



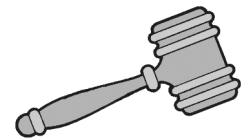
Kullen, nutid. Fotograf: Kent Norberg

Inbjudan till medborgardialog:

Vad tycker du om kvarteret Skogens framtid?

Eftersom området är i stort behov av upprustning vill kommunen veta vad allmänheten tycker om kvarteret Skogens (eller Kullenområdet som det också kallas) framtid. Mer bakgrundsinformation och [enkät](#) finns på www.arvidsjaur.se Ansvariga politiker och tjänstemän finns på plats på **Brittgården den 29/1 mellan 12.00 – 15.00** och där finns också en liten utställning som sedan kommer att finnas på Medborgarhuset fram till 19/2. Varmt välkomna!

Tycker du att kommunen ska rusta upp kvarteret Skogen?



Vem ska äga kvarteret Skogen i framtiden?

I dag ägs och används området och byggnaderna av kommunen, men de är i stort behov av upprustning och renovering. Frågan är vad du tycker? Ska kommunen behålla husen och området? Om du tycker att kommunen ska behålla dem; bör det vara kommunala verksamheter där eller går det bra att hyra ut dem till privatpersoner eller företag? Eller är det kanske en bra idé att sälja dem?

Vilken typ av verksamhet skulle du vilja se i kvarteret Skogen?

Alternativen är att behålla byggnaderna och använda dem för kommunala verksamheter, eller tycker du att det passar bättre med privata bostäder? Kanske bör det vara företag i allmänhet eller turistnäring i synnerhet i kvarteret Skogen? Har du något eget förslag tar vi gärna emot det också. Berätta hur ditt förslag skulle fungera.

Vad tycker du är viktigast med kvarteret Skogens framtid?

Ska den yttre miljön bevaras eller är det viktigare att området kommer till användning? Är det viktigt att människor kan bo på området eller är det viktigare att det är öppet för allmänheten? Är det något annat som är ännu viktigare?



Kullen, ca år 1900. Fotograf okänd. Arvidsjaur's fotoarkiv.

Bakgrund

Kvarteret Skogen, eller Kullenområdet som det också kallas, består av de tre husen Kullen, Brittgården och Malmesgården samt en bagarstuga och en del uthus. De byggdes till en början som jägmästarbostäder men har sedan dess haft flera olika användningsområden. Området anses av bland annat Norrbottens museum ha högt skyddsvärde på grund av den unika miljön och kopplingen till den för kommunens utveckling så viktiga skogsnäringen. I detaljplanen är området märkt allmänna ändamål.

Kommunen köpte kvarteret Skogen i början på 1990-talet och har sedan dess använt området till olika kommunala verksamheter. Intresse för att hyra byggnaderna har funnits men hyresgästerna backar inför den otillfredställande standarden. Fastigheterna har idag ett kommande behov av större upprustningar till en uppskattad kostnad på två till fyra miljoner per byggnad. Fastighetsavdelningen har därför efterfrågat politiska direktiv i frågan. Kommunstyrelsen har beslutat att allmänheten först ska få säga sin mening via en rådgivande medborgardialog. Det här innebär att allmänhetens synpunkter och enkätsvaren kommer att sammanställas och tas med som en del i underlaget för ett kommande politiskt beslut.



Timmeravverkning på 1920 -talet. Fotograf Okänd



Vy mot gamla kyrkan, 1890-tal. Fotograf okänd.

Om kvarteret Skogen

Husen står som ett bevis på skogsindustrins betydelse i det gamla Arvidsjaur. Gårdarna uppfördes som jägmästarbostäder i slutet av 1800- och början av 1900-talet. Området berättar om den status jägmästaren hade och hur viktig skogen blivit som inkomstkälla. Arvidsjaur var inte mer än en liten by med åtta gårdar och 26 invånare år 1878. De flesta av kommunens då tretusen innevånare bodde i andra byar runt omkring. Det största huset, Kullen, uppfördes på 1890-talet och liknar mer en herrgård, stolt placerat på en kulle inramad av en lika pampig som för trakten ovanlig allé av lärkträd. Tidigare fanns här också mycket fina trädgårdar.

Sedan tiden som jägmästarbostäder har en rad andra aktiviteter och verksamheter hållit till i kvarteret Skogen. Allt från riktiga boendekollektiv till dagis, skola och olika föreningar. Området kom i kommunal ägo i början på 1990-talet. I Brittgården, som i dag står tom, huserade föreningsservice till för några år sedan. Kullen fungerar nu som fritidshem för en del av Ringelskolans barn och i Malmesgården återfinns kulturskolan. Bagarstugan på Kullengården har renoverats och används fortfarande. Byggnaderna är relativt oförvanskade vilket, enligt Norrbottens museum, innebär ett högt skyddsvärde. Det är också det som gör att kommunen nu måste ta beslut om vad som ska hända med området i framtiden.



Ekonomi

Kvarteret Skogen är idag i stort behov av renovering. Kostnaden för det har uppskattats till 2 till 4 miljoner kronor per fastighet. Skillnaden i pris beror på om det ska vara offentlig eller privat verksamhet eller bostäder i husen i framtiden. Eftersom en offentlig byggnad har större krav på tillgänglighet och arbetsmiljö så kostar det mer. Därför används den högre summan här. Det skulle i så fall kosta cirka 12 miljoner kronor att renovera de tre husen. Det är lika mycket som cirka 5% av den kommunalskatt Arvidsjaur's innevånare betalar varje år.

Totalt:	Per år	Per inv.	Per skattebetalare
Avskrivningar: 12 000 000/33 år	= 363 636	56	65
+ Räntor (4%) 12 000 000 x 4%	= 480 000	74	86
Uppskattad kostnadsökning	= 843 636 kr/år	130	151 kr/år
+ Nuvarande genomsn. driftskostnad	= 586 525	90	105
Uppskattad kostnad total	=1 430 161kr/år	220 kr/år	256 kr/år

I vanliga fall delas kostnaden för renovering av en byggnad upp på 33 år eftersom det är så länge man räknar med att den ska hålla innan man måste göra om den igen. 12 miljoner skulle öka kommunens kostnad med 363 636 kronor per år i 33 år. För att göra en sådan satsning måste man antingen låna pengarna eller ta medel från annan verksamhet. Om man lånar pengar kostar det ränta och om man antar att den ligger på fyra procent blir det 480 000 kronor per år. Detta kan man göra via höjd skatt eller genom att spara in någon annanstans.



Det är ungefär vad två heltidsanställda personer kostar under ett år.

12 miljoner motsvarar 1846 kronor per invånare i Arvidsjaur, plus 56 och 74 kronor per år i ökade avskrivnings- och räntekostnader per innevånare i 33 år. Det är pengar som man inte kan använda till vård, skola och omsorg under de år en renovering skulle ta att betala av, men det är pengar som i annat fall skulle ha använts till ombyggnader och satsningar på till exempel vägar, badhus eller den nya brandstationen.

Värdering

I korthet innebär värderingen att ett rimligt pris på husen ligger mellan 200 – 225 000 kronor styck. Tomterna bör i så fall vara 5 000 kvadratmeter stora. Hela kvarteret Skogen är ungefär 50 000 kvadratmeter stort. Mäklaren uppskattar ungefärlig kostnad för inköp och upprustning till två miljoner kronor per hus för att göra dem lämpliga som privatboende, vilket är samma som det här resonemanget grundar sig på.

Möjlighet till bidrag

Det är möjligt att få bidrag med mellan 50 – 90 % av de kulturhistoriska merkostnaderna när gamla hus ska renoveras. (Se broschyren "Ett bidrag till ditt hus" för att få veta mer.) Det är oftast dyrare att använda gamla material och traditionella metoder än nya, fabriksstillverkade, inredningsdetaljer. Skillnaden mellan den dyrare och den billigare kostnaden kan beviljas bidrag. Det är Länsstyrelsen i Norrbotten som tar emot och behandlar ansökningar. Bidrag beviljas i det fall det finns medel kvar.

Skydd och status

En detaljplan är en plan för utformning av bebyggelse med mera inom ett mindre område. Detaljplanen innehåller bestämmelser för var man får bygga, vad byggnader och markområden skall användas till, byggnadshöjder, byggnaders utformning i stora drag med mera. Det är vad som står om ett område i detaljplanen som styr vid ansökan om bygglov.

Kvarteret Skogen är i dagsläget inte skyddat i den kommunala detaljplanen. Området är märkt "allmänt ändamål". Det betyder att det är meningen att det ska vara statliga eller kommunala verksamheter där, men det går att ändra i detaljplanen. Miljön runt kring husen är inte heller skyddade, med undantag för lärkträdsallén som anses skyddsvärd och därför inte får ändras utan tillstånd. Eventuell ändring av husen ska dock enligt plan och bygglagen utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara.

Det finns olika typer av skydd:

Byggnadsminnesförklaring används för att skydda den bebyggelse "som är synnerligen märklig genom sitt kulturhistoriska värde". Länsstyrelsen bestämmer om byggnadsminnesförklaringar. Det finns också statliga byggnadsminnen som regeringen bestämmer om, men då handlar det om statliga byggnader.

"K-märkning" är ett ofta använt begrepp, som inte har någon formell eller juridisk innebörd.

q-märkning : Förutom genom byggnadsminnesförklaring kan kommuner också skydda bebyggelse genom planbestämmelser eller områdesbestämmelser.

Nu är frågan: **Vad tycker du om kvarteret Skogens framtid?**

Enkäten finns på www.arvidsjaur.se eller om du klickar [här](#).

