

SAMRÅDSREDOGÖRELSE (granskning 2)

Detaljplan för Hinden 1 m.fl.

Arvidsjaur kommun, Norrbottens län

Upprättad av: Arvidsjaur kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Förslaget till detaljplan har tidigare varit föremål för samråd under perioden 2024-05-02– 2024-05-16.

Detaljplanen var därefter föremål för granskning. Under granskningen inkom synpunkter som föranledde att myndighetsnämnden valde att ta bort rivningsförbudet för de två flerbostadshusen. På grund av dessa väsentliga ändringar genomförs en ny granskning av planen. Nedan följer inkomna synpunkter under samråd och därefter granskning 1.

Ändringar i planförslaget finns noterade längst ner i dokumentet.

Detaljplaneförslaget har skickats ut på remiss till berörda sakägare och statliga och kommunala myndigheter. Samrådshandlingar har även funnits tillgängliga i receptionen i kommunhuset i Arvidsjaur samt på kommunens hemsida.

Inkomna synpunkter och kommentarer under samråd

Skanova

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering

förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För flytt av ledningar eller samordning gå in på Telia som nätägare

Kommunens kommentar

Yttrandet föranleder inga behov av ändringar i planförslaget.

Trafikverket

Svar på begäran om yttrande gällande samråd gällande detaljplan för Hinden 1 med fler, Arvidsjaur kommun.

Trafikverkets diarienummer: TRV 2024/55035

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

Kommunens kommentar

Yttrandet föranleder inga behov av ändringar i planförslaget.

PostNord

Postutdelning, gällande detaljplan för Hinden 1 m.fl. i Arvidsjaur kommun.

Dnr: 2024-165

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Solna, 2024-05-02

Kommunens kommentar

Yttrandet föranleder inga behov av ändringar i planförslaget.

Vattenfall

Hej,

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar i område för rubricerat ärende i form av 11 kV markkabel, röd streckad linje i kartan nedan och 0,4 kV markkabel, blå streckad linje. Dessa bedöms ligga inom prickmark i detaljplanen.

Vattenfall Eldistribution AB har projekt nära denna detaljplan på Villavägen och Hemvärnsgatan.

Dessa bedöms inte påverka denna detaljplan eller vice versa, och vi har därför inget att erinra.

Kommunens kommentar

Yttrandet föranleder inga behov av ändringar i planförslaget.

Länsstyrelsen

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2024-02-19 Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL.

Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

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 PBL 4 kap. 33 § p.5.

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.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Översvämningsrisk

Skyfallskartering för Arvidsjaur's tätort visar översvämningsnivåer inom planområdet och i närliggande vägkorsning Villavägen/Hemvärnsvägen. Kommunen behöver göra en utredning rörande nuvarande och framtida dagvattensituation. Kommunens bedömning och motivering om översvämningsrisk och hantering av eventuell översvämningsrisk i planområdet och för den närliggande vägkorsningen Villavägen/Hemvärnsvägen behöver även ingå i underlaget. Eftersom planområdet kommer att hårdgöras mer än idag, blir effekten ett tillskott av dagvatten både inom och utanför planområdet.

Om utredningen kommer fram till att det finns risk för översvämnning behöver kommunen i planhandlingarna fastställa bestämmelser för att sådan risk ska upphöra eller kraftigt minska för området och i direkt anslutning till området. I dagsläget finns en reglering i plankartan som reglerar markens genomsläpplighet men det saknas underlag för att bedöma om den är tillräcklig för att inte riskera översvämnning.

Buller

Då kommunen möjliggör för bostäder behöver ett resonemang om buller göras för att säkerställa att bullerriktvärdena uppnås.

Geoteknik

Kommunen konstaterar att de geotekniska förutsättningarna är lämpliga för den medgivna byggrätten. Det framgår dock inte hur markförhållandena är på platsen vilket behöver kompletteras i planbeskrivningen.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen ser det positivt att kommunen har genom varsamhetsbestämmelser i planen säkerställt de arkitektoniska och kulturhistoriska värden som lyfts fram i kulturmiljöunderlaget för Arvidsjaur's samhälle från 2018.

Den nya exploateringen på fastigheten Arvidsjaur 6:1 bedöms inte störa kulturmiljön med föreslagen höjd. Den nya bebyggelsen skulle med fördel även den kunna placeras som hus i park, samt få ett gestaltningsmässigt släktskap (materialval, kulörer, fönstersättning etc.) med befintlig bebyggelse i kvarteret, om än i nutida tappning. Det skulle kunna främja en god helhetsverkan i kvarteret. Planen saknar dock i nuläget sådana utformningsbestämmelser.

Kommunens kommentar

Kommunen har uppdaterat plankartan och har infört en bestämmelse för talldungen närmast Hinden 1 om att marken inte får hårdgöras, i syfte att kunna infiltrera dagvatten.

I skyfallsanalysen framgår det redan att det vid ett 100-årsregn finns en risk för översvämning i planområdet. Kommunen anser att det inte är motiverat att göra en dagvattenutredning för planen eftersom den fastighet med störst översvämningssrisk redan är bebyggd och byggrätten ändras mycket lite jämfört med den befintliga detaljplanen för området. Byggrätten som tillkommer är ca 20 kvm komplementbyggnad på Hinden 1 samt korsmark på Arvidsjaur 6:1 för att göra garaget planenligt. Hinden 1 är redan bebyggd med två flerbostadshus och marken är idag delvis asfalterad, i den nya plankartan framgår det att 45% av marken ska vara genomsläpplig.

Korsningen Villavägen/Hemvärnsgatan har byggts om och dagvattenledningarna har utvidgats och kommunen gör bedömningen att dessa åtgärder är tillräckliga för att ta hand om ev. vattenmängder.

Det framgår i planbeskrivningen att dagvatten ska filtreras på den egna fastigheten.

Ett resonemang om buller har lagts till i planbeskrivningen.

Stycket gällande geoteknik har kompletterats.

Kommunen gör bedömningen att det inte är motiverat att närmare reglera utformningen för eventuell bebyggelse på Arvidsjaur 6:1 och anser att nuvarande planbestämmelser är tillräckliga för att uppnå en god bebyggd miljö.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-05-03) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

SEKUNDÄR EGENSKAPSGRÄNS ANVÄNDS, MEN DET FINNS INTE ANGIVET VILKA BESTÄMMELSER SOM AVGRÄNSAS AV DE SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSERNA

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: *"Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära*

egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 (<https://www.dorotea.se/media/6041/plankarta.pdf>) där kommunen skrivit texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten. *”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)”*

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om att planförslaget möjliggör avstyckning av kommunägda Arvidsjaur 6:1 för utförandet av flerbostadshus, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärden kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av eventuella gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Delar av planen som bör förbättras

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER

1) I planförslaget finns det planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stomnät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

2) Planområdesgränsen går enligt plankartan till fastigheten Arvidsjaur Arvidsjaur 6:1:s gräns. Den aktuella gränsen har i Lantmäteriets digitala registerkarta en lägesosäkerhet (0,25 meter). Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad.

När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med

DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att inmätning har gjorts och därmed kommer fastighetsindelningen kommer att överensstämma med verkligheten.

Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras.

KOSTNAD FÖR OCH ANSÖKAN OM FASTIGHETSILDNING REDOVISAS INTE

Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

PLANBESTÄMMELSE OM SAMMANFALLANDE EGENSKAPSGRÄNSER FINNS MEN SAKNAS I PLANKARTAN

Bland planbestämmelserna finns redovisad gränslinje för sammanfallande egenskapsgränser. Det saknas dock en sådan bestämmelse i plankartan.

DET ÄR INTE ANGIVET VILKA SLAGS LEDNINGAR SOM BERÖRS OCH VEM SOM ÄR LEDNINGSHAVARE

På sidan 18 till planbeskrivningen står det bland annat att ”*för utlagda u-områden för befintliga Va-anläggningar finns ledningsrätt bildad*”. Det bör redovisas i planbeskrivningen om vilka de är, vem som är ledningsrättshavare och hur dessa ledningar påverkas av planförslaget.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

SKRIVNING OM VILKA FÖRESKRIFTER OCH ALLMÄNNA RÅD SOM TILLÄMPAS

Lantmäteriet konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts.

Kommunens kommentar

Den sekundära egenskapsgränsen har förtydligats i innehållsförteckningen med följande parentes: (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Kommunen bedömer att en fastighetskonsekvensbeskrivning inte är motiverad då planen endast syftar till att Arvidsjaur 6:1 ska kunna styckas av/överföras till Hinden 1, detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Lantmäteriet har på uppdrag av kommunen i samband med framtagande av grundkartan tittat på gränspunkter inom det område som planen omfattar och bedömt att precisionen är tillräckligt bra för att vi ska kunna lita på punkterna.

Vem som ansöker om och bekostar fastighetsbildning har tydliggjorts.

Sammanfallande egenskapsgräns har tagits bort från innehållsförteckningen i plankartan.

Stycket om u-område för ledningar har ändrats då ledningsrätt ej är bildad.

Det har tydliggjorts i planbeskrivningen vilka föreskrifter och allmänna råd som följts.

Inkomna synpunkter och kommentarer under granskning 1

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 kommunens 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 Arvidsjaurns samhälle avseende den modernistiska bebyggelsen

Arvidsjaurns kommun tog under 2018 fram ett kunskapsunderlag avseende kulturvärden inom centrala delarna av Arvidsjaurns samhälle. 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 kopplad 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
- Flerbostadshuset på Ärlan 10
- Flerbostadshuset 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 pekats 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.

Ändringar i planförslaget

- Rivningsförbudet har tagits bort.
- U-områden för ledningar har lagts till i plankartan i enlighet med vad som noterats inför granskning (1).
- Bestämmelser om marklov för fällning av träd och åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet har lagts till i plankartan.
- Korsmark har utökats på fastigheten Kråkan 2, med bestämmelse om största bruttoarea (150kvm) samt nockhöjd (4m).
- Korsmark på Arvidsjaur 6:1 har reglerats med bestämmelse om största bruttoarea (350kvm) samt nockhöjd (4m).
- För att tillåta vissa ändringar av tak har bestämmelsen k₃ omformulerats till: Takets visuella uttryck mot omgivningen och dess karakteristiska plåtarbete ska bibehållas.
- Högst nockhöjd på Hinden 1 har höjts med en meter.
- Bestämmelse om parkering har tagits bort.
- Prickmark på Arvidsjaur 6:1 har minskats.
- Utfartsförbud har tagits bort på Västlundavägen.

Övriga förändringar är främst redaktionella.

Synpunkter som inte blivit tillgodosedda

Länsstyrelsen (delvis)
Lantmäteriet (delvis)

William Båtmästar
Samhällsplanerare