålla heltäckande luktnalyslösningar. Vårt mål är att hjälpa till att identifiera, förstå och lindra luktande ämnen för att säkerställa optimal luftkvalitet och komfort."

Föreningen kan inte säga att det är omöjligt att känna skillnad på tjära och kreosot med bara lukt. Men vi noterar att varken Sigma eller Umeå kommuns fastighetsavdelning redogjort hur den "luktnalys" som påstås visa att byggnaden har behandlats med kreosot, och inte något avsevärt ofarligare som tjära har genomförts. (Trots att föreningen efterfrågat detta.) Eller varför "luktnalysens" slutsats om kreosot ska tillmätas högre trovärdighet än de labbundersökningar av materialprover och luftprover

som angett att det är tjära som avger de låga halter av PAH som uppmätts. Med tanke på att det är dessa tester på vetenskaplig grund som av branschen anses vara vad som kan klargöra vilket ämne som avger PAH menar föreningen att "luktanalysen" som hävdas visa att byggnaden är kontaminerad med kreosot inte kan ses som tillförlitlig. Inget av vad vi vet om luktanalys eller osäkerheten om hur denna undersökning utförts ger någon grund för att anse dess slutsats vara tillförlitlig.

Föreningen vill vara tydlig med att vi inte gör någon självständig bedömning av vilket ämne det är som luktanalysen säger sig ha upptäckt.

Något som föreningen däremot är så väl insatt i att vi under omständigheterna anser ett påpekande vara motiverat för att bidra till bedömningen av vilket ämne som använts, är Umeås historiska betydelse som ett centrum för trätjära. Från hela Västerbotten köptes tjära som i tunnor fraktades till Umeå för att lastas i hamnen och skickas söderut till andra svenska orter men framförallt till utlandet. Umeå var navet i den hantering av trätjära från de Västerbottniska skogarna som var så omfattande att den påverkade världsmarknaden. Det välkända företaget UTAB - Umeå tjärexport AB, grundat 1893, tog över de tidigare handelsfirmornas områden som de uppdelat mellan sig. UTABs Västerbottniska tjära kom att hyllas i omvärlden för sin höga kvalitet så till den grad att deras tomma tunnor fylldes med sämre tjära och såldes vidare av bedragare.

Användningsområdena var många. Som påpekas i avsnittet "Den världsberömda Umeåtjäran" (Umeå 1314-2014): *"Tjäran behövdes främst till bestrykningar. Allt av trä fick förlängd levnad med tjäran, vare sig det var fartygsplank, husbeklädnad och tak eller miltals av hamparep i fullriggarens tackel, bondens räfsor, orvar, harvar och årder."* Vad den historiska forskningen visat att kostnaden för att frakta tunga och skrymmande träskyddsprodukter påverkade vad som var lönsamt, bidrog säkerligen till att trätjära fortsatte att nyttjas länge som skyddsmedel i länet. Det fanns alltså ekonomiska skäl till att använda produkter som fanns nära till hands. Förutsättningarna för framställning av trätjära var så goda i det skogsrika länet och anseendet för tjäran så hög, att andra konkurrerande träkonserveringsprodukter slog igenom först ett par decennier in på 1900-talet. Långt efter att K4-stallet byggts 1899.

Tidpunkten för när byggnadsmaterialet behandlats kan fastställas till uppförandet av flera skäl. Som att detta beständiga skyddsämne behövde finnas från början och att det konstaterats på platser som inte varit åtkomliga sedan byggnaden uppfördes. Den kreosot som eventuellt kunnat vara aktuell att använda i Umeå i slutet av 1890-talet hade rimligtvis också baserats på den trätjära som fanns tillgänglig och inte på stenkoltjära. Med följd att nivåerna av PAH blir lägre än sedvanlig kreosot baserad på stenkoltjära som innehåller verkligt farliga halter. Det finns dock ingen forskning som visat på lokal användning av kreosot vid den tidiga tidpunkten.

Föreningen har som byggnadsnämndens ledamöter inte den kunskap som krävs för att själv uttolka labbens mätresultat som att det skulle vara det ena eller det andra ämnet som använts. Men det är inte ett rimligt antagande att man till en byggnad som uppfördes i en framställnings- och exportort för trätjära, där detta alternativ fanns i överflöd till låg kostnad, skulle ha importerat stenkoltjära eller kreosot från någon annan ort. Det är en rimlig hypotes att det kan vara lokal trätjära som använts och att det även är orsaken till att halten av PAH i materialet och luften är så låg. Precis som anges i Sigmas första utlåtanden rörande material- och luftproverna där det anges "tjäran", inte "stenkoltjäran", inte "kreosot". Ska man hävda att byggnaden behandlats med kreosot men faktiskt också stenkoltjära så bör man kunna hänvisa till ett labbresultat som tydligt säger det då dessa ämnen inte är de mest troliga för denna byggnad i Umeå 1899.

Som sagt gör föreningen ingen egen bedömning om ifall det kan vara kreosot. Men vi vill betona att det finns starka skäl att ifrågasätta "luktanalysens" slutsats att det är kreosot då det inte anses möjligt att avgöra på ett sådant sätt. Föreningen ser detta som angeläget att understryka då påståendet om kreosot har fått stor inverkan. Det har kommit till vår kännedom att förekomst av kreosot var ett starkt

åberopat skäl för att ge rivningslov inte bara när byggnadsnämndens ordförande motiverar beslutet i media, utan också på mötet då beslutet togs, även om ordet inte återgivits i det skriftliga protokollet. Att de vetenskapliga analyser av material- och luftprover som skett visat på låga halter av PAH och inga risker tillmäts ingen betydelse då ordet kreosot förekommer. Alla vet hur farligt det är och att det är förbjudet.

Föreningen anser inte att Sigmas femte utlåtande, den så kallade luktanalysen där det plötsligt hävdas finnas kreosot, bidrar med någon verklig fakta överhuvudtaget. Det är oklart vad det ens skulle kunna tillföra då material- och luftprover redan utförts. (Frånsett att detta subjektiva "test" som återstod kunde hävdas visa kreosot för att motivera rivning.) All information i ärendet har funnits sedan oktober 2020 då både material- och luftanalys utförts. Sedan dess har inget av värde tillkommit. Kommunen visste allt vi vet nu när de fyra månader senare, 2021-02-17, ändrade den blivande användningen från förråd till kontor, verkstad och förråd. Inget nytt har tillkommit sedan dess. Det är enbart användandet av ordet kreosot som föranlett krav på att ersätta byggnaden. Utlåtandet om luktanalysen slutar i en kraftigt formulerad rekommendation om att hälsoriskerna gör det nödvändigt att ta bort befintligt byggmaterial. Det trots att Sigma vet från luftanalysen att inga hälsorisker finns som de själva uttrycker det. Föreningen har noterat att denna uppmaning först saknas i utlåtandet (Bilaga 10). Vi kan förstås inte säga att det är fastighetsavdelningen som önskat att det ska läggas till för att motivera den rivning de vill göra. Kommunens fastighetsavdelning har nämligen inte velat lämna ut den mailkonversation som ägt rum mellan dem och deras anlitate konsult Sigma.

Däremot kan vi nämna en annan talande omständighet. Efter att Läns museet i sitt yttrande 2024-02-22 ifrågasatt bristande underlag i form av luktanalysen och krävt att en mätning av PAH-halten i luften skulle göras, presenterade inte fastighetsavdelningen den efterfrågade undersökning av detta som de redan hade, om låga halter, utan valde istället att beställa ett nytt från Sigma daterat 2024-02-29, som trots resultat framtaget av de själva argumenterade för att det fanns så stor hälsorisk att byggnaden bör ersättas. Detta utlåtande backar från föregående slutsats i luktanalysen och betecknar nu ämnet som tjära och inte kreosot. Det upprepas flera gånger och att det är en tydlig lukt av tjära. Antagligen har de insett att de inte kan gå så långt som att hävda att det är kreosot. Det tydliga budskapet i utlåtandet är ändå att risken för negativa effekter gör att ett bevarande av påverkat material; "bedöms inte få stöd i gällande lagstiftning och allmänna råd". Det är något som vi uppfattar som en ren beställningssynpunkt för att stärka sin ifrågasatta rivningsansökan. De partier i byggnadsnämnden som vill uppföra en ny byggnad fäster stor vikt vid detta. Det hjälper inte att vetenskapligt utförda undersökningar konstaterat att: "*Halterna är låga och innebär inte några hälsorisker för de som nyttjar lokalerna*". Byggnadsnämndens majoritet motiverar ändå rivningslovet med det direkt motsatta att det innebär "*risker för människors hälsa*".

Det finns ingen rättslig grund för att hävda att K4-stallet utgör sådana hälsorisker att det får beviljas rivningslov. Inte ens om det saknats rivningsförbud hade det gått att hävda att så låga risker kan motivera att riva en byggnad. Relevant lagstiftning säger:

[Plan- och bygglag \(2010:900\) 8 kap. 4 §](#)

4 §

Ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om

- 1. bärförmåga, stadga och beständighet,*
- 2. säkerhet i händelse av brand,*
- 3. skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön,*
- 4. säkerhet vid användning,*
- 5. skydd mot buller,*
- 6. energihushållning och värmeisolering,*
- 7. lämplighet för det avsedda ändamålet,*
- 8. tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga,*

9. hushållning med vatten och avfall,
10. bredbandsanslutning, och
11. laddning av elfordon.

Vad som krävs för att ett byggnadsverk ska anses uppfylla första stycket framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §. Lag (2020:239)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) 3 kap. 9 §](#)

9 §

För att uppfylla det krav på skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö som anges i 8 kap. 4 § första stycket 3 plan- och bygglagen (2010:900) ska ett byggnadsverk vara projekterat och utfört på ett sådant sätt att det inte medför en oacceptabel risk för användarnas eller grannarnas hygien eller hälsa, särskilt inte som följd av

1. utsläpp av giftig gas,
2. förekomst av farliga partiklar eller gaser i luften,
3. farlig strålning,
4. förorening eller förgiftning av vatten eller mark,
5. bristfällig hantering av avloppsvatten, rök eller fast eller flytande avfall, eller
6. förekomst av fukt i delar av byggnadsverket eller på ytor inom byggnadsverket.

[Boverkets byggregler \(2011:6\) – föreskrifter och allmänna råd - avsnitt 6:21](#)

Byggnader och deras installationer ska utformas så att de kan ge förutsättningar för en god luftkvalitet i rum där människor vistas mer än tillfälligt. Kraven på ineluftens kvalitet ska bestämmas utifrån rummets avsedda användning. Luften får inte innehålla föroreningar i en koncentration som medför negativa hälsoeffekter eller besvärande lukt.

Det väsentliga med lagstiftningens krav och den förordning och regler som avser att förtydliga lagens innebörd är att den förutsätter en riskvärdering. När man talar om risk finns ett brett spektrum från obefintligt vad gäller både sannolikhet och konsekvens, till ett absolut säkert utfall med extremt allvarliga konsekvenser. Det är sannolikheten och konsekvenserna som avgör hur en risk ska värderas. Från försumbar risk till oacceptabel risk. Med acceptabel risk däremellan. Vad som står klart är att PBL inte syftar till att ingripa mot vad som ska uttolkas som *försumbara risker och försumbara negativa hälsoeffekter*.

Bara förekomsten av byggnadsprodukter med hälsoskadliga ämnen gör inte att en byggnadsmiljö ska bedömas ha en ohälsosam miljö. Det skulle innebära att inte en enda byggnad vore tillåten att nyttja. Det avgörande är istället koncentrationen av hälsovådliga ämnen och vilken risk som deras förekomst och placering kan få på människors hälsa. Vad som ska anses utgöra en oacceptabel hälsorisk i lagens mening ska fastställas på objektiva grunder utifrån fastställda parametrar för vad som utgör otillåtna hälsorisker. Inte subjektiva påståenden.

Frågan i detta fall med K4-stallet är alltså vad de mätvärden som påvisats och framgår av bifogade bilagor 6 och 7 innebär för risk att förorsaka negativa hälsoeffekter. Även om de potentiella hälsoeffekterna i sig är allvarliga är det tydligt att sannolikheten att drabbas av detta till följd av byggnadens uppmätta värden är försumbar då den endast delvis "något avviker" från vad som är normaltillståndet för bebyggelse. De vetenskapliga undersökningarna av potentiella hälsorisker har för byggnaden ifråga alltså fastslagit att det inte finns mer än en försumbar risk för människors hälsa med beaktande av de mycket låga PAH-halter som påvisats. Den är endast obetydligt mer påverkad av PAH än genomsnittet av bebyggelsen.

Angivna skäl för att motivera rivning; om att enda sättet att garantera att inga skadliga PAH-ämnen finns är att ersätta allt, är helt orimligt. Det är i praktiken omöjligt att garantera att det inte finns någon

tillstymmelse till risk från ett visst ämne i ett byggnadsmaterial. Användandet av allt byggmaterial styrs av riskbedömningar. Mycket av materialet i äldre såväl som nya byggnader är farligt i för höga koncentrationer. Därför syftar de lagar och regler vi har till att säkerställa att materialet inte utgör en mer än försumbar hälsorisk, inte att materialen inte ska kunna användas. Just PAH är ett ämne som finns ständigt omkring oss och som människor får i sig genom allt från trafik till den mat vi äter. Så förutom det orimligt höga krav som den anlitate konsulten ger sken av; att det i just denna byggnad ska behöva "garanteras" att inga skadliga ämnen kan avges trots att halterna redan konstaterats vara långt under en objektiv hälsorisk, är det inte ens möjligt att få ner PAH-halten till inget alls i en byggnad så att ingen risk från PAH kan finnas, då PAH skulle läcka in även utifrån.

Det framstår som att kommunens fastighetsavdelning fått konsulten att lägga till skrivningar som förmedlar en missvisande bild av den faktiska verkligheten för att ge de politiska beslutsfattare som vill riva ett svepskäl genom att hävda att den rivningskyddade byggnaden innebär en oacceptabel hälsorisk. Men så är inte fallet. Inget tvivel kan råda om att en byggnad vars uppmätta halt av indikatorpartikeln för PAH (benso(a)pyren) redan före sanering ligger 2000 gånger under gränsvärdet, och som inte innebär en högre risk än i bebyggelsen generellt, inte kan utgöra en hälsorisk i den mening PBL avser. De låga halter som påvisats i byggnaden kan inte översättas till att motsvara oacceptabel risk enligt PBL. Det skulle även medföra orimliga prejudicerande effekter om blotta förekomsten av ämnen med ohälsosamma effekter, som av olika slag finns i stort sett all bebyggelse, skulle kunna betecknas som en oacceptabel hälsorisk. Det måste finnas en objektiv riskbedömning som baseras på faktiska mätvärden.

Föreningen har noterat att byggnadsnämndens rivningslov inte ens försöker hävda utan bara antyder att det skulle utgöra en oacceptabel hälsorisk. Vad nämnden gör är att helt korrekt ange att det är ett lagkrav att det inte ska få förekomma en oacceptabel hälsorisk: "*I plan- och byggförordningen (PBF) finns krav på byggnader till skydd för människors hygien, hälsa och miljö. Där anges att byggnader inte får vara projekterade eller utförda så att de innebär en oacceptabel risk för dem som använder byggnaderna.*" Det följs sedan av påpekandet att: "*Byggnadsnämnden anser att det är ofrånkomligt att husen kommer att brukas och därmed uppstår risker för människor hälsa.*"

Trots att riskerna är försumbara och inte högre än för bebyggelsen generellt kopplas det ihop. Därmed antyds att rivningslov beviljats för att det skulle finnas oacceptabla hälsorisker utan att ledamöterna behöver påstå detta som de vet är felaktigt. Det är ett exempel på hur byggnadsnämnden försöker koka soppa på en spik. De vetenskapliga undersökningar som utförts visar att det inte finns någon oacceptabel risk att använda byggnaden. Risker kan som framgår nedan dessutom sänkas.

Nu kan dessa förtroendevalda invända att just det väsentligaste underlaget i form av denna mätning av inomhusluften, som krävts av länsmuseum innan rivningslov kunde övervägas, inte är något som de ska ha sett ifall de inte själva efterfrågat detta från kommunens fastighetsavdelning. Ifall byggnadsnämndens majoritet anser att de blivit lurade då fastighetsavdelningen inte visat den undersökning som motbevisar rivningsansökans uppgifter, förutsätter vi att de inte motsätter sig att rivningslovet upphävs.

För att sammanfatta. Den tjärblandning som använts när byggnaden uppfördes 1899 avger en så låg halt av PAH att det inte finns något som hindrar att byggnaden kan ombyggnas och användas till de kontor som föreslagits. Påståenden om motsatsen är inte överensstämmande med verkligheten. Hälsorisker kan följaktligen inte motivera ett avsteg från rivningsförbudet.

2 Vedertagna metoder finns för att hantera förekomst av PAH.

Ifall det i en byggnad konstaterats finnas PAH i så höga halter att det ökar risken för människor att drabbas av negativa konsekvenser av att långvarigt vistas där, finns en stor kunskap och en utvecklad praktik om hur detta kan saneras. Oavsett om det i en byggnad skulle vara en halt av PAH som är så låg att den är försumbar, en halt som motiverad att sänka, eller en så hög att det krävs åtgärder för att få bort en potentiell hälsorisk, så finns möjligheter att anpassa adekvata åtgärder efter det behov just den byggnaden har.

I Sigma Civils allra första utlåtande 2020-06-23 om resultatet för materialproverna, (som skedde innan luftprovet som visade att "Halterna är låga och innebär inte några hälsorisker för de som nyttjar lokalerna"), förklarades att det finns olika sätt att hindra PAH från att kunna spridas från materialet till luften. Som framgår av Bilaga 6 anges följande:

"4 RESULTAT

4.1 PAH

Analysvaren påvisar förekomst av PAH:er i tjäran som trästommen och plankorna har impregnerats med se bilaga 2, och vars funktion är att fungera som fuktspärr. Tydlig lukt av tjära märks från provtagit material. Provmaterial har värmts upp och tydliga dofter av tjära uppkommer också i låga temperaturhöjningar. Det finns idag inga gränsvärden på halter i byggmaterial utan bara halter i luft (hygieniska gränsvärden).

5 ÅTGÄRDSFÖRSLAG

5.1 TÄT KONSTRUKTION

Bygga en inre tät konstruktion som förhindrar kontaminering, ett "hus i huset". Önskvärt med luftspalt där man kan styra bort kontaminerad luft.

5.2 TA BORT KONTAMINERAT MATERIAL

Att ta bort kontaminerat material kommer att påverka hållfastheten i byggnaderna. Vi kan idag inte svara på omfattningen av urinträngning i trämaterial. Tjära med PAH ligger på ytan med viss inträngning i trämaterial.

5.3 SPÄRRSKIKT

Att man monterar spärrskikt på insidan av ytterväggen.

DRY-Top Metal spärrskikt laminat

- Lätt att installera.
- Ingen utbildning.
- Bygger lite. http://www.sparrskikt.se/files/2_DRY-TOP_Metal_sprrlaminat_1.pdf
- Ca 100:- (exkl. moms) /m2 plus läggning. PM Stallarna 11 & 12 provtagning 2020-06-23
Projekt nummer 160687 Sigma Civil AB RAPPORT-104871 www.sigmacivil.se 5(5) Version 1.0
cTrap-duk
- Lösiggande.
- Lätt att installera.

Tydligen fungerar cTrap bra där trä avger emissioner, bland annat tryckimpregnerat trä (kloranisoler), kreosotbehandlat virke och nyare limträ etc. Enligt tillverkaren av cTrap fångas utsläppen direkt vid källan vilket omedelbart resulterar i en friskare och mer hälsosam inomhusluft. Enligt tillverkaren är

cTrap öppen för fukt så den installeras ofta på träkonstruktioner då den inte påverkar träet negativt, eller dess förmåga att buffra fukt.

- www.ctrapp.se <http://ctrapp.se/wordpress/wp-content/uploads/2018/01/la%CC%88gganvisning-1.pdf>
- Ca 300:- (exkl. moms) /m2 plus läggning.”

Det finns oräkneliga exempel på byggnader där konstaterat höga nivåer av PAH har hanterats med cTrap eller en tät invändig konstruktion. Men även andra metoder finns för att hindra PAH att läcka in i inomhusluft från byggnadsmaterial. I Nyköping har kommunen t.ex. använt en aluminiumfolie för att isolera PAH-rikt material i en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Det innebar en sådan sänkning av PAH-halten i inomhusluften att den åter kan användas som arbetsrum och andra lokaler där människor varaktigt vistas. Att klä in påverkat material så att PAH-halten sänks kan förstås också ske i det rivnings-skyddade K4-stallet. I regel krävs inte så omfattande åtgärder för att få bort PAH ur luften. Just cTrap förslaget, som utvecklats av forskare på Lunds universitet, är intressant och får ses som det rimliga huvudalternativet i detta fall. Det finns en omfattande forskning om denna isolerduks effektivitet och hur den bör användas. Se bilaga 11 om hur materialet fungerar för att kunna stoppa PAH men även lukt. Utvärderingar har visat att halterna av PAH i luften har sänkts med över 90%.

Isoleringsduken cTrap är också en lösning som redan nyttjas lokalt för att sänka PAH-värden och hindra lukter. T.ex. av Region Västerbotten när lokaler i Norrlands universitetssjukhus byggnad 5A skulle åtgärdas. Det användes för att isolera väggar, golv och tak som behandlats med en icke angiven "tjärprodukt" inför att lokalerna som utgjort stora kylrum skulle byggas om till utbildningslokaler. Föreningen har önskat att få ta del av mätresultatet av PAH-halten i luften innan och efter åtgärderna med cTrap. Men Region Västerbotten har i skrivande stund inte lämnat ut detta så vi kan inte se om PAH-halten var högre eller lägre än de mycket låga halter som påvisats i K4-stallet. Vi betvivlar dock inte att cTrap varit tillräckligt för att hantera PAH-halterna då detta material har en hög effektivitet. Vi noterar också att de politiska beslutsfattare som när det gäller K4-stallet ansåg det utgöra en risk för människors hälsa och välmående att isolera tjärbehandlat trä med cTrap, inte ansåg det utgöra en risk att göra samma sak på Norrlands universitetssjukhus.

Det är överlag svårt att få tillgång till luftmätningar av PAH-halten före och efter åtgärder med cTrap eller andra alternativ. Eftersom det finns en rädsla för PAH vill fastighetsägare inte visa de undersökningar som skett då det alltid finns åtminstone en försumbar halt av PAH då ämnet ansamlas inomhus och ofrånkomligt har högre halt än utomhus. Ett exempel som dock kan återges är följande. En kulturhistoriskt värdefull byggnad hade före sanering med cTrap en PAH-halt i luften på 1726 ng/m³. Dvs samtliga 16 PAH-varianter sammanräknade. Efter att ca 75% av väggytan täckts med materialet hade PAH-halten i luften sjunkit till 139 ng/m³. Larsson L, Mattsson J. *Achieving a healthy indoor environment by using an emissions barrier to stop the spread of chemicals from a building into the indoor air.* (Bilaga 11)

Föreningen har kontaktat tillverkaren cTrap AB med mätresultatet från K4-stallet. Svaret från Johan Mattsson som är en av forskarna som tagit fram materialet är: "Vi är vana att se liknande mätvärden från Eurofins och vi har god erfarenhet att minimera eller helt ta bort dessa ämnen."

I sammanhanget ska det inte glömmas att halterna redan nu, innan åtgärd, ligger på en så låg nivå att det inte finns något krav att sänka dessa ytterligare. Men när byggnaden ändå ska byggas om är det naturligt att göra det. Klart är då att det föreslagna isoleringsmaterialet cTrap kan avsevärt sänka de halter av PAH-som påvisats i K4-stallets inomhusluft.

Luftproverna visar i K4-stallet en PAH-halt (dvs samtliga 16 PAH-varianter inräknade) i luften på 186 PAH i den bevarade stald delen och 647 PAH i de kontor som inrymts i byggnadens norra del. Det är ett märkligt resultat då det innebär att den del av byggnaden där lokalen utgörs av det ursprungliga tjärbehandlade byggnadsmaterialet har lägre PAH-värden än de kontor som senare byggts i den andra änden av byggnaden. Resultatet borde vara det motsatta. Det finns inget skäl till att någon mer PAH-haltig tjärprodukt skulle ha använts i en del av den långa identiskt utformade byggnaden än i den andra. En förklaring kan därför vara att PAH-molekyler som avges ansamlas i den senare kontorsdelen på grund av otillräcklig eller avstängd ventilation, medan de naturligt självventileras ur stald delen. Vi har frågat fastighetsavdelningen om ventilationen till kontorsdelen fungerade inför och under luftprovtagningen den 7 oktober 2020. Men de har inte svarat. Ifall ventilationen inte varit påslagen skulle det förklara att resultatet är omvänt mot vad som kan förväntas då en lokal där PAH-haltiga byggnadsdelar får mindre kontakt med rummets luftmassa för att det klätts in med ett lager sentida byggmaterial borde ha lägre PAH-halt i luften, inte högre. Oavsett innebär båda mätningarna låga värden redan före sanering.

Täcks allt tjärbehandlat material med cTrap, vilket är möjligt i K4-stallet, är det rimligt att föreställa sig en större procentuell minskning än i forskningsexemplet där 75% täckning resulterade i 92% sänkning. Förutsätter vi en motsvarande procentuell sänkning på 92% trots att en större täckning än $\frac{1}{4}$ är möjlig innebär det att dessa uppmätta PAH-halter i den rivningsskyddade byggnaden sänks till ca 17 PAH respektive ca 60 PAH. Det skadligaste ämnet, PAH-indikatorn benzo(a)pyren, skulle minska till endast 0,1 ng/m³. Istället för 2000 gånger under gränsvärdet skulle halten i K4-stallet ligga kring 20 000 gånger under gränsvärdet. Det är denna sänkning av de mycket låga halterna till helt försumbara halter som Umeå kommuns fastighetsavdelning borde föreslå istället för rivning.

Det är alltså fullt möjligt att sanera bort även dagens låga nivåer av PAH genom att hindra ämnet att läcka in byggnadens luft. Det finns rent av ett urval av möjliga alternativ. Om en byggnad har rivningsförbud måste ett absolut minimum för att kunna bevilja rivningslov vara att det visas att byggnaden inte kan saneras på hälsovådliga ämnen. Inga sådana undersökningar har skett. Inte heller finns det sett till samlad kunskap om dessa situationer någon som helst grund för att anta att det inte går att sanera byggnaden ifråga. Hade fastighetsavdelningen efterfrågat expertutlåtanden från de som kan ämnet om hur byggnaden kan saneras istället för att rivas hade de fått anvisningar om hur detta bör utföras. Men fastighetsavdelningen har valt att inte beställa underlag om hur byggnaden kan saneras. Något som är anmärkningsvärt eftersom byggnaden är rivningsskyddad med följd att alla ansträngningar ska göras för att bevara byggnaden ifall problem skulle upptäckas. Fastighetsavdelningen går dock direkt till att hävda att byggnaden måste rivas och att endast ta fram material som syftar till att stödja detta.

I detta ärende angående en rivningsskyddad byggnad finns det en ofrånkomlig slutsats som måste dras av ovanstående: Ifall de ansvariga för byggnaden, dvs Umeå kommuns fastighetsavdelning, menar att de synnerligen låga nivåer som klarlagts skulle utgöra en oacceptabel risk, ska fastighetsavdelningen istället för att riva byggnaden sänka nivåerna ytterligare genom de vedertagna åtgärder som är möjliga. Det går inte att motivera att en rivningsskyddad byggnad ska rivas på grund av påstått höga PAH-halter då möjligheten bevisligen finns att åtgärda hävdade brister.

Rivning av en rivningsskyddad byggnad kan endast utgöra ett alternativ ifall byggnadens PAH-halt skulle vara så exceptionellt hög och svårsanerad att det inte bedöms möjligt att sänka till en acceptabel nivå. Kommunen har inte visat att så är fallet. Det har inte ens påståtts att så är fallet. Det går förstås inte att hävda då halterna även före är så låga att de flesta fastighetsägare knappast skulle anse det motiverat att åtgärda. Inte heller har kommunen hävdats att kostnaden för denna PAH-åtgärd skulle bli så stor att det inte kan motiveras sett till den rivningsskyddade byggnadens bevarandevärde. Vi kan även tillägga att kostnaden för denna cTrap-inklädning utgör en mycket liten del av kostnaden för att

möjliggöra de kontorslokaler som det presenterats planer på. Byggnadens kulturhistoriska värde gör att hävdade åtgärdsbehov för att kunna använda byggnaden är en kostnad som kommunen är skyldig att bekosta som fastighetsägare till en rivningsskyddad byggnad.

Ifall kommunens fastighetsavdelning anser det billigare att riva den historiska byggnaden och uppföra en kulturhistoriskt värdelös kopia än att isolera med cTrap, ska inte tillmätas någon som helst relevans. För om kommunen får riva rivningsskyddade byggnader och uppföra pastischer för att det är billigare än att åtgärda påstådda men uppenbart hanterbara problem, blir följden att även alla andra fastighetsägare måste få ersätta sina särskilt värdefulla kulturhistoriska byggnader med nya "kopior" om det är lönsammare än att bevara den befintliga byggnaden.

Eftersom det inte visats att eventuella hälsovådliga halter av PAH är omöjliga att få bort ur den rivningsskyddade byggnaden, och inget talar för att så inte kan ske, ska påståendet att byggnadens måste rivas av hälsoskäl inte tillmätas någon betydelse för denna rättsliga prövning. För då byggnaden är rivningsskyddad står det utom tvivel att byggnaden i första hand ska saneras från eventuellt hälsovådliga halter av PAH. Först ifall det skulle ha konstaterats att så inte kan ske, har byggnadsnämnden någon grund för att hävda att en rivningsskyddad byggnad får medges rivningslov. Följaktligen finns även sett till den ignorerade möjligheten att sanera skadliga ämnen ingen laglig grund för att bevilja rivningslov för en byggnad med rivningsförbud i detaljplan.

För att summera: Att den särskilt värdefulla byggnaden är rivningsskyddad gör saneringsåtgärder till det enda alternativet då det står bortom tvivel att en fullgod inomhusmiljö utan större hälsorisk än bebyggelsen i övrigt kan uppnås oavsett användning.

3 Inget hindrar annan användning

Oberoende av att det inte finns hälsovådliga halter som hindrar användning och att det ifall det funnits i så fall kan saneras bort, finns ännu ett avgörande skäl till att rivningsbeslutet är olagligt. Nämligen att byggnaden kan användas till annat där angivna hinder mot att inrymma kontor inte skulle vara ett problem. För det är just användning som kontor som hävdas vara omöjligt. Orsaken är att de halter av PAH som kan öka risken för skador på människors hälsa bedöms över en livstidsutsättning för dessa. För kontor beräknas man vistas i lokalen åtta timmar per dag fem dagar i veckan. Den långa tid som den kontorsarbetande förutsätts att vara i lokalen innebär att de hinner utsättas för mer hälsovådliga partiklar än de som vistas kortare tid i en lokal med samma förutsättningar. Kravet på inomhusluften bör därför vara högre för kontor än lokaler där människor inte vistas långvarigt. Finns det höga halter av något skadligt ämne i luften i en lokal är det alltså möjligt att använda den till andra ändamål än kontor då människor vistas kortare tid i de flesta andra lokaler med följd att de inte hinner utsättas för lika mycket potentiellt hälsovådliga partiklar.

Nu finns det som framgått inget PAH-problem med K4-stallet då halterna är låga och kan åtgärdas. Men det hade inte spelat någon roll med en annan användning där människor inte vistas långvarigt, som mer tillfälliga samlingsplatser av olika slag. Nästan all annan användning än kontor innebär att enskilda människor inte skulle vistas där de åtta timmar per dag fem dagar i veckan som är vad som föranleder starkare rekommendationer för kontor. Hade det funnits PAH-problem som hindrar kontor som inte kunnat åtgärdas, är det bara att inrymma något annat. Den rivningsskyddade byggnaden ifråga kan användas till många andra nyttor än kontor. Den rent av borde användas till annat. Dels för att kommunen säger sig eftersträva centrumskapande blandade miljöer som gör att fler människor rör sig i området, vilket motverkas av uteslutande kontor som endast används under vardagarnas kontors-

tid och leder till att platser blir tomma och öde under andra tider på dygnet och året. Men framförallt på grund av byggnadens förutsättningar.

Det är så uppenbart att den stora öppna innergården utgör en framstående resurs förbunden med byggnadens exceptionella karaktär att det inte går att förstå varför det föreslagits att bli just kontor. Byggnaden kan användas till hur många andra ändamål som helst. Olika samlings- eller möteslokaler möjliga för både kommunen, medborgare och sammanslutningar att få nyttja. Utställningshall för konstföremål eller annat som ska visas upp för allmänheten. En central lättåtkomlig returbutik för återbruk i kommunens regi precis som den kommunen bedriver på Sofiehem, vars enda brist anses vara dess läge i stadens utkant. Platsen kan inom- såväl som utomhus också husera mer eller mindre återkommande marknader av olika slag, där nödvändig utrustning m m enkelt kan ställas in till nästa gång. En musikscen och ett café kan tillskapas och ge området extra dragningskraft. Många är också de verksamheter som kommunen har anledning att stödja med låga lokalkostnader för olika aktiviteter och sammankomster. Kanske sådana aktiviteter som inte passar i påkostade kulturlokaler på andra håll. Det ena behöver inte heller utesluta det andra då det är en stor byggnad. Tvärtom vore det enbart positivt att kunna väva samman så många användningar som möjligt för att skapa den levande plats som kommunen säger sig önska.

Alternativen är alltså inte bara de förråd, omklädningsrum och garage som kommunens beslutsfattare talat om och avvisat. Det finns ingen brist på idéer när en plats har potential att bli något utöver det vanliga. Det finns oändliga användningsområden som bättre kan anpassas till byggnadens och områdets förutsättningar. Detaljplanen möjliggör dessa andra användningar lika mycket som den tillåter kontor i byggnaden, eller rent av mer. Detaljplanen förordar nämligen inte kontor framför andra användningar utan säger följande:

”Byggnaderna kan fortsättningsvis användas för olika funktioner och verksamheter anpassade till byggnaderna och omgivningen. ... För stallarna anger detaljplanen en bred användning [CK] då behoven kan variera över tid. I användningen ingår centrumskapande verksamheter och kontor. Stallarna används idag för kommunala verksamheter, kontor och förråd.” (s 12-13)

Syftet med detaljplanen är att vara flexibel för att möjliggöra en funktion för byggnaden. Det är inte så att användningen som kontor är en förutsättning för att byggnaden ska bevaras. Det är endast en av de användningsmöjligheter som detaljplanen föreslår som en möjlighet. Följaktligen finns ingen grund för att motivera rivning utifrån att det inte skulle gå att inrymma just kontor i byggnaden. Något som förövrigt inte heller kan hävdas då det varken finns ett allvarligt PAH-problem eller svårigheter att åtgärda så att byggnaden kan vara kontor. Oberoende av detta finns alltså ingen laglig möjlighet att bevilja rivningslov för en rivningsskyddad byggnad för att den inte kan användas som kontor då detaljplanen som syftar till att bevara denna med flexibla användningsmöjligheter möjliggör att byggnaden nyttjas till annat. Det går inte under dessa omständigheter att hävda att om byggnaden inte kan användas som kontor ska den medges rivning.

Ifall det vore så, vilket vi vet att det inte är, att höga hälsovådliga halter funnits av PAH och just denna byggnad inte skulle gå att sanera så att den kan användas till kontor, så ska den användas till något annat som inte innebär att människor långvarigt vistas där; med följd att ett PAH-problem enligt vedertagna riskprinciper inte har någon betydelse. En skadlig halt ska inte motivera rivning av den rivningsskyddade byggnaden. Det är fastighetsavdelningens ansvar att anpassa användningen av sitt fastighetsbestånd efter förutsättningarna som råder. Däribland rivningsförbud. Det är fastighetsavdelningen själv som valt att föreslå kontor i byggnaden och inte andra användningar, trots de hinder mot just kontor som de hävdar finns. Istället för att kräva att få riva, med hänvisning till påstådda problem som kan åtgärdas, så åligger det fastighetsavdelningen att välja en användning som passar. Det skulle vara i enlighet med detaljplanens intentioner och vad som kan begäras av Umeå kommun. Agerandet

har nu inte på något sätt respekterat bevarandeambitionen att skydda den historiska byggnaden som ligger bakom dagens uttryckliga rivningsförbud.

Det står helt klart att byggnaden inte skulle behöva stå tom och onyttjad utan en användning som kontor. Faktum är att kontor är den minst rimliga användningen då det finns en uppenbar fönsterproblematik. För kontor har krav på naturligt ljus som är svårt att åstadkomma med vettiga utformningar utifrån K4-stallets fasad. Exteriören får inte förvanskas. Det kravet kommer inte fastighetsavdelningen förbi. (Förutsatt att K4-stallet inte hävdas vara farligt och rivs för ett nybygge med lämplig fönstersättning.) Om kontor kräver fler fönster med en annan utformning av den särskilt värdefulla fasad som inte får förvanskas, kan inte kontorsanvändning vara förenligt med detaljplanens uttryckta avsikt att användningen ska "anpassas" till byggnaden. Då blir det istället tvärtom att den värdefulla byggnadens värde, som är skälet till att den ska bevaras, offras för att möjliggöra en användning som endast föreslagits som en möjlighet för att ge den skyddade byggnad som ska bevaras en användning. Om kontor inte passar till byggnadens förutsättningar kan det inte ses som ett alternativ enligt detaljplanen. Faller den möjligheten på förvanskningförbudet av exteriören går det inte heller att hävda att detaljplanen tillåter kontor med följd att befintlig byggnad får ersättas för detta.

Samma sak gäller naturligtvis påståendena om att skälet till att kontor inte kan inrymmas är risk för hälsovådliga ämnen. Ifall fastighetsavdelningen inte anser att kontor passar i den befintliga byggnaden av detta skäl så bör de helt enkelt inte placera kontor utan något annat i byggnaden enligt även detaljplanens intentioner. Menar man att PAH utgör ett hinder mot att människor vistas där hela dagarna är det bara att välja en annan användning där människor vistas kortare tid och inte varje dag. Möjligheterna är många. Särskilt som det påstådda hindret är något som fastighetsavdelningen har försökt att konstruera för att motivera rivning.

Eftersom ett nu uttalat syfte är att området ska göras mer levande så vore en annan användning än kontor värdefullt även av detta skäl. Med bara kontor blir platsen tom och öde. När ett annat nyttjande istället skulle kunna bidra med en sådan centrumskapande funktion för att vitalisera området som kommunen säger sig eftersträva. Klart är att det inte kan motiveras något starkt behov av kontorsplatser just där. Så varför fastighetsavdelningen föreslår kontor, och bara kontor, är en gåta. Umeå kommun borde se även till medborgarna och inte bara sina egna begränsade behov. Särskilt som den faktiskt är förpliktigad att välja den användning som gör att den rivningsskyddade byggnaden bevaras, och inte den användning som gör att de anser att den måste rivas.

För att summera: Det finns en mängd möjliga användningsområden för K4-stallet istället för som kontor. Detaljplanens innebörd med att ange att byggnaden får användas för många olika syften är att den ska inrymma verksamheter som gör att byggnaden kan bevaras. Anses kontor oförenligt med byggnadens förutsättningar utgör det inte en grund för att få riva den rivningsskyddade byggnaden, utan i så fall ska en annan funktion väljas.

Den verkliga orsaken till rivningslovet

Föreningen anser det vara under all kritik att byggnadsnämnden fattar beslut i strid med lagen utan några substantiella faktorer som kan motivera agerandet. Stödet för byggnadsnämndens beslut, såväl rättsligt som till faktiska omständigheter, är här obefintligt. Det är inte en "liten avvikelse" att bevilja rivningslov för en byggnad som skyddas av rivningsförbud i detaljplanen, och återopad hälsorisk är uppenbart felaktig. Beslutet understiger vad som är en acceptabel respekt för Plan- och bygglagens rivningsförbud. Ifall detta skulle vara ett godtagbart beslut blir innebörden att rivningsförbud saknar all betydelse.

Sammantaget visar omständigheterna att inga försök har gjorts för att leva upp till detaljplanens syfte att K4-stallet ska bevaras. Orsaken är tydlig. Länsmuseet har sedan 2020 framhållit att den synnerligen ovarsamma ombyggnadsplan till kontor som beställts är så omfattande att den kräver rivningslov. Eftersom byggnaden har rivningsförbud får inte det ges. Byggnaden utdöms då som hälsovådlig. Något annat sätt att tvinga fram ett rivningslov för en rivningsskyddad byggnad finns inte. Utan de hälsorisker som hävdas motivera rivning kan inte planerat kontorsförslag, som i praktiken blir en nybyggnad, genomföras. Tydligare exempel på svepskäl än när väggarna hävdas vara farliga efter att ett ombyggnadsförslag tagits fram som förutsätter att nya väggar uppförs trots att det är förbjudet får man leta efter. Det finns inget med de påvisat låga PAH-halterna i byggnadsmaterial eller inomhusluft som kan motivera att ersätta byggnaden. Den enda förklaringen är att rivningslov måste beviljas för att kunna förverkliga projekterat förslag.

Efter att länsmuseet i sitt yttrande 2024-02-22 ifrågasatt bristande underlag om hälsorisker och krävt att en mätning av PAH-halten i luften skulle göras, visade inte fastighetsavdelningen den efterfrågade undersökning av det som de redan hade, om försumbara hälsorisker, utan valde istället att beställa ett nytt utlåtande från Sigma daterat 2024-02-29, som trots tidigare resultat argumenterade för att det är så stor hälsorisk att byggnaden bör ersättas. I det utlåtandet sägs att *"Endast i Stallarna 11 uppmättes PAH:er i luften."* Intrycket som ges är att det gör det så allvarligt att byggnaden behöver rivs trots att de tidigare förklarat att luftanalysen visat att *"Halterna är låga och innebär inte några hälsorisker för de som nyttjar lokalerna"*. Den avgörande informationen utelämnas helt i utlåtandet avsett att framstå som ett grundligt beslutsunderlag.

Den som ansöker om ett rivningslov får förstås inkomma med vilka obalanserade underlag som helst. Men man bör kunna förvänta sig bättre av Umeå kommun som fastighetsägare. Att lägga skattepengar på att beställa ett nytt avsiktligt missvisande utlåtande bara för att inte behöva visa upp utlåtandet som motbevisar vad de hävdar är så utstuderat att vi häpnar. Om de politiska partierna är omedvetna om hur det går till borde de agera.

"Beställarlojalitet", där anlitate konsulter anpassar utlåtanden efter uppdragsgivares uttryckta önskemål, är ett välkänt problem som försvårar en korrekt avvägning i bedömningar där avsikten är att ha objektiva underlag. Vi har noterat att Sigmas sista utlåtanden som framtagits till rivningsansökan, tydligt argumenterar för rivning på ett sätt som det inte finns faktiska skäl för. Vi ser det som osannolikt att en "second opinion" skulle komma fram till samma slutsats. T.ex. i avsnittet "Rekommendationer" i utlåtandet daterat 2024-01-10, där Sigma i praktiken uppmanar till att; *"byta ut allt gammalt byggnadsmaterial"*. Ett avsnitt som lagts till efter att kommunens fastighetsavdelning fått den första versionen av utlåtandet och kunnat ge synpunkter. Föreningen har med offentlighetsprincipen begärt att få ta del av epostkonversationerna mellan Umeå kommuns fastighetsavdelning och Sigma. Det har i skrivande stund inte utlämnats så vi kan inte veta vad som sagts. Vi anser dock att agerandet talar för sig själv.

Föreningen förutsätter att Länsstyrelsen agerar snabbt med vårt yrkande och meddelar inhibition av beslutet så att inte byggnaden hinner rivs innan rivningslovet upphävs.

Föreningen Byggnadskultur Umeå

Lennart Frostesjö