

§ 304

Tjädern 2

Diarienum: BN-2021/01360

Detaljplan för Tjädern 2 - efter återremiss

Beslut

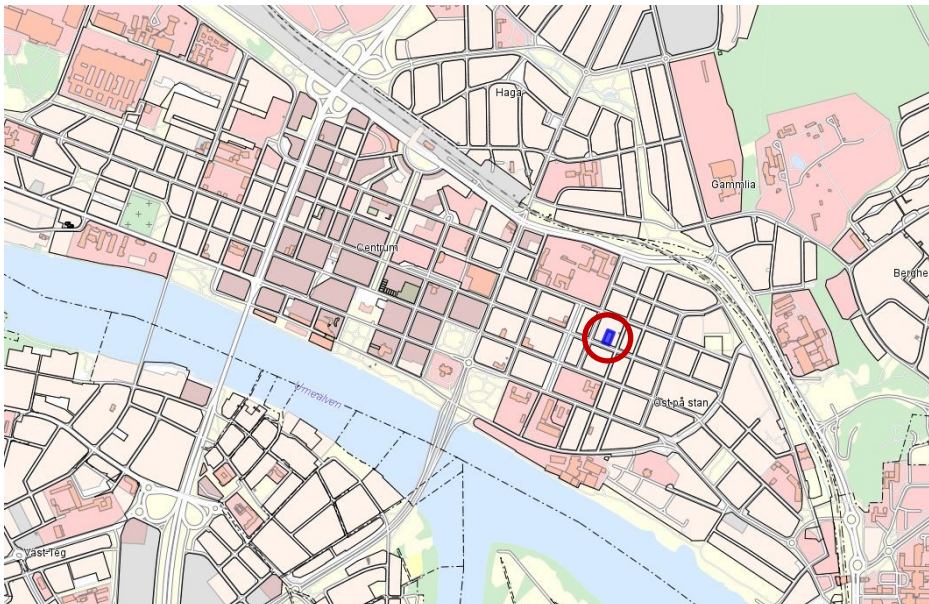
Byggnadsnämnden beslutar om nedanstående precisering av tillkommande utredning som ska tillämpas för detaljplan Tjädern 2.

- Utredningen ska undersöka den befintliga huvudbyggnadens status med avseende på möjligheten att renovera utan rivning.
- Utredningen ska undersöka huvudbyggnadens skick där både bärande konstruktion och utvändigt ytskikt undersöks och dokumenteras med utgångspunkt i bevarande. Eftersom huvudbyggnaden utgör del av riksintressets värdekärna och är utpekad som särskilt värdefull ska huvudbyggnadens kulturhistoriska värden identifieras, med andra ord ska utredningen precisera vilka karaktärsdrag som gör huvudbyggnaden värdefull. Inom utredningen ska de identifierade kulturhistoriska värdena användas för att utarbeta ett förslag till renovering.
- I det fall utredningen visar att huvudbyggnaden inte går att bevara på grund av dåligt skick, ska det anges vilka konsekvenser rivning får för riksintresset.
- Om rivning föreslås ska förslag till principer anges för hur ny huvudbyggnad bör utformas och anpassas till kvarterets och områdets kulturvärden.
- Utredningen ska utföras av person eller personer med byggnadsteknisk- och kulturmiljökompetens.

Ärendebeskrivning

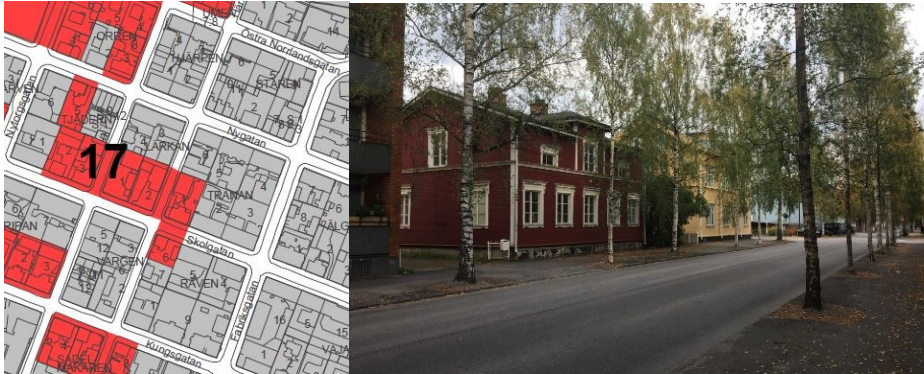
Byggnadsnämnden tog den 28 januari 2015 beslut att starta upp en detaljplan för fastigheten Tjädern 2 där preliminärt syfte med planen var att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning, inom befintliga fastigheter, för bostadsändamål. Ett ytterligare syfte var att säkerställa befintlig bebyggelses kulturvärden.

Planområdet ligger inom stadsdelen Öst på stan. Planområdet har en area om cirka 950 m² och består av en huvudbyggnad och en garagebyggnad.



Översiktskarta som visar fastigheten Tjädern 2:s läge i staden.

Fastigheten Tjädern 2 besitter kulturhistoriska värden på nationell och lokal nivå. På riksintressant nationell nivå beslutade Riksantikvarieämbetet 1987 om *Riksintresset för kulturmiljövården för centrala Umeå AC 10* enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (1998:808). Fastigheten Tjädern 2 ingår i detta riksintresse och utgör dessutom del i värdekärna 17 *Öst på stan efter branden 1888*. Huvudbyggnaden inom fastigheten Tjädern 2, gathuset, är utpekad som särskilt värdefullt enskilda hus, i tillägg till att utgöra del av en sammanhållen kulturhistorisk miljö bestående av ytterligare tre särskilt utpekade byggnader inom samma kvarter. Detta utgör kulturhistoriska värden på lokal nivå, beslutat 2014 av byggnadsnämnden i *Byggnadsordningen för Öst på stan – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag*.



T.v. Karta över kulturmiljö i riksintresse värdekärna 17. T.h. Bild på utpekad huvudbyggnad inom fastigheten Tjädern 2.

Till samrådet hade kommunen inriktningen att bevara och säkerställa befintliga huvudbyggnads kulturvärden, i linje med planförslagets dåvarande syfte. Efter samrådet inkom ny information via en utredning som visade på att befintlig huvudbyggnad var i dåligt skick. Denna utredning beställdes av sökande till planen för Tjädern 2, på uppmaning av Umeå kommun.

Efter inkommen utredning justerades planförslaget och möjliggör nu för rivning av befintlig huvudbyggnad och uppförande av en ny huvudbyggnad, som anpassas till kvarterets kulturvärden. Planförslaget möjliggör också för rivning av garagelänga och uppförande av ett mindre flerfamiljshus inne på fastigheten.

Byggnadsnämnden föreslogs anta detaljplanen den 15 februari 2023. Byggnadsnämnden beslutade då att återremittera ärendet (beslut 2023-02-15, § 31 – återremiss).

Byggnadsnämndens beslut (§ 31) lyder som följer:

- Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för komplettering med ytterligare utredning av den gamla huvudbyggnadens status.

Byggnadsnämndens skäl till beslut (§ 31):

- Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för ytterligare utredning av den gamla huvudbyggnadens status, särskilt med avseende på möjligheten att renovera byggnaden utan rivning eller fullständig demontering.

Ett förtydligande kring beslutet efterfrågas i detta inriktningsbeslut.

Enligt 8 kap. 14 § plan- och bygglagen ska ett byggnadsverk som är särskilt värdefullt från historisk eller kulturhistorisk synpunkt underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

”Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.” (8 kap. 14 § plan- och bygglagen)

Ovan utdrag visar på att bevarandeperspektivet är av stor vikt att beakta i en sådan här utredning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-11-27

Beredningsansvarig

Emma Teglund, planarkitekt

Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Mélanie Björklund, byggnadsantikvarie

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Tillägg med ”eller personer” efter ordet *person* i meningen *Utredningen ska utföras av person med byggnadsteknisk- och kulturmiljökompetens.*

Beslutsordning

Ordföranden ställer bifall mot avslag på tilläggsförslaget och finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Beslutet ska skickas till

- Sökande