

Granskningsutlåtande 2

Detaljplan för kvarteren Björnen och Falken m.m. inom stadsdelarna Prästbordet och Centrala stan, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Antagandebeslutet upphävdes

Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) upphävde 2024-01-22 bygg- och miljönämndens beslut (2022-05-19, §118) om att anta detaljplanen. Domstolen menade att en planbestämmelse om att tre träd på en fastighet i kvarteret Björnen endast fick fällas om de var sjuka eller utgjorde en säkerhetsrisk inte uppfyllde kravet på tydlighet som följer av 4 kap. 32 § PBL. MÖD konstaterar också att kommunen inte tillräckligt tydligt förklarat huruvida de tre utpekade barrträden är väsentliga för planens syfte att bevara trädgårdsstadens ideal eller om bevarandet uppfyller något annat syfte. MÖD noterar också att förbudet mot fällning inte har kombinerats med ett förordnande om marklovsplikt.

Handläggning efter upphävandet

För att rätta till de felaktigheter som MÖD ansett vara avgörande brister har kommunen efter upphävandet omarbetat planförslaget. I plankartan har de tre bevarandevärda träden och den bevarandevärda bersån ringats in i egna egenskapsområden. Bestämmelsen om avverkningsförbud har förtydligats och bestämmelser om ändrad lovplikt har lagts till, både avseende fällning av träd och avseende lovbefriade byggåtgärder.

En egenskapsgräns inom Björnen 3 har anpassats för att yta för komplementbyggnader inte ska överlappa med yta för de skyddade träden.

I planbeskrivningen har texten uppdaterats för att tydligare beskriva de tre trädens värde som kulturarv. Efter ett uppdaterat utlåtande från Skellefteå museum angående trädens betydelse som kulturarv och hur de bidrar till karaktären av trädgårdsstad har textavsnittet om Överväganden i kvarteret Björnen uppdaterats med denna information.

Ett avgränsat samråd genomfördes med ägarna till de två fastigheter som påverkas av de uppdaterade planbestämmelserna. Samrådet pågick **28 oktober – 20 november 2024**. Synpunkter som kom in under samrådet finns redovisade i samrådsredogörelsen för denna detaljplan (2025-02-27).

Detaljplanen har därefter varit utställd för granskning mellan **7 april – 5 maj 2025**. De som är berörda av planen har fått tillfälle att lämna synpunkter under granskningstiden.

Synpunkterna på detaljplanen har främst berört:

- Bevarandet av trädgårdsstadens karaktär
- Parkering och exploatering
- Planens juridiska utformning

De synpunkter från samrådet som fortfarande inte kunnat tillgodoses finns med i detta granskningsutlåtande tillsammans med samhällsbyggnads kommentarer.

Under granskningen (7 april – 5 maj 2025) inkomna yttranden på planförslaget

Under granskningstiden har sex yttranden kommit in enligt nedanstående förteckning. Fem yttranden med synpunkter har kommit in, dessa sammanfattas och kommenteras nedan.

Samtliga yttranden finns också tillgängliga i sin helhet på Skellefteå kommun, samhällsbyggnad.

Yttranden från:	Datum	Kommentar
Länsstyrelsen	2025-04-08	Ingen erinran
Mikael och Monica Hedlund	2025-04-27	Se nedan
Åsa Rehnström och Mikael Karlsson	2025-05-03	Se nedan
Samhällsbyggnad, Park & Natur	2025-04-29	Se nedan
Fritidsnämnden	2025-04-28	Se nedan
Kommunala lantmäteriet	2025-05-02	Se nedan

Sakägare

Mikael och Monica Hedlund, Björnen 20

Hänsyn är ej taget till överenskommelse mellan fastighetsägare av Björnen 20 och fd. kommunalråd angående att överföra ca 200 m2 till oss som fastighetsägare.

Överföringen ska enl. ovan ske när planförutsättning finns.

Kommentar: Kommunen har i tidigare skede av denna planprocess redogjort för sin syn på den överenskommelse som hänvisas till. I granskningsutlåtandet som gjordes i samband med antagandet av planen i maj 2022 (ett antagande som senare upphävdes av Mark- och miljööverdomstolen) skrev kommunen följande:

Kommunen har längs Storgatan arrendeavtal med fastighetsägarna på Björnen 19-22, där de har rätt att nyttja kommunens mark som del av sin egen fastighet. I planförslaget utökas nu kvartersmarken mot Storgatan, vilket möjliggör en fastighetsreglering av förgårdsmarken och det bekräftar därmed befintliga förhållanden.

Fastighetsägaren vill lyfta fram att detta inte följer den överenskommelse som gjordes mellan kommunalrådet och fastighetsägaren 1987 (Dnr 1987.8, Beslut: Bifall till upprättad överenskommelse).

I överenskommelsen står det skrivet att fastighetsägaren äger rätt att nyttja ett område om ca 200 kvm utan särskild ersättning samt att

fastigheten skall regleras, utan kostnad, när planmässiga förutsättningar uppstår. Utifrån dagens planmässiga förutsättningar görs bedömningen att ca 150 kvm kan tillföras fastigheten. Kommunen avviker därmed något från överenskommelsen eftersom förutsättningarna ser något annorlunda ut nu, 35 år senare. Fastighetsgränsen föreslås på den anlagda häck som finns mot Storgatan, vilket utgör den mest naturliga gränsdragningen. En viktig anledning till avvikelsen är också att Storgatan ingår i kommunens prioriterade gång- och cykelstråk. Mer mark till fastighetsägaren skulle innebära försämringar för framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter i denna centrala del av staden och gå emot den långsiktiga trafikplaneringen av den växande staden.

Under kapitlet "fastighetsrättsliga frågor" har kommunen nu förtydligat följande: De fastigheter som tillförs mark ska, om inte annat överenskommit, bekosta sådan fastighetsreglering. Kommunen kommer att föra en dialog med fastighetsägaren angående fastighetsreglering.

Kommunen menar fortsatt att överenskommelsen från 1987 möjliggörs genom den nya detaljplanen (med de justeringar som redogjorts för ovan). Notera att överenskommelsen anger att överförande ska ske när planförutsättningen finns, det vill säga efter det att den nya detaljplanen antagits och vunnit laga kraft. Så länge den tidigare detaljplanen gäller finns inte de planmässiga förutsättningarna eftersom marken nu är planlagd som gatumark. Den process där mark i praktiken överförs från en fastighet till en annan ingår inte i detaljplaneprocessen.

Åsa Rehnström och Mikael Karlsson, Björnen 3

Synpunkter till ärende 2020-114 detaljplan kv Björnen

Vi tycker att det är väldigt bra med en ny detaljplan som gör att befintliga byggnader och kvarteret skyddas och kan återuppbyggas om så skulle behövas. Däremot anser vi att tre träd inte kan representera en hel kulturmiljö, i det här fallet trädgårdsstaden. Och definitivt inte med tanke på den rätt så stora byggarean som tillåts på de flesta tomter. Om alla skulle bygga enligt den rätt som ges genom den nya detaljplanen blir det verkligen inte mycket kvar av trädgårdsstadens ideal i kvarteret, dvs inte mycket till grönt kvar. Man kan inte heller göra en detaljplan med utgångspunkt att bara hyra ut till yngre personer som inte har bil för att slippa se problemet med parkering eller bara hyra ut till cyklister för att på så sätt påskina att det blir mycket kvar av trädgårdarna. Det blir det inte.

I skuggan av att trädgårdarna tillåts byggas bort (till största delen så är skyddandet av tre träd helt orimligt. De kommer aldrig att kunna kompensera för att trädgårdarna tillåts minska rejält alternativt mer eller mindre försvinna. Även om det kanske låter så i kommunens argumentation eller papper.

Våra träd är inte heller, som kommunen låter påskina, ursprungliga på vår tomt. Det finns mycket som bekräftar detta, tex flaggstången som inte på många år kunnat användas då den står inväxt i ena tallen.

Vi motsätter oss skyddandet av de tre barrträden på Björnen 3 då vi behålla äganderätten och rådigheten över växtligheten i vår trädgård.

Kommentar:

Av planbeskrivningen framgår att nya lägenheter också skapar ett ökat behov av parkering. Av planbeskrivningen framgår också att om alla fastighetsägare väljer att nyttja den tillkommande byggrätten, kan det resultera i 15–20 nya lägenheter. Ur Skellefteå kommuns parkeringsnorm går att utläsa att för 20 mindre lägenheter i detta kvarter skulle det behöva anläggas 14 nya parkeringsplatser, vilket motsvara 1 parkeringsplats per fastighet. För studentlägenheter är parkeringstalet lägre.

Kommunen håller inte med om att det antyds att träden är ursprungliga. Kommunen har efter önskemål från fastighetsägaren låtit göra en besiktning av trädens hälsostatus. Av undersökningen framgår att träden troligen inte är ursprungliga. I planbeskrivningen redogörs dock för att träden utgör ett viktigt biologiskt kulturarv. Detta är ej knutet till om de planterades samtidigt som bostadshuset uppfördes, eller ej. Skellefteå museums experter bedömer att den typ av träd som det aktuella förslaget till detaljplan avser skydda, förstärker de kulturhistoriska värdena av trädgårdsstadens karaktär på kvarteret Björnen. Även om det kan vara svårt att säga exakt när de planterades, är det tydligt att de idag är väletablerade med stor stamdiameter och fullt utvecklade trädkronor. Kommunen håller med Skellefteå museum att de aktuella träden utgör en viktig del av kvarterets karaktär.

Kommunala

Samhällsbyggnad; Park & natur, Trafik

Park & natur: SLU har tagit fram en ny risklista för växter som kan ha negativ effekt på inhemska biologisk mångfald och kan bli invasiva i och med klimatförändringar. Däribland *Syringa vulgaris* som bedöms påverka den inhemska biologiska mångfalden med en högre invasionspotential än *Syringa reflexa* och *Syringa josikaea*. De tre sorterna finns med i risklistan. *Syrenbersån* som tas upp i planbeskrivningen är mest troligt någon av de tre nämnda sorterna. Av barrträden som finns i kvarteret Björnen är *Pinus cembra*, *cembratall* med på risklistan. Med tanke på det kulturarv de skapar är frågan viktig för Länsstyrelsen att hantera. Växterna som är upptagna på risklistan finns inte ännu med på EU:s lista över invasiva växter som ska bekämpas.

Trafik: Planbeskrivningens avsnitt "Biltrafik" bör uppdateras.

Kommentar:

Planavdelningen tackar för upplysningarna. Som yttrandet påpekar är dessa arter upptagna på risklistan. Däremot är de inte upptagna på EU:s lista över invasiva arter och det går i dagsläget inte att förutsäga om de kommer att tas upp på den listan. Planavdelningen gör bedömningen att de skydd av växter som finns i plankartan fortsatt är motiverade. Planavdelningen har efter granskningen stämt av detta ställningstagande med Park & natur, som delar planavdelningens bedömning.

Planbeskrivningens avsnitt "Biltrafik" har uppdaterats.

Fritidsnämnden

Fritidsnämnden anser att det behöver kompletteras med rörelse och vardagsmotion i detaljplanens syfte, detta för att även få med den del som rör grönytorna inom Nordanåområdet. Förslag på komplettering: "Detaljplanen syftar till att bevara kulturarv och kulturminnen samtidigt som den främjar ytor för vardagsmotion och rörelseglädje genom att skapa tillgängliga grönområden och sammanhängande parkområden."

Kommentar:

Förslaget till tillägg har gjort under rubriken Naturmiljö i planbeskrivningen. Eftersom detaljplanens syfte i stora drag fastställs genom Bygg- och miljönämndens beslut om uppdrag bedöms tillägget passa bättre under rubriken Naturmiljö.

Kommunala lantmäteriet

VIKTIGA FRÅGOR DÄR PLANEN MÅSTE FÖRBÄTTRAS

Om ni avser att reglera byggrätten av bygglovsbefriade komplementbyggnader måste ni utöka lovplikten i enlighet med PBL 8:2a. Det är en följd av att bygglovsbefriade komplementbyggnader som bland annat friggebodar inte regleras av en detaljplan utan en bestämmelse om ändrad lovplikt (PBL 9:4). Några exempel på bestämmelser som försöker reglera komplementbyggnaders byggrätt är: "r2", "f6", "f7" och "K3". Dessa egenskapsbestämmelser påverkar inte bygglovsbefriade komplementbyggnader om inte lovplikten ändras. Om ni väljer att utöka lovplikten till bygglovsbefriade komplementbyggnader så måste egenskapsbestämmelsen "P1" omformuleras för att befintliga komplementbyggnader inte ska bli planstridiga.

I planbestämmelsen med beteckningen K3 hänvisas det till planbeskrivningen/ ett separat dokument. Detta är inte tillåtet enligt 3 kap. 4§ Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan. Boverket motiverar detta med att eftersom detaljplanens planbestämmelser är juridiskt bindande är det inte lämpligt att formulera en planbestämmelse med hänvisningar till planbeskrivningen eller andra separata dokument som inte har samma juridiska status. Sådana hänvisningar kan försvåra en efterkommande tolkning och genomförandet av planen.

Bostadsbyggnaden med adresserna Nygatan 1 O c och b, belägen på Björnen 1, begränsas av egenskapsbestämmelsen "h1 0". Egenskapsbestämmelsen begränsar byggnadens byggrätt till 4 meter i maximal byggnadshöjd. Den begränsade byggnadshöjden underskrider byggnadens befintliga byggnadshöjd vilket medför att byggnaden blir planstridig.

DELAR AV PLANEN SOM BÖR FÖRBÄTTRAS

Byggnadshöjd ska helst inte användas enligt boverkets rekommendationer. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsägbara resultat. Boverket förordnar att använda nock eller totalhöjd.

Det är väldigt svårt att se fastighetsbeteckningen på Björnen 1 som en följd av att det ligger en planbestämmelse på fastighetsbeteckningen. Fastighetsbeteckningen bör omlokaliseras för att den ska vara enklare att se och tyda.

Ni bör omlokalisera/lägga till "a3" bestämmelsen så att den ligger inom egenskapsområdet som innehåller flerbostadsbyggnader på fastigheterna Falken 4 och 6 då det kan tolkas som att enbart innergården är undantag för strandskyddet.

Det är Lantmäterimyndighetens preliminära bedömning att byggnaden med adressen Nygatan 20 B, belägen på fastigheten Björnen 6, är belägen närmare fastighetsgränsen än vad detaljplanen tillåter genom egenskapsbestämmelse "P1 ". Om det är fallet så bör beskrivningen ta ställning till de konsekvenser detta medför.

Ni har i stycket "Ledningsrätter" under "Fastighetsrättsliga frågor" angett överflödigt information som kan komma att bli felaktig i framtiden. Vi rekommenderar att ni inte tar ställning till kostnadsfördelningen av om prövningar/upphävande/upplåtande eller ändring av ledningsrätter då detta beslutas av Lantmäterimyndigheten när en sådan situation inträffar baserat på de då rådande omständigheterna.

Kommentar:

Boverket förordar att Nockhöjd eller Totalhöjd ska användas, men anger att även Byggnadshöjd kan användas. Skrivningen om kostnadsfördelning har tillkommit eftersom det redan finns ett avtal mellan kommunen och berörda fastighetsägare. Skrivningen tar inte ställning eftersom den lyder "om inte annat överenskommits".

Övriga synpunkter i yttrandet har tillgodosetts.

Ändringar inför antagande

Efter genomförd granskning har följande ändringar av planförslaget gjorts:

Plankarta

- En bestämmelse om ändrad lovplikt, benämnd a₁ i den plankarta som ställdes ut på granskning, var felaktigt placerad. Bestämmelsen var ämnad att gälla inom all mark i kvarteret Björnen, som ej utgörs av huvudbyggnader eller så kallad prickmark. Bestämmelsen hade i det utställda förslaget i stället hamnat så att den syntes gälla inom prickmark i kvarteret. Felaktigheten har inför antagandet rättats till. Den aktuella bestämmelsen har i den reviderade plankartan benämningen a₅.
- Ett flertal bestämmelser om ändrad lovplikt har lagts till under rubriken *ändrad lovplikt*. Bestämmelser med samma innebörd finns sedan tidigare i plankartan, men den ändrade lovplikten krävs för att bestämmelserna ska få avsedd rättslig verkan.
- En bestämmelse om högsta byggnadshöjd (h₁₁) för gårdsbebyggelse på fastigheten Björnen 1 har lagts till för att anpassa bestämmelsen till befintlig byggnad.
- En illustration sammanhörande med en bestämmelse under rubriken *Varsamhet* saknades tidigare i plankartan. Den har nu lagts till.

Planbeskrivning

- Beskrivningen av södra Lasarettsvägen har uppdaterats

- Ett tillägg om vardagsmotion och rörelseglädje har gjorts under rubriken Naturmiljö.
- För de ändringar som gjorts i plankartan har motsvarande ändringar i planbeskrivningen gjorts.

Ovan ändringar anses inte vara av sådan karaktär att ny granskning av planförslaget behöver genomföras. Ändringarna är dock av sådana att de sakägare som är direkt berörda av ändringarna bör beredas tillfälle att granska dem och lämna synpunkter, se nedan.

Underrättelse om gjorda ändringar inför antagande

Efter granskningen har det gjorts ändringar av planförslaget gentemot det förslag som var utställt för granskning. På grund av detta har **direkt berörda** sakägare underrättats och getts möjlighet att lämna synpunkter på ändringarna under tiden **10 september – 2 oktober 2025**. Länsstyrelsen har också beretts möjlighet att lämna synpunkter på ändringarna. Efter underrättelsen har det inkommit två yttranden på de ändringar som gjorts efter granskning, enligt nedan:

Länsstyrelsen	2025-10-07	Ingen erinran
Skellefteå kraft AB	2025-10-02	Ingen erinran

Kvarstående synpunkter från samråd 1, granskning 1 och det avgränsade samrådet

Följande synpunkter från samrådet har helt eller delvis inte tillgodosetts. Dessa sammanfattas och kommenteras nedan.

Samråd 1 (15 december 2021 – 12 januari 2022):

Åsa Rehnström och Mikael Karlsson, Björnen 3

Byggrätten för komplementbyggnader om max 250 kvadratmeter per fastighet anses vara för stor.

Kommentar:

Vad gäller byggrätten är det en svår balansgång. Att göra en förtätning som inte märks alls är förstås en omöjlighet och en alltför stor förtätning är inte acceptabelt. I granskningsförslaget hade kommunen lagt den maximala nivån för komplementbyggnader på 15% av fastighetsaren dock högst 250 kvadratmeter. Bebyggelsen följer Lilienbergs stadsplan som anger friliggande bostadshus där högst 1/3 (ca 33%) av tomtytan fick bebyggas (Källa: Skellefteå kommuns kulturmiljöprogram).

Det nya planförslaget innebär att ca 26% av hela kvarteret Björnen tillåts bebyggas (huvudbyggnad+komplement), vilket är mindre än vad som rekommenderades i den ursprungliga stadsplanen från 1919. Endast två av femton fastigheter tillåter en bebyggd yta över 33% och det överstigs marginellt. Med hänvisning till totalen kan det ses som en godtagbar avvikelse och den tidstypiska karaktären kan fortfarande bibehållas, tillsammans med de utformningsbestämmelser som planen anger. Kommunen föreslår därför ingen förändring från nuvarande byggrätt, även om en förtätning och tillbyggnad kommer att märkas utifrån nuläget.

Granskning 1 (14 mars – 5 april, 2022):

Åsa Rehnström och Mikael Karlsson, Björnen 3

Det är glädjande att kommunen har ändrat byggrätten till tomtgränsen från 1,5 m till 3 m. Dock tycker vi inte att det räcker. Som vi nämnt tidigare är de flesta byggnader 4,5 m från tomtgränsen utom garagen på Björnen 1, 2 och 14. De 4,5 m från tomtgränsen är en generell praxis i hela landet som man visserligen inte behöver följa men vi anser att i ett kvarter som anses besitta en värdefull kulturmiljö och som kommunen säger sig vilja värna om absolut bör följa denna regel. Än mer så i ett av Skellefteås äldsta och enda kvarter av Lillienbergs trädgårdsstad.

Vi ser också svårigheter med underhåll då den minsta skyliften kräver en markyta på 3,55 m enl Hyresbutiken. Även en byggställning tar upp ca 3 m i (mer om arbetsplattformens är bredare än 0,74 m) eftersom en byggställning över 2 m måste ha stödben om den inte förankras i fasaden.

Husvolymerna som detaljplanen ger rätt till är ur trädgårdsstadens synvinkel fortfarande för stor även om de minskats något i volym i granskningshandlingen, vilket är bra. Men för att behålla luftigheten i kvarteret bör de minska än mer och ihop med 4,5 m från tomtgräns. Trädgårdsstaden är mer än gröna ytor. Trädgårdsstaden handlar också om luft. Luft mellan byggnader, mellan träd, grannar, staket, trädgårdar osv. Den föreslagna urbaniseringen av kvarteret, i den utsträckning som föreslås, minskar luften likaväl som det gröna vilket gör att trädgårdsstaden går förlorad. Siktlinjer blir gångar för att på de flesta tomter stoppa i en annan byggnad. Barriärerna kvarstår om än i minskad skala.

I granskningshandlingen står det inget om ev balkonger, loftgångar eller burspråk. Hur nära en tomtgräns får de vara? I handlingarna står det att balkonger som är mot gatan ska linjera med fasaden och inte sticka ut. Samma typ av formulering bör finnas för nybyggnationen gentemot granntomterna. Annars finns risken att dessa eventuella utstickare kommer alldeles för nära tomtgränsen. Angående källare säger ni att det finns i området och att det också går att bygga på sulfidjord men att det kan finnas särskilda krav och krav på hantering av massorna och att detta hanteras i bygglovet. Nu är det inte hanteringen av massorna som oroar. Utan det är själva utgrävningarna som en källare eller underjordiskt garage innebär. Redan idag rör sig huset, både med tjälen, byggen och med tung trafik. Ena hälften av oss har bott här sedan 1970. Stora huset har aldrig tidigare rört sig utan det har börjat de senaste 10 - 15 åren. Det syns i form av sprickor i källargolv, lister som plötsligt inte passar ihop, på tapeter och spännpapp som drar sig och spricker i hörn och kanter. Den senaste gången vårt hus besiktigades vid ett bygge var när Fribo revs och Balderskolans "nya" matsal byggdes. Mycket har byggts sedan dess och huset har rört sig och kommer att fortsätta att röra sig med byggandet i närheten. Vi menar på att om man gräver bort stora delar av ett område med lera så påverkar det grunden och stabiliteten även om modern teknik används. Det är inte så att vi tror att huset ska skjutsa ner i ett hål men vid en utgrävning rör sig lera lite grand och huset med den. Det är därför som vi är ytterst tveksamma mot källare och underjordiska garage i de inre delarna av kvarteret och vill ha det inskrivet i detaljplanen att källare eller underjordiska garage inte är tillåtna. För övrigt är det bara gatuhuset som har källare med endast ett undantag.

Vi motsätter oss bestämt den inskränkningen av vår bestämmanderätt över växtligheten på vår privata tomt som nu är i detaljplanen. Vi har visserligen inga planer på att ta ner träden men vi tycker definitivt inte att vi ska tappa bestämmande- och äganderätten över växtligheten för att rädda en känsla av trädgårdsstad åt kommunen, detta i ett kvarter som vi tycker förlorar trädgårdsstadens ideal vid den föreslagna förtätningen. Ni skriver i era kommentarer att det är möjligt att säkra bevarandet av växtlighet och bebyggelse och

att ni inte förstår vad skillnaden är. Det är säkert möjligt och lagligt men det är ett stort och betydande intrång i vår integritet och i vår privata sfär och det är inte rätt. Tvärtemot vad ni anser tycker vi att det är skillnad på växtlighet och byggnader i den aspekten att byggnader är statiska, växter är levande och kan ta många och ibland oförutsägbara vägar. Varför just våra träd skulle uppnå syftet med planen är ytterst oklart, kvarteret har fler träd. Varför inte de också? Ingen motivering har lämnats. Björnen 3 har varit q-märkt sedan 70-talet, utan träd. Vi tycker som kommunen att vårt hus är skyddsvärt och q - märkningen är något vi har varit fullt medvetna om hela tiden. Det är också något vi har varit glada och stolta över och tycker det är otroligt bra att kommunen skyddar husen och kvarteret från -59 års detaljplan, men fortfarande utan träd.

Kommentar:

Det stämmer att 4,5 m från tomtgränsen är en generell praxis, sedan 1978. Kvarteret Björnen bebyggdes huvudsakligen under 1920-talet men exempel finns från 1930-, 40-, 50- och 60-talen. Syftet med planen är att skapa goda förutsättningar för bevarandet av en kulturhistoriskt intressant miljö med starka drag av trädgårdsstadens ideal. Samtidigt som bevarandet av de inom planområdet kulturhistoriska karaktärerna ska lyftas fram, kan en varsam utveckling för bostadsändamål på rätt plats och med rätt utformning möjliggöras.

I enlighet med trädgårdsstadens ideal ligger huvudbyggnaderna nära gatan på de väl tilltagna tomterna, med komplementbyggnader längre in. I kommunens förslag tillåts huvudbyggnaderna finnas kvar och genom prickmark säkras stor del av innergårdarna mot huvudbyggnaden. Byggrätten som rör gårdsbebyggelsen redovisas i kvarterets inre delar. Syftet med den något ojämna geometriska formen, är att tillkommande byggnader ska anpassas till trädgårdsstadens ideal. Det innebär att placering av tillkommande byggnader tillåts i närheten av fastighetsgräns och lämnar en större öppen-/grönyta på varje tomt. För att inte riskera att alla siktlinjer genom kvarteret byggs igen finns också ett antal platser inom kvarteret där byggnader ej får placeras. Det, tillsammans med rekommendationer om placering av byggnader samt dess rekommenderade volymer skapar luft. I Kvarteret Björnen är 3 meter från tomtgräns mer rimligt utifrån trädgårdsstadens ideal än de önskade 4,5 metrarna som tillkom efter 1978. Här anser kommunen och den tillfrågade antikvariska kunskapen att avvikelser från den generella praxisen, plus möjligheten att bygga samman komplementbyggnader i tomtgräns ses som en viktig del för att bevara karaktären i området. Det bör dock understrykas att bestämmelsen i detaljplanen gör det möjligt för fastighetsägaren att bygga 3 meter från tomtgräns men det är inte tvingande. Det innebär att den eskilde kan välja att bygga 4,5 från tomtgräns om det anses önskvärt för att underlätta underhåll osv. Det som är tvingande är att tillkommande komplement eller mindre bostadshus ska ligga inom den utpekade ytan i detaljplanen.

Kommunen har lagt till en bestämmelse som tydliggör att utkragningar och balkonger ska hålla sig inom den angivna byggrätten för komplementbyggnad.

Vad gäller oron för grävningar i kvarteret, med hänvisning till källare så kräver byggnation av alla typer av hus (med eller utan källare) byggteknisk korrekt hantering och de innebär bortforsling av massor, oavsett. Det är fullt möjligt att bygga på sulfidjord, men det kan vara kostsamt att forsla bort den till slutförvar. I kvarteret Björnen handlar det om ett tillskott av mindre byggnader och komplement. Ett troligt scenario är att byggnation av källare kommer utebli på grund av kostnader. Med det sagt så anser kommunen att möjligheten kan finnas kvar, i enlighet med de tidstypiska byggnaderna i kvarteret idag. Området är idag redan väl dränerat med de byggnader som finns, och all byggnation ska utföras med byggnadstekniskt korrekta åtgärder. Det innebär att byggherren måste säkerställa att risk för annans fastighet

uteblir.

Inom kulturmiljövården finns en lång tradition av att arbeta med skydd av byggnader och byggnadsmiljöer. Insikten om att det gröna som fyller miljöerna mellan byggnaderna utgör en lika viktig del av kulturarvet är betydligt yngre då det gröna kulturarvet länge inte ansågs höra hemma inom kulturmiljövården. På samma sätt som byggnader kan berätta om hur människor levt och verkat under olika tidsperioder kan det gröna kulturarvet också ge oss sådan historisk information och vara en källa till att förstå miljöns utveckling över tiden. Trädgårdar och parker hör till den del av kulturarvet som minskat mest i Sverige trots att äldre kulturväxter har ett högt kulturhistoriskt värde och utgör ett unikt genetiskt växtmaterial. Fördelen med de gamla sorterna är många, de är tåliga och hårdiga, ställer inte så höga krav och är lätta att föröka. Om de gamla sorterna försvinner kommer vi att förlora detta material för alltid. Genom att ta tillvara på trädgårdens kulturväxter kan man rädda både den biologiska mångfalden och vår historia på samma gång. Inom kvarteret Björnen har tre tidstypiska träd och även en berså skyddats genom planbestämmelse, eftersom de anses särskilt karaktäristiska för kvarteret. Kommunen har full förståelse att det kan upplevas som en inskränkning för den enskilde, men de i planen utpekade gröna bevarandevärdena berättar en lika viktig del av historien. Genom att skydda dessa i en detaljplan, kan vi se till att deras värden bevaras för framtida generationer, på samma sätt som de värdefulla byggnaderna.

Anna Ellman och Torbjörn Andersson, Björnen 2

- 1) I händelse av rivning för om/nybyggnad av sammansatt komplementbyggnad föreslås att hänsyn tas till kvarvarande/anslutande byggnads nockhöjd, dock aldrig högre än 7,5 meter oavsett nockhöjd på anslutande byggnad. Linjerade nockhöjder ger det mest harmoniska intrycket av byggnader på respektive tomt.
- 2) Minsta avstånd till fastighetsgränsen för ej sammanbyggda komplementbyggnader bör fortsatt vara 4,5 meter (ej 3 meter som föreslagits). Ett argument är bl a det starka draget för en trädgårdsstad; att fastighetsgränser utgörs av häckar, som utväxta blir breda. Med avståndet 4,5 meter till fastighetsgräns förbättras tillgängligheten för uppförande och underhåll av fasad/tak då maskiner och byggställningar får nödvändigt utrymme. Betänk att takfot inskränker utrymmet och ökar närheten till grannfastigheten. Avståndet 4,5 meter förstärker hänsynen till grannfastigheten som knappast uppskattar en ny byggnad. Vill man förtäta på egen tomt får man acceptera och respektera avståndet till grannarna.

Kommentar:

Kommunen har arbetat fram bestämmelser för gestaltning av komplementbyggnaderna som kan tillkomma till följd av detaljplanen. Den tillkommande bebyggelsen i kvarterets inre ska utformas med fasader av trä samt med sadeltak om de är större än 15 kvadratmeter. Byggnader som är sammanbyggda i fastighetsgräns är undantagna från bestämmelsen om att byggnad ej får uppföras närmare fastighetsgräns än 3 meter. För att minska risken att byggnader sammanbyggda i fastighetsgräns ska upplevas som volymmässigt dominanta finns en bestämmelse som reglerar att byggnader sammanbyggda i fastighetsgräns ska vara tydligt gestaltade som två olika byggnader. Det handlar exempelvis om förskjutning i tak och fasad, materialval, utformning av fönster samt färgsättning. Kommunen är av uppfattningen att bestämmelsen fortsatt ska gälla.

Bestämmelsen i detaljplanen gör det möjligt för fastighetsägaren att bygga 3 meter från tomtgräns men det är inte tvingande. Det innebär att den enskilde kan välja att bygga 4,5 från tomtgräns om det anses önskvärt för att underlätta underhåll med maskiner osv. Det som är tvingande är att tillkommande komplement eller mindre bostadshus ska ligga inom den utpekade ytan i detaljplanen. Syftet med planen är att skapa goda förutsättningar för bevarandet av en kulturhistoriskt intressant miljö med starka drag av trädgårdsstadens ideal. Samtidigt som bevarandet av de inom planområdet kulturhistoriska karaktärerna ska lyftas fram, kan en varsam utveckling för bostadsändamål på rätt plats och med rätt utformning möjliggöras. Kvarteret Björnen bebyggdes huvudsakligen under 1920-talet men exempel finns från 1930-, 40-, 50- och 60-talen. Då fanns ingen generell praxis om 4,5 meter från tomtgräns vilket gjorde att komplementbyggnader kunde stå nära varandra och till och med vara sammanbyggda i tomtgräns, vilket också är möjligt om två fastighetsägare är överens.

Avgränsat samråd (Samråd 2), (28 oktober – 20 november, 2024):

Åsa Rehnström och Mikael Karlsson, Björnen 3

Synpunkter på detaljplan gällande Kvarteret Björnen i Skellefteå, ärendenummer 2020-114

Vi motsätter oss bevarandeskyddet av de tre träden på Björnen 3. Det är möjligt att skydda växtlighet men inte rimligt i detta fall. Jag har bott här sedan 1970. Rumsindelningen i trädgården ser likadan ut nu som då men med den stora skillnaden att då var det 13 äppelträd på tomten. Två av dessa var placerade på var sida om silvergranen (den i mitten för den som inte vet), dvs mellan tallarna och granen. Dessa tre, idag, stora träd var inte ursprungliga när fastigheten bebyggdes. Det som talar för det är storleken på träden 1970, flaggstången samt äppelträden emellan.

Det orimliga i den här situationen med träden är att detaljplanen tillåter att trädgårdarna byggs bort i den sk trädgårdsstaden (med stor BYA, parkeringar, hårdgjorda ytor för bilar att vända och köra på) men man vill fortsatt kalla det trädgårdsstad ... och för att sanktionera detta så måste det finnas något grönt kvar i kvarteret - våra träd. Det anser inte vi är rimligt att förlora rådigheten över våra ägda träd för att kommunen ska kunna säga att den gröna trädgårdsstaden finns kvar trots att den i praktiken blir obefintlig med den nya detaljplanen. Kommunen skulle bli betydligt mer trovärdiga i vikten av bevarande av en kulturmiljö, som finns väldigt få kvar av i Skellefteå, om hela kvarteret hade kvar sina stora trädgårdar och inte tilläts förtätas.

Kommentar:

Ett av huvudsyftena med detaljplanen är att säkerställa att karaktären av så kallad trädgårdsstad bevaras. Den nuvarande planen från 1959 erbjuder tyvärr inget skydd för detta, och om den skulle genomföras skulle den i stället förändra området radikalt – från trädgårdsstad till ett kvarter med trevånings lamellhus.

Kommunen är medveten om att både växtlighet och bebyggelse har förändrats under de cirka 100 år som gått sedan kvarteret anlades. Samtidigt finns många viktiga delar av den ursprungliga karaktären kvar. Även om husen och trädgårdarna inte är exakt som de en gång var, är mycket fortfarande intakt. Strukturen, materialen och detaljerna gör det möjligt att få en tydlig känsla av hur livet i kvarteret såg ut för hundra år sedan. Kvarteret har behållit viktiga inslag de tidiga karaktärsdragen.

Kommunen delar inte uppfattningen att ägarna till Björnen 3 är de enda i kvarteret som "drabbas" av restriktioner kring vilka utvecklingsmöjligheter som begränsas. Detaljplanen tillåter viss småskalig nybyggnation, men det finns riktlinjer för hur och var dessa byggnader kan placeras. Syftet med restriktionerna är att bevara kvarterets karaktär, där

huvudbyggnaderna får stå i centrum och trädgårdarna förblir öppna och gröna. Det innebär bland annat att planen har restriktioner mot bebyggelse på många trädgårdsytor, även om det i de flesta fall inte påverkar enskilda växter, som i fallen med Björnen 1 och Björnen 3.

Skellefteå museums experter bedömer att den typ av träd som det aktuella förslaget till detaljplan försöker skydda, förstärker de kulturhistoriska värdena av trädgårdsstadens karaktär på kvarteret Björnen. Även om det kan vara svårt att säga exakt när de planterades, är det tydligt att de idag är väletablerade med stor stamdiameter och fullt utvecklade trädkronor. Kommunen håller med Skellefteå museum att de aktuella träden utgör en viktig del av kvarterets karaktär.

Synpunkter som inte har tillgodosetts

Följande har framfört synpunkter under samrådet eller granskningen som helt eller delvis inte tillgodosetts.

Sakägare

- **Åsa Rehnström och Mikael Karlsson**, Björnen 3
- **Anna Ellman och Torbjörn Andersson**, Björnen 2

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan

Helena Maide
Planchef

Mats Andersson
Planarkitekt