

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Hinden 1 m.fl.

Arvidsjaur kommun, Norrbottens län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Granskningens genomförande

Myndighetsnämnden beslutade 2024-08-20 att göra detaljplanen för Hinden 1 m.fl. tillgänglig för granskning. Planförslaget har funnits tillgängligt för granskning under tiden 4 september – 18 september i kommunhusets reception. Förslaget har även funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Underrättelse om granskning skickades till myndigheter, berörda kommunala förvaltningar samt sakägare enligt fastighetsförteckning och sändlista. Underrättelse om granskning har även anslagits på kommunens digitala anslagstavla.

Inkomna synpunkter och kommentarer

Länsstyrelsen

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 6866 - 2024, daterat den 24 maj 2024.

Syftet med detaljplanen

Planförslaget syftar till att pröva förutsättningarna för fortsatt användning av kvartersmark för befintliga bostäder samt möjliggöra ny bebyggelse och placering av komplementbyggnader.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kommer att prövas.

Kommunens kommentar

Skrivelsen påverkar inte planens utformning.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-09-02) har följande noterats: Delar av planen som bör förbättras

SAMMANFALLANDE EGENSKAPSGRÄNSER OCH SEKUNDÄR EGENSKAPSGRÄNS BÖR KONTROLLERAS I PLANKARTAN

På sidan 8 i samrådsredogörelsen har kommunen skrivit att ”Sammanfallande egenskapsgräns har tagits bort från innehållsförteckningen i plankartan”. Sammanfallande egenskapsgränser finns fortfarande bland planbestämmelserna. Sekundär egenskapsgräns finns däremot inte med bland planbestämmelserna, men är redovisad i plankartan.

Kommunens kommentar

Innehållsförteckningen i plankartan har rättats. En sammanfallande egenskapsgräns finns i plankartan och ska därför finnas med i innehållsförteckningen.

Trafikverket

Svar på begäran om yttrande gällande granskning gällande detaljplan för Hinden 1 med flera, Arvidsjaur kommun.

Arvidsjaur kommuns diarienummer: 2024/165 Trafikverkets diarienummer: TRV 2024/94886

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommunens kommentar

Skrivelsen påverkar inte planens utformning.

Arvidsjaurhem AB

Arvidsjaurhem har haft synpunkter på förslaget och har i en dialog med tjänstepersoner begärt att kommunen gör en ny bedömning av kunskapsunderlaget som ligger till grund för bestämmelserna på Hinden 1. Kommunen har gjort en ny bedömning och har kommit fram till skrivelsen nedan.

Fördjupad bedömning av kunskapsunderlaget avseende kulturvärden inom centrala delarna av Arvidsjaur kommun avseende den modernistiska bebyggelsen

Arvidsjaur kommun tog under 2018 fram ett kunskapsunderlag avseende kulturvärden inom centrala delarna av Arvidsjaur kommun. Arbetet delfinansierades från länsstyrelsen och en konsult med byggnadsantikvarisk kompetens anlätades. Underlag för arbetet var den gamla bevarandeplanen från 80-talet samt rapporten ”Modernismen i vardagen” som länsstyrelsen tagit fram. I länsstyrelsens rapport studerades fyra orter i Norrbotten (bland annat Arvidsjaur) och man uppmärksammade att den moderna bebyggelsens arkitektoniska värden har tillfogats stora skador under det sena 1900-talet, framförallt flerfamiljshusen men att det trots detta fortfarande finns välbevarade och intressanta uttryck för modernismens bebyggelse kvar på dessa småorter. Bland annat finns bebyggelsen inom Kv Kråkan och Kv Hinden med som exempel.

Sedan dess har kunskapsunderlaget använts som underlag i planering och lovhantering.

Arvidsjaurhem AB har under framtagandet av detaljplan för kv Hinden mfl ifrågasatt de av kommunen föreslagna planbestämmelserna om rivningsförbud och varsamhet men även ifrågasatt kunskapsunderlaget från 2018 som helhet då man anser att det inte är proportionerligt att en så stor del av bolagets modernistiska bebyggelse finns med i rapporten.

Kommunen har kontaktat en handläggare på Boverket som beskrev att det är fullt rimligt att peka ut även 60-talsbyggnader som särskilt värdefulla och att det är många kommuner som gjort precis detta. Han menade dock även att man skulle kunna tänka så att eftersom det finns så många

byggnader kvar av miljonprogrammet i Arvidsjaur så skulle man kunna peka ut en del av bebyggelsen som särskilt värdefull.

Man behöver dock komma ihåg att varsamhetskravet gäller samtliga byggnader, oavsett om de är utpekade i underlaget eller inte.

”Ändringar av en byggnad ska enligt plan- och bygglagen (PBL) alltid utföras varsamt. Hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag och dess tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska tas till vara.”

Kommunen har analyserat kunskapsunderlaget från 2018 och konstaterat att det i underlaget finns många tegelbyggnader kvar från miljonprogrammet i Arvidsjaur och gör därför bedömningen att viss del av denna bebyggelse är särskilt värdefull:

- Radhus i två våningar på Ärlan 10
- Flerbostadshus på Hinden 1
- Flerbostadshus på Kråkan 2
- Flerbostadshuset närmast Storgatan på Skatan 5
- Flerbostadshuset på Skatan 6 (ägs av Bostadsrättsföreningen Centrum UPA)
- Flerbostadshuset på Kråkan 3 (ägs av Piribauer fastigheter AB)
- Del av kommunhuset på Tranan 3 (ägs av kommunen)
- Braxen 18 (ägs av kommunen)

Ovanstående bebyggelse har valts ut utifrån byggnadernas kulturhistoriska värden och för att få en spridning i urvalet kopplat till olika delar av Arvidsjaurns historiska bebyggelseutveckling med

- hälsocentralen och bostadsbebyggelse kopplat till dess utbyggnad
- Storgatans offentliga karaktär där boende blandas med olika typer av butiker och verksamheter
- välfärdssamhällets framväxt med institutionsbyggnader så som brandstation och kommunhus
- modernismens byggande med flerbostadshus placerade som hus-i-park. Kråkan 2 ska även vara Arvidsjaurhems första byggnad.

Bebyggelse finns med i rapporten men inte anses lika värdefull:

- Flerbostadshuset närmast Marklundsparken på Skatan 5
- Flerbostadshusen på Ärlan 10
- Flerbostadshusen på Svalan 4
- Flerbostadshus på Lärkan 8
- Flerbostadshus på Lärkan 7
- Villabebyggelse på Lärkan 2
- Villabebyggelse på Lärkan 3
- Villabebyggelse på Lärkan 4
- Flerbostadshus på Spoven 16 (ägs av AB Lubor)

Man bör också vara medveten om att all modernistisk tegelbebyggelse inom Arvidsjaurns samhälle inte heller finns med i rapporten utan att viss bebyggelse valts bort när rapporten togs fram under 2018. Ett exempel är Skarven 1 som valdes bort bland annat på grund av att den bedömdes ha förvanskats genom fönsterbyte med breda fönsterlister. Ett annat exempel är Lommen 14 vars konstverk på gaveln har bedömts som arkitekturhistoriskt och konsthistoriskt intressant men som inte finns med i urvalet då konsulten inte hittat fler tydliga parametrar såsom koppling till tidens planideal, historisk betydelse för Arvidsjaur eller liknande.

Denna bedömning har gjorts utifrån att det i dag (hösten 2024) fortfarande finns så många välbevarade tegelbyggnader från miljonprogrammet i Arvidsjaurns samhälle. En ny bedömning kan vara aktuell att göras om läget förändras eller ny kunskap framkommer. Noteras bör att kunskapsunderlaget bara är ett faktaunderlag att använda som stöd i bedömningarna om enskilda bygglov eller detaljplaner och att den slutgiltiga bedömningen alltid görs i det enskilda fallet.

Arvidsjaurhem AB har efter att ha tagit del av bedömningen kommit in med följande yttrande gällande den fördjupade bedömningen och bestämmelserna som finns i planen:

Ärende: Svar på fördjupad bedömning av kulturvärden inom centrala Arvidsjaur för kulturvärden inom centrala Arvidsjaur

Efter styrelsemötet den 2024-12-13 vill Arvidsjaurhem AB framföra sitt svar avseende kommunens fördjupade bedömning av kunskapsunderlaget som behandlar den modernistiska bebyggelsen inom Arvidsjaurns centrala delar.

Sammanfattning

Vi anser i första hand att det inte är nödvändigt med några restriktioner. Kommunen kan använda kunskapsunderlaget som vägledning i planering och lovhantering, vilket är tillräckligt för att säkerställa bevarandet av kulturhistoriska värden. Detta tillvägagångssätt ligger också i linje med vårt tidigare yttrande om vikten av samråd och flexibilitet framför statiska regler, då det möjliggör en bättre balans mellan bevarande och utveckling. Ytterligare regleringar är inte nödvändiga. Vi ser inte att det ur juridisk synpunkt skulle utgöra ett hinder. Det är upp till kommunens politiska ambitionsnivå hur mycket bebyggelse man vill skydda från förändringar genom exempelvis detaljplaner.

Om det visar sig otillräckligt enligt ovan kan vi underkasta oss att radhusen på Ärlan 10 och de två flerbostadshusen på Hinden 1 pekats ut som särskilt värdefulla. Detta sker dock utan att det från fastighetsförvaltningssynpunkt känns som extra angeläget att markera just dessa byggnader, men vi accepterar det som en konsekvens av kommunens eventuella beslut.

Kommentarer till specifika byggnader

Fastigheten Kråkan 2 på Domängatan 17 anser vi inte ska betraktas som bevarandevärd. Vi vill förbehålla oss möjligheten att kunna renovera huset för att göra det till en modern, attraktiv och centralt belägen fastighet med bra energiprestanda. Även om det är vårt äldsta tegelhus förändrar detta inte vår uppfattning om dess potential för utveckling.

Det är vår uppfattning att flerbostadshuset på Storgatan 8, med sitt sadeltak från andra halvan av 1980-talet, inte bör betraktas som särskilt bevarandevärd. Detta då takförändringen har medfört en betydande förlust av ursprungliga arkitektoniska värden och skapat vad rapporten själv benämner som "tillfogade skador".

Ekonomiska konsekvenser

Vi vill även framhålla att restriktioner som begränsar vår möjlighet till effektiv förvaltning och renovering har en direkt påverkan på fastigheternas driftekonomi och marknadsvärde. För Arvidsjaurhem AB, som verkar på en liten och prispressad bostadsmarknad, är det avgörande att kunna uppdatera fastigheterna för att möta hyresgästernas behov och samhällets klimatmål utan att begränsas av oproportionerliga regler.

Vidare vill vi påpeka att om kommunen väljer att genomföra en detaljplaneändring på Hinden 1 som leder till ekonomiska förluster för bolaget, kommer Arvidsjaurhem AB att behöva rikta skadeståndsanspråk mot kommunen för att kompensera för dessa förluster i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL). Detta kan inkludera direkta kostnader för begränsningar av renoveringar och förlorade intäktsmöjligheter kopplade till fastighetens långsiktiga värde.

Slutsats

Arvidsjaurhem AB anser att kommunen kan fortsätta att använda kunskapsunderlaget som en vägledning i planeringen och att det ger Arvidsjaur fastigheter ett tillräckligt skydd. Om det inte är tillräckligt kan Ärlan 10 och Hinden 1 pekas ut som särskilt värdefulla, men ytterligare restriktioner bör undvikas.

Kommunens kommentar

Kommunen tolkar Arvidsjaurhems yttrande som att de helst inte vill ha några regleringar alls men att de ändå kan acceptera dessa för Hinden 1 med förbehåll om att de avser att komma in med ersättningsanspråk.

Arvidsjaurhem har den 14 januari förelagts om att komma in med ett ersättningsanspråk inom två månader men ett sådant har inte kommit in. Kommunen anser fortsatt att de föreslagna bestämmelserna är lämpliga för att byggnadernas kulturhistoriska värden ska säkerställas.

Övriga förändringar i planförslaget

U-områden för ledningar har lagts till i plankartan i enlighet med vad som noterats inför granskningen.

Höjden har reglerats på den tillkommande korsmarken.

Bestämmelser om marklov för fällning av träd och åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet har lagts till i plankartan.

Övriga förändringar är främst redaktionella.

Synpunkter som inte blivit tillgodosedda

Inga synpunkter

William Båtmästar
Samhällsplanerare