

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Datum 2022-02-21 Referens 2018 -1104

Myndighetsnämnden

Detaljplan för Vågen 4 inom Lycksele kommun, Västerbotten län.

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Vågen 4 har upprättats av Lycksele kommun, Samhällsplaneringsenhet under januari 2022. Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för upprättande av flerbostadshus inom fastigheten Vågen 4. Bostäderna ska ta hänsyn till platsens kulturhistoriskt värdefulla miljö. Tingshusparken som ligger mot kyrkan ska säkerställas som allmän plats i form av park.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. utökad planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2021-05-14 t.o.m. 2021-06-04 samt utställning/granskning under tiden 2021-12-20 till 2022-01-14. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN I VÄSTERBOTTEN

Yttrande

Allmänt

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten till att skapa förutsättningar för upprättande av flerbostadshus inom fastigheten Vågen 4. Bostäderna ska ta hänsyn till platsens kulturhistoriskt värdefulla miljö. Tingshusparken som ligger mot kyrkan ska säkerställas som allmän plats i form av park.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Synpunkter

Kulturmiljö

I samrådet framförde Länsstyrelsen omfattande synpunkter avseende planförslagets inverkan ur ett kulturmiljöperspektiv. Kommunen har gjort flera justeringar inför granskning som varit positiva såväl ur kulturmiljöperspektiv som för att säkerställa en attraktiv och trivsamt boende- och stadsmiljö. Länsstyrelsen delar dock inte kommunens bedömning att den föreslagna

byggnadsutformningen är lämplig på platsen och att denna utformning kan beskrivas som attraktiv. Trots justeringarna kvarstår flera aspekter som Länsstyrelsen anser behöver tillgodoses för att uppnå detta. Som beskrevs i samrådsyttrande så utgör platsen för planområdet en mycket betydelsefull plats inom Lycksele tätort. Att åstadkomma en ny byggnad som med *tillräcklig hög kvalitet kan ersätta det nedbrunna tingshuset och inordna sig i detta sammanhang är därför en krävande arkitektuppgift. Länsstyrelsen anser fortfarande att det föreliggande förslaget inte uppnår detta.* Länsstyrelsen vill än en gång betona vikten av att i en så här pass känslig miljö reglera med relevanta utformningsbestämmelser. Det bör säkerställas att den nya byggnaden *ges en symmetrisk utformning och gärna en representativ fasad mot parken.* Det vore även lämpligt att reglera *färgsättningen till gul.*

Länsstyrelsen delar Västerbottens museums uppfattning att med anledning av miljöns känslighet *bör utökad lovplikt införas för takkupor, skärmtak och Attefalls tillbyggnader.*

Vad gäller den *reglerade höjden så utgör den kanske den allvarligaste risken för påverkan i planförslaget.* Den byggrätt som föreslås medger en såväl knubbig som hög byggnadskropp, vilket om den skulle uppföras skulle komma att kraftigt avvika från omgivande bebyggelse och riskera att upplevas som okänslig till sin gestaltning. Risken för att den skulle avvika för mycket och dominera över bebyggelsen i omgivande kvarter samt kyrkan är påtaglig eftersom tingshustomten både ligger närmare Storgatan än kyrkan gör, och dessutom redan ligger på en höjd. *Vi delar därför bedömningen från den kulturmiljöanalys som kommunen har låtit ta fram, där det framgår att fyra våningar är en absolut max höjd för att i någon mån tillgodose kulturmiljön och undvika att skada de kvaliteter som redan finns här.* Länsstyrelsen ser positivt på att *kommunen valt att skydda den f.d. arrestlokalen och polismannabostaden, men anser att även tillhörande garaget bör skyddas.* Även denna byggnad bedöms i Lyckseles kulturmiljöstrategi ha ett högt kulturhistoriskt värde och utgöra en del av en av Lyckseles viktigaste kulturhistoriska miljöer.

I samrådsyttrande påtalade Länsstyrelsen att carportar i många fall är mindre lämpliga att använda i kulturmiljöer. *Bedömningen är fortfarande att om skärmtak/carports/garage ska möjliggöras inom den plusmarkerade ytan så bör planen i högre utsträckning reglera placeringen för att säkerställa att den inte blir olämplig i förhållande till de äldre byggnaderna inom tomten.*

Länsstyrelsen gör liksom kommunen bedömningen att det är av stor vikt att uppföra centralt belägna bostäder till en ekonomiskt rimlig lösning, *men delar inte kommunens uppfattning att detta gör att den föreslagna bebyggelsen kan bedömas som en god kompromiss mellan dessa intressen och intresset av att anpassa förslaget till den kulturmiljö den utgör en del av.*

Planbeskrivningen

Länsstyrelsen anser även att planbeskrivningen bör kompletteras med en beskrivning av *förväntat behov av parkeringsplatser och illustrera hur dessa planeras tillgodoses inom fastigheten.* Som kommunen skriver i planbeskrivningen så är det i plan och bygglagen reglerat att om det inte är möjligt att både tillgodose behovet av parkering och friyta så ska friyta ges företräde. Det ligger dock i kommunens intresse att lösa båda dessa frågor på ett

ändamålsenligt sätt. *Att inte belysa den inneboende konflikten mellan dessa intressen tydligare gör att problemet skjuts till bygglovskedet.* Det finns inte heller något krav i plan och bygglagstiftningen vad gäller hur stor friyta som krävs eller någon vägledning i hur kvalitet ska bedömas och säkerställas. Det är viktigt att kommunen i samband med detaljplaneskedet belyser dessa frågor. *Annars riskerar den allmänna parken att bli ett alibi för att inte tillskapa någon egen utemiljö.*

Biotopskydd

Vad gäller björkallén ser Länsstyrelsen positivt på att kommunen infört planbestämmelser om mark lov för trädfällning samt förbud mot att fälla träd (om dom inte är sjuka eller utgör säkerhetsrisk). *För att göra dessa bestämmelser verkningsfulla bör plankartan kompletteras med relevant planbestämmelse med krav om återplantering av träd med en viss stamradie vid eventuell trädfällning.*

Planbestämmelser

Länsstyrelsen ställer sig frågande till planbestämmelserna f1 och f2 i och med att det även utan dessa bestämmelser är möjligt att utforma byggnaden med balkonger med eller utan inglasning och rekommenderar därför en översyn av dessa. Är syftet att det inte ska tillåtas balkonger på övriga fasader behöver detta regleras med planbestämmelse.

Kommentarer

Kulturmiljö

Kommunen har tillgodosett ett flertal kulturmiljö aspekter som uppkom i länsstyrelsens samrådsyttrande gällande placering av tillkommande punkthus, skydd av särskilt utpekad befintlig bebyggelse mot förvanskning och rivning samt övrig miljö inom planområdet genom att bibehålla ytan mellan tillkommande punkthus och f.d. arrestlokal och polismannabostad fri från bebyggelse.. Planförslaget kompletteras ytterligare med bestämmelse om gul färgsättning samt krav på utökad lovplikt införs för takkupor, skärmtak och Attefalls tillbyggnader. Kommunen bedömer området som lämplig för bostadsbebyggelse och att uppförandet av ett punkthus med en så hög täthet som möjligt är en hushållning med mark som uppfyller såväl relevanta lagrummens krav som det egna beslutade styrdokumentet. Kommunen konstaterar Länsstyrelsens bedömning att den gestaltning som föreslås inom området inte uppnår kravet vad gäller arkitektoniskt gestaltning men menar att

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen har kompletterats med relevant skrivning om behovet gällande parkeringsplatser inom planområdet samt resonemanget i förhållandet mellan parkering och friyta. Parken är et viktigt område för centrumområdet och beräknas inte som del av planområdets friyta. Med det sagt är det dock troligt att även boende inom planområdet kommer att ha stor nytta av att nyttja parken i och med att den ligger så nära.

Biotopskydd

Plankartan kompletteras med bestämmelse om marklov för trädfällning samt krav på återplantering av träd med vis stamradie.

Planbestämmelser

Gällande balkonger förtydligas att dessa få uppföras och kraga ut som mest 1.5m ovan prickmark. Dessa få inte fästas vid mark

LANTMÄTERIET

Yttrande

GRUNDKARTA

På flera ställen syns inte de gällande fastighetsgränserna. Exempelvis kring Dickson 5 vars gränser ansluter mot planområdet.

Teckenförklaringen stämmer inte med symbolerna i plankartan. Planområdesgränsen är en heldragen linje i teckenförklaringen medan den i kartan har den symbol som överensstämmer med Boverkets rekommendationer.

Delar av planen som bör förbättras/ses över

TOMTINDELNING

Informationen om att tomtindelningen upphävs bör inte stå som en administrativ planbestämmelse på plankartan. Tomtindelningen upphör automatiskt att gälla när en ny detaljplan antas. Det är dock bra att det framgår av planbeskrivningen att den upphör eftersom det faktum att tomtindelningen upphör att gälla är en konsekvens av att den nya detaljplanen vinner laga kraft.

FASTIGHETSBILDNING

Ett alternativ till att avstycka den mark som planläggs som kvartersmark för bostäder är att i stället fastighetsreglera parkmarken till Lycksele 10:5.

PLANOMRÅDETS GRÄNS

Eftersom fastighetsgränserna inte syns i plankartan så är det svårt att avgöra om planområdets södra gräns avses sammanfalla med fastighetsgränsen mot Dickson 5, 16 och 19 eller inte. Om den avses göra det så kommer det bli en remsa (röd markerat) kvar av den gällande detaljplanen för Dickson 19 från 1990 akt 2481-P90/30. Kommunen bör se över om det är avsikten att det ska vara så. Det ser också ut som att Dickson 16 kan påverkas av hur den nya plangränsen dras. Byggnaden ser ut att hamna inom GATA. Även det bör ses över.

Kommentarer

Grundkartans innehåll dvs. fastighetsgränser, teckenförklaring och symboler synliggörs tydligare.

Tomtindelningssinformationen tas bort från plankartan och ett förtydligande text införs i planbeskrivningen.

Parkmarkens framtida hanteringen förtydligas. Marken tillförs Lycksele 10:5.

Planområdets gränser justeras.

VÄSTERBOTTENS LÄNS MUSEEM

Yttrande

Västerbottens museum har lämnat synpunkter i samrådsskedet (2021-06-03). Nedan följer våra synpunkter på granskningshandlingen. Vi ser positivt på att skyddsbestämmelser samt rivningsförbud har lagts till i plankartan för den värdefulla arrestlokalen/polismannabostaden. Det är också bra att en bestämmelse har införts som reglerar fasadmateriäl på den nya byggnaden till trä alternativt puts, liksom att en bestämmelse om lovplikt för trädfällning har införts för trädallén. En byggnad *placerad i fonden av parken med sin mittpunkt i en centralaxel kan förstärka de kulturhistoriska värdena och ge en ökad förståelse för den forna bebyggelsestrukturen. För att bevara de värden som finns på platsen och i omgivningen bör den dock inte vara för dominerande.* I WSP's kulturmiljöanalys görs bedömningen att den nya byggnadens höjd inte bör överskrida fyra våningar då den kringliggande bebyggelsen i huvudsak inte är högre än så, och för att den inte ska riskera att konkurrera med kyrkans skala. Länsstyrelsen och Västerbottens museum stödjer denna bedömning i sina yttranden över samrådshandlingen. Kommunen har ändå valt att i granskningshandlingen fortsatt medge en byggnad på sex våningar. *Museet vidhåller att en ny byggnad högre än fyra våningar skulle innebära en skalförskjutning i bebyggelsen så att den nya byggnaden dominerar över kyrkan. Vi anser därmed att planförslaget är olämpligt med hänsyn till stadsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § PBL). Det allmänna intresset att möjliggöra ny bostadsbebyggelse bör gå att tillgodose på fler platser inom tätorten och därför bör det allmänna intresset att skydda kulturmiljövärden ges företräde i detta fall.* På ytan mellan den f d arrestlokalen/polismannabostaden och den nya byggnaden medges bebyggelse i form av komplementbyggnader. Här finns också en bestämmelse om att skärmtak/carport inte får utformas med stängda sidor, en viss genomsiktighet ska finnas. Carportar och skärmtak utgör avvikande tillskott i äldre miljöer. *För att säkerställa att tillkommande komplementbyggnader inte medför skada på kulturmiljön bör plankartan reglera placeringen av dessa i stället för att ange utformning med genomsiktighet.* Carportar och skärmtak som placeras olämpligt inom tomten medför, oavsett utformning, stor skada på kulturvärdena. *Ytan centralt mellan den f d arrestlokalen/ polismannabostaden och den nya byggnaden bör bevaras obebyggd för att värna befintlig bebyggelsestruktur med byggnader placerade kring en öppen plats.*

Kommentarer

Placering

I enlighet med museets påpekande bevaras det öppna ytan mellan befintliga och tillkommande huskroppar.

Volym

Den tillkommande byggnadens volym har lyfts som problematiskt i museets yttrande något som görs med hänvisningen till WSP:s utredning. Kommunen har infört bestämmelser om placering, utformning och markens anordnande samt varsamhets och skyddsbestämmelser vilka syftar sammantaget till att inte bara skydda befintlig bebyggelse utan även sätta ramar för vad som är minst godtagbara vid exploateringen inom planområdet. Tillkommande komplementbyggnader har fått en tydligare placering och tillbörlig respekt är visat till befintligt skyddsvärt objekt inom planområdet. Bevarandet av trädallén samt övrigt trädbestånd inom parkområdet samspelar till att skapa ett rum inom vilken punkthuset kommer att upplevas klädsamt och välanpassad.

Carport/skärmatak

Planförslaget kompletteras med tydlig reglering av var inom planområdet det är lämpligt att uppföra skärmatak som skydd för bil-parkering.

Befintlig bebyggelsestruktur

Planförslaget kompletteras med placeringsbestämmelse samt beskrivning till förmån för skyddandet av det öppna yta mellan befintlighus och tillkommande byggnad.

ORGANISATIONER

Inga synpunkter

PRIVATA PERSONER

Inga synpunkter

Kvarstående synpunkter

Inga

Samhällsplanering, Lycksele kommun februari 2022

Tichaona Maphosa

Samhällsplanerare

Eric Lundström

Samhällsplaneringschef