

INLEDNING

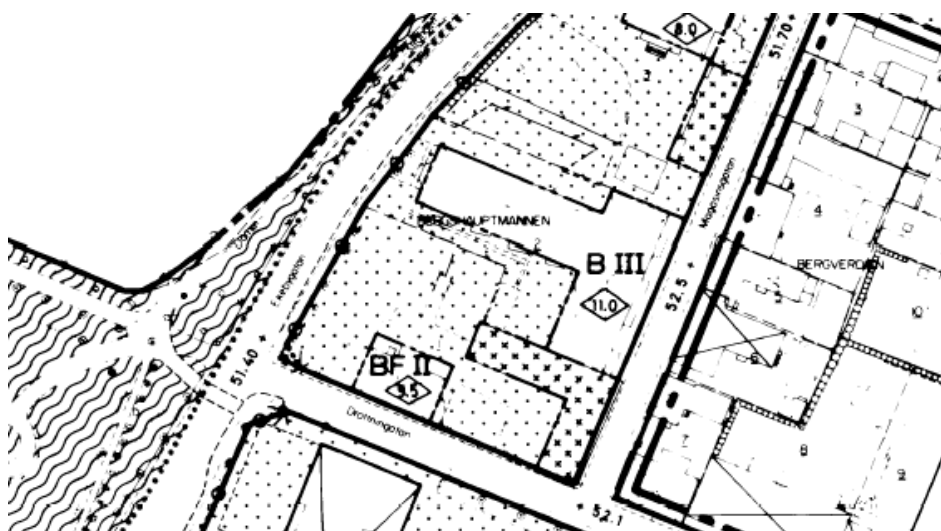
Sammanfattning	Detaljplanen möjliggör avstyckning av Bergshauptmannen 1. Planen medger således en huvudbyggnad på respektive fastighet. I planärendet har fastighetens kultuvärden beaktats genom de planbestämmelser som bevarar byggnadernas särdrag.
Planens syfte	Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning av fastigheten Bergshauptmannen 1 på Drottninggatan.
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB	Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Intresset bedöms ej påverkas då ingen ytterligare bebyggelse planeras på fastigheten.

Plandata

Lägesbestämning	Planområdet är beläget i centrala Sala i kv Bergshauptmannen. Området ligger ca 250 meter väster om Stora Torget. Direkt söder om fastigheten gränsar Drottninggatan.
Areal	Planområdet är ca 1 500 kvm stort.
Markägoförhållanden	Kvartersmarken är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer	Kommunens översiktsplan tar inte upp någon fråga som berör denna detaljplan.
Detaljplaner	Gällande detaljplan för Bergshauptmannen 1 fastställdes av länsstyrelsen den 4 oktober 1976. Planen medger markanvändningen bostadsändamål, fristående hus. På fastigheten tilläts en byggnadshöjd på 9,5 meter samt uppförande av ett uthus. Stora delar av fastigheten är belagd med byggförbud, ”prickmark”. I fastighetsgräns mot Ekebygatan gäller utfartsförbud (ringar i fastighetsgräns).



Miljökonsekvens-
beskrivning

Enligt Plan och Bygglagen (PBL) skall en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnad eller andra anläggningar som innebär **en betydande påverkan** på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

Beslutet om miljöbedömning har föregåtts av en behovsbedömning som utförts av kommunstyrelsens förvaltning tillsammans med tekniska förvaltningen (se bilaga 1). Detaljplanen har vid ett genomförande inte bedömts kunna innebära betydande miljöpåverkan.

Ställningstagande om miljöbedömning är preliminärt och kan komma att ändras om de synpunkter som framkommer under planprocessen visar att vissa frågor kan antas innebära betydande miljöpåverkan. I detta fall upprättas en separat miljökonsekvensbeskrivning. Under programsamrådet inkom inga synpunkter som föranleder att miljöbedömningen ska ändras.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2007-10-07 § 188 att upprätta detaljplan för del av fastigheten Bergshauptmannen 1.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Byggnader

Bostäder och gårdhus

Fastigheten Bergshauptmannen 1 är bebyggd med en huvudbyggnad och gårdshus. Gårdshuset har i tidigare bygglovärenden godkänts för att inrymma bostäder enligt följande:

- Enligt bygglov 1987-01-19 §19 godkändes de då två gårdshusen för tre lägenheter resp. ett kontor.
- 1988-06-13 §106 beviljades hopbyggnad av de två gårdshusen till ett och kontoret ändrades till en något utökad bostad. Därmed finns fyra bostadslägenheter i gårdshuset. Bostäder i gårdshuset strider inte mot detaljplanen.

- I bygglov 2007-08-09, L 0163/07, godkändes ändrad planlösning i gårdshuset så att det nu bara ska vara två lägenheter. Samtidigt godkändes "fasadändring" d.v.s. tillbyggnad med balkong längs hela övervåningen mot gården. Balkongen är inte utförd.

I och med framtagande av denna detaljplan medges att även gårdsbyggnaden blir huvudbyggnad.

Byggnadskultur och gestaltning

På fastigheten finns en stor manbyggnad (huvudbyggnad), ett åttakantigt lusthus och en fd ekonomibygnad (uthusbyggnad) i L-form.

Huvudbyggnaden är uppförd i två våningar med inredd vindsvåning. Byggnaden står på sockel av huggen granit. Fasadbeklädnad av ljusgrön locklistpanel. Knutlådor i form av pilastrar i mörkare grönt, krönte av voluter i engelskt rött. Även foder, fotlist, vindskivor och taksprång är målade i mörkare grönt. Fönster med T-post och många glas. Glasbågarna är målade i vitt och karmarna i engelskt rött. Mansardtak med tvåkupigt tegel och ständrännor. Valmade gavelspetsar. Plåtklädd takkupa mot söder. Mot väster sekundär altan på kraftiga pelare. Trapphus mot norr med två ingångar. Dörrpartiet kröns av en segment formad fronton.



Lusthus på tomtens norra del. Byggnaden är åttakantig och står på hörnstenar. Byggnaden har placerats på tomten på senare tid och anses inte ha kulturhistoriska värden för platsen.

Den före detta ekonomibygnaden (uthusbyggnaden), i L-form, har tidigare innehållit nödvändiga funktioner för jordbruk. Delar av fasaden utgörs av rödfärgat timmer och resterande av rödfärgad, stående träpanel. Sadeltak med enkupigt tegel. Den panelklädda delen har fönster med spröjsar i kryssform, vilket skapar en rombisk yta. Mot söder finns blindfönster och mot öster finns igensatta portar. Byggnaden är moderniserad och står idag på betongsockel samt hyser lägenheter.



Med ovanstående beskrivning av fastighetens byggnader påvisas vissa kulturhistoriska värden som avses skyddas med planbestämmelser.

Utformning, skydds- och varsamhetsbestämmelser

För att säkerställa byggnadernas kulturhistoriska värden införs skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser i plankartan. Huvudbyggnaden har givits skyddsbestämmelse som specificeras i en detaljplan som "q", samt varsamhetsbestämmelse som specificeras i en detaljplan som "k". Även gårdshuset har varsamhetsbestämmelse som specificeras med "k". En byggnad som har skyddsbestämmelser får inte rivras. Varsamhetsbestämmelserna syftar till att byggnadens karaktär bibehålls.

För huvudbyggnaden har egenskaper som takform, knutlådor, samt form, placering och storlek på fönster ansetts viktiga ur varsamhetssynpunkt liksom att fasaden ska ha ljusmålad träpanel. Utvändig isolering av fasaden är inte tillåten, då sådan förändring skulle väsentligt ändra byggnadens uttryck och egenart. För att kunna bevara husets karaktär, ska för huset traditionella material och metoder användas.

För uthusbyggnaden har egenskaper som takets utformning, fasadmaterial samt fasadfärg ansetts som viktiga ur varsamhetssynpunkt.

Vid händelse av brand eller rivning p.g.a. husbock/hussvamp liknande som inte medger bevarande, ska byggnad uppföras lika befintlig.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är plan.

Gator och trafik

Parkering, utfarter

Parkering ska ske på egen fastighet.

Befintliga in- och utfarter utmed Drottninggatan nyttjas fortsättningsvis.

Störningar

Föreordnad mark	Ingen ändring av markanvändningen jämfört med gällande detaljplan planeras.
Radon	Byggnader för bostadsändamål ska uppföras i minst radonskyddat utförande.
Teknisk försörjning	
Vatten och avlopp	Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.
El	Fastigheten är el-försörjd.
Avfall	Hämtning av avfall sker med traditionell sophämtning.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan	<p>Detaljplanen bedrivs med enkelt planförfarande under Bygg- och miljönämnden. Tidplanen redovisar hanteringen av detaljplanen och nu beräknade tidpunkter för olika beslut.</p> <p>Nov 2008 Bygg- och miljönämnden (BMN), beslut om samråd, Nov-dec 2008 Samråd i 3 veckor Januari 2009 Bygg- och miljönämnden (BMN), beslut om antagande</p> <p>Såvida inte detaljplanen överklagas vinner planen laga kraft tre veckor efter justeringen av nämndens protokoll.</p>
Genomförandetid	Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.
Huvudmannaskap	Byggherren/fastighetsägaren har ansvar för anläggnings- och byggnadsarbeten inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning	Detaljplanen medger att fastigheten Bergshauptmannen 1 kan delas i två fastigheter.
--------------------	---

Ekonomiska frågor

Planekonomi	Planavgiften tas ut enligt plankostnadsavtal.
-------------	---

Håkan Svärd
Planerings- och utvecklingschef