

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret

SALA KOMMUN	
Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2014 -02- 05	
Diariennr: 2014/130	Aktbilaga 2
Dpb:	

SKRIVELSE

Återrapportering överklagan länsstyrelsebeslut Rådmannen 6

Detaljplan för kvarteret Rådmannen med fastigheterna Rådmannen 1-7, 9-12 och 13-15 antogs av kommunfullmäktige 2012-10-29. Detta beslut prövades av Länsstyrelsen enligt 12 kap 1 § äldre plan- och bygglagen (ÄPBL), vilket ledde till att Länsstyrelsen beslutade att den del av planen som gällde fastigheten Rådmannen 6 upphävdes, då Kvarteret Rådmannen är beläget inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården som enligt 3 kap 6 § miljöbalken ska skyddas mot påtaglig skada.

Detta beslut att upphäva del av planen överklagades av Sala kommun i juni 2013. Prövningsinstans var regeringen som nu tagit ställning till överklagan. Beslutet att de avslår överklagandet kom 2014-01-22.

Resultatet av hela denna process har alltså blivit att vi står med en ny detaljplan (som vann laga kraft 2013-06-10) för övriga delar av kvarteret medan för fastigheten Rådmannen 6 gäller fortfarande 1914 års stadsplan.

På fastigheten Rådmannen 6 ligger också Länsstyrelsens förordnande kvar, vilket innebär att vi i praktiken inte kommer att kunna bevilja den bygglovsansökan på Rådmannen 6 som avvaktat detaljplanearbetet.

Vi kan räkna med fortsatt bevakning på denna fastighet och det vore att rekommendera att ta fram en detaljplan som en gång för alla reder ut vad man får och inte får göra på fastigheten, för att kunna hantera kommande bygglovsansökningar på ett smidigt sätt.



REGERINGEN

Socialdepartementet

Regeringsbeslut

IV:1

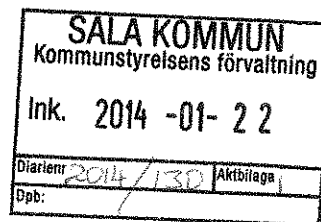
2014-01-16

S2013/4577/PBB

Sala kommun

Box 34

733 25 Sala



**Överklagande i fråga om prövning enligt 12 kap. plan- och bygglagen
avseende detaljplan för kv. Rådmannen, Sala kommun**

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Sala kommun beslutade den 29 oktober 2012 att anta detaljplan för kv. Rådmannen i kommunen.

Länsstyrelsen i Västmanlands län fattade den 20 maj 2013 det beslut som framgår av *bilagan*.

Sala kommun har överklagat länsstyrelsens beslut och anför bl.a. följande. De historiska värdena eller värdet av byggnader med särskilda historiska värden har inte tagits upp i Riksantikvarieämbetets formulering av riksintresset Sala bergsstad. Formuleringen av riksintresset hindrar därför inte att den småskaliga trähusbebyggelsen till större del utgörs av modern men anpassad bebyggelse. Detaljplanens bestämmelser överensstämmer med utformningen av rutnätsstaden och den småskaliga bebyggelse som beskrivs i riksintressets värdetext. Huruvida gårdsmiljön på Rådmannen 6 ingår i riksintresset är oklart. Gårdsmiljön är dock värd att bevara och planen är utformad därefter. Kommunen anser att portliderbyggnaden i sig inte har sådant kulturhistoriskt värde att den bör beläggas med rivningsförbud. Planbestämmelserna ger ett fullgott skydd för den gårdsmiljö som länsstyrelsen menar är en del av riksintresset. Den aktuella byggnaden är ombyggd och dess historiska utförande i stort sett dolt. Dess nuvarande funktion representerar inte den ursprungliga gårdsmiljön. Eftersom byggnadens kulturhistoriska värde till största delen handlar om sammanhang och den bebyggelsemiljö den ingår i bör en ny byggnad på platsen kunna gagna den visuella gårdsmiljön på samma sätt som nuvarande byggnad. Byggnadens nuvarande

utförande är heller inte representativt för gårdsmiljön i övrigt. Kommunen anser att de föreslagna bestämmelserna i detaljplanen tar hänsyn till struktur och utformning i enlighet med riksintresset och ifrågasätter huruvida ett ingrepp som är visuellt anpassat kan påstås innebära påtaglig skada på riksintresset i stort.

Riksantikvarieämbetet har yttrat sig i ärendet den 30 september 2013 och anför bl.a. följande. Ämbetet, som har företagit syn på plats, bedömer att länsstyrelsens beslut att upphäva detaljplanen till den del som avser Rådmannen 6 bör stå fast. Ett rivningsförbud för aktuell byggnad krävs för att säkerställa att påtaglig skada inte sker på riksintresset Sala silvergruva och Sala bergsstad. Stadsgårdsmiljön inom Rådmannen 6 utgör en helhet som möjliggör en förståelse för hur en bergsmansgård utformades i Sala bergsstad utifrån tidens rådande sociala och ekonomiska förutsättningar. Gårdsmiljöer som den aktuella återfinns sällan bevarade i sin helhet. Den berörda byggnaden har genomgått förändringar under 1900-talet men visar med sitt portlider på den funktion som byggnaden hade i gårdsmiljön. Mot bakgrund av riksintressets motivering och dess uttryck måste den aktuella byggnaden förses med bestämmelser i en detaljplan som förhindrar rivning av byggnaden för att riksintresset ska kunna anses vara tillgodosett.

Kommunen har kommit in med en skrivelse och anför bl.a. att den aktuella byggnaden är av ringa kulturhistoriskt värde då den förändrats med tidens gång. Detaljplanen bör fastställas även till den del som gäller Rådmannen 6.

Skälen för regeringens beslut

Kvarteret Rådmannen ingår i ett område som utpekats som riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (Sala silvergruva och Sala bergsstad). Motivet är enligt värdetexten "Stadsmiljö som illustrerar 1600-talets stadspolitik och strävan att utveckla bergshanteringen och en av Sveriges få bergsstäder". Vidare anges: "Bergsstad. Den regelbundna rutnätsplanen från 1624 med omväxlande kvadratiska och rektangulära kvarter, vilket är en av de första rätvinkliga planerna i en nyanlagd stad. Småskalig bebyggelse i trä och puts." Bergsstadens äldre trähusbebyggelse kännetecknas av småskalighet med variation i ålder, funktion, skala och utformning. Rådmannen 6 med den aktuella byggnaden är ett exempel på en sådan trästadsbebyggelse.

Regeringen finner, mot bakgrund av bl.a. vad Riksantikvarieämbetet har anfört, att detaljplanen får anses medföra sådan påtaglig skada på riksintresset att planen inte kan godtas med hänsyn till bestämmelserna i 3 kap. 6 § miljöbalken. Vad kommunen har anfört om huruvida gårdsmiljön ingår i riksintresset eller om den aktuella byggnadens kulturhistoriska värde utgör inte skäl till annat ställningstagande. Det har inte heller

i övrigt framkommit skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandet bör därför avslås.

På regeringens vägnar



Stefan Attefall



Lena Källberg

Kopia till

Miljödepartementet/Me
Kulturdepartementet/Ka

Boverket

Länsstyrelsen i Västmanlands län (handlingar återsänds)



Länsstyrelsen
Västmanlands län

BESLUT

3)

Datum
2013-05-20

Darienummer
404-5762-12

SAMHÄLLSBYGGNADSENHETEN
Plan
Magnus Johansson
Telefon 021 - 19 50 35
magnus.j.johansson@lansstyrelsen.se

Sala kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
Planering och utveckling
Box 304
733 25 Sala

Beslut enligt 12 kap 3 § Plan- och bygglagen (1987:10) för del av detaljplan för kvarteret Rådmannen, Sala kommun

Beslut

Länsstyrelsen beslutar upphäva detaljplan för kvarteret Rådmannen till den del som avser fastigheten Rådmannen 6.

Bakgrund

Länsstyrelsen beslutade den 21 november 2012 att ta upp detaljplan för kvarteret Rådmannen med fastigheterna Rådmannen 1-7, 9-11 samt 13-15 till prövning enligt 12 kap. 1 och 2 §§ plan- och bygglagen (1987:10) enligt dess äldre lydelse (ÄPBL).

Kvarteret Rådmannen är belägen inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården som enligt 3 kap 6 § miljöbalken (1998:808) ska skyddas mot påtaglig skada.

Sala kommun initierade samråd med Länsstyrelsen under 2009 rörande en exploatering på fastigheten Rådmannen 6 (dnr 436-5749-09 samt dnr 436-11690-09). Länsstyrelsen ansåg i tillhörande yttrande att det var olämpligt att riva den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden utmed Fredsgatan.

Det är den byggnad intill Fredsgatan och som inte försetts med rivningsförbud som föranlett Länsstyrelsens beslut.

Länsstyrelsen fattade den 22 februari 2010 beslut (dnr 404-721-10) om förordnande enligt 12 kap 4 § ÄPBL till skydd för bl.a. berörd byggnad på fastigheten. Detaljplanen har sedan tagits fram och varit föremål för samråd under våren 2012 och ställts ut under sommaren 2012. I kommunens antagandehandling anges att detaljplanen syftar till att säkerställa bebyggelsens framtida utveckling och markanvändning utan att kvarterets kulturhistoriska värden förvanskas. Länsstyrelsen har under rivningslovs- och detaljplaneprocessernas gång meddelat sin syn på vilka planeringsförutsättningarna är för att riksintresset ska kunna beaktas. Länsstyrelsen har under samrådsprocessens slut vidhållit synpunkterna om att kulturmiljövården på fastigheten Rådmannen 6 med berörd byggnad inte tillvaratas genom planens genomförande och att riksintresseområdet för kulturmiljö därför riskerar att utsättas för påtaglig skada.

Riksintressets syfte och tillkomst

Riksintressen för kulturmiljövården syftar till att bevara och visa representativa delar av landets gemensamma kulturarv. Riksantikvarieämbetet beslutade den 5 november 1987 (RAÄ dnr 6348/86) om vilka områden i länet som ska utgöra riksintresseområden för kulturmiljövården. Den 27 augusti 1996 (dnr 513-3244-1995) beslutade riksantikvarieämbetet om nya värdetexter för länets riksintresseområden.

Berört område kallat *Sala silvergruva och Sala bergsstad, U16*, försågs med följande värdetext som motiv för riksintresseutpekandet (enbart för ärendet relevanta delar citeras):

Motivering:

/.../ Stadsmiljö som illustrerar 1600-talets stadspolitik och strävan att utveckla bergshantering och en av Sveriges få "bergsstäder".

Utryck för riksintresset:

/.../ Bergsstad: Den regelbundna rutnätsplanen från 1624 med omväxlande kvadratiska och rektangulära kvarter, vilket är en av de första rätvinkliga planerna i en nyanlagd stad. Småskalig bebyggelse i trä och puts.

Kulturhistoriska värden i Sala stad

Sala innerstadsmiljöns kulturhistoriska värden finns väl dokumenterade i olika sammanhang. År 1979 genomförde Västmanlands läns museum byggnadsinventeringar. Dessa reviderades av Sala kommun 2009-2011 med stöd av Länsstyrelsen. Resultatet av revideringen återfinns i riksantikvarieämbetets bebyggelseregister (www.raa.se/bbr). Till den nya fördjupade översiktsplanen (Plan för Sala stad) har Sala kommun sammanställt 2011 års revideringar på en karta visande innerstadens bebyggelse klassad efter kulturhistoriskt värde. Den fördjupade översiktsplanen är inte färdig och ska bli föremål för antagande. Länsstyrelsen anser att kartan utgör ett viktigt kunskapsunderlag i sammanhanget.

I samband med att detaljplanen för kv Rådmannen arbetades fram togs år 2011 upprättades två byggnadsinventeringar specifikt för kvarteret, dels *Byggnadsinventering, kvarteret Rådmannen* samt *Kvarteret Rådmannen – Fördjupad inventering*. Materialet beskriver väl och klassificerar kvarterets och enskild bebyggelses kulturhistoriska värden. Båda handlingarna återfinns som bilagor och underlag till kommunens antagandehandling för detaljplanen Kvarteret Rådmannen, centrala Sala.

Inom planområdet klassas bl.a. fastigheten Rådmannen 6 som innehållande byggnader med högt kulturhistoriskt värde och som en miljö med särskilt höga kulturhistoriska värden. Även fastigheten Rådmannen 3 klassas på motsvarande höga

vis. Det kan konstateras att bebyggelsen inom fastigheten Rådmanen 6 är mycket egenartad och i stort saknar motstycke i övriga delar av staden. Ovan nämnda Fördjupade inventering anger:

Gården tillhör en av få bevarade bergsmansgårdar med samtliga viktiga byggnader kvar. Den är alltså sällsynt samtidigt som den är en god representant för hur liten en bergsmansgård var uppbyggd.

Bebyggelsen inom fastigheten Rådmanen 6 utgör en komplett agrar stadsgårdsmiljö med samtliga byggnader bevarade. Gården är kvartersgenomgående, vilket i stadens tidiga historia var vanligt men som nu i sig är mycket ovanligt p.g.a. sentida avstyckningar.

Den berörda byggnaden ligger på fastighetens östra del mot Fredsgatan. Det är idag en entrébyggnad (portliderbyggnad) som vetter mot gårdsplanen inne i kvarteret.

Byggnaden är i grunden en timmerbyggnad troligtvis uppförd under 1800-talets första hälft. Under dess sentida panel syns originaltimmerväggarna strukna med Falu rödfärg. Den har byggts om till garage år 1950 genom att två portar tagits upp i östra fasaden, även portlidret togs upp vid detta tillfälle efter att ett portlider mot Rådmanensgatan igensatts.

Dess huvudsakliga värde trots 1900-talets förändringar ligger i att den utgör en del i en fastighet med samtlig annan äldre bebyggelse bevarad. Fastigheten Rådmanen 6 har därmed ett högt kontinuitetsvärde. Miljön är mycket välbevarad i relation till riksintressets värdetext. Rådmanen 6 med dess tidstypiska gårdsmiljö är en representant för riksintressets värden. Den till ytan mindre och tillsynes anspråkslösa byggnaden som vetter mot Fredsgatan är därmed i sig av särskild betydelse.

Detaljplaneområdets kulturhistoriska värden är styrkta genom sakkunnigyttrande från Västmanlands läns museum (VLM dnr 090083 samt 090157). Värdena är bekräftade genom kommunens senaste egna inventeringar i stadskärnan.

De kulturhistoriska värdena inom detaljplaneområdet har framförts av Länsstyrelsen till kommunen vid flera tillfällen under planprocessen (Samrådsyttrande 20120528, dnr 402-2284-12 samt Utställningsyttrande 120712, dnr 402-3313-12). De har även framförts specifikt rörande fastigheten Rådmanen 6 i rivningslovs-skedet år 2009 (se ovan). Värdena har därför enbart refererats översiktligt i detta avsnitt.

Tillämpliga bestämmelser m.m.

Riksintressen för kulturmiljövärden ska enligt 3 kap 6 § miljöbalken skyddas mot påtaglig skada.

Vägledning i bedömningen av vad som kan anses vara påtaglig skada ges i bl.a. Naturvårdsverkets allmänna råd om påtaglig skada (NFS 2005:17). De allmänna råden är framtagna i samarbete med Riksantikvarieämbetet. Av de allmänna råden framgår bl.a. att

negativ inverkan som är irreversibel med avseende på något värde som utgör grunden för riksintresset bör som regel anses utgöra påtaglig skada på natur- eller kulturmiljön.

Vid bedömningen av om en skada ska anses påtaglig bör det vidare beaktas att olika områden är olika känsliga för påverkan. Vid bedömningen bör även tidigare ingrepp och/eller skador beaktas. Vid bedömningen bör också tas hänsyn till att ett ingrepp som endast berör en liten del av ett riksintresseområde kan ha en sådan grad av negativ inverkan på områdets värden att påtaglig skada uppstår.

I 3 kap 12 § ÄPBL anges följande vad gäller befintlig kulturhistorisk bebyggelse.

Byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas. Enligt 13 § ska byggnaders yttre hållas i vårdat skick. Underhållet ska anpassas till byggnadens värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt samt till omgivningens karaktär. Byggnader som avses i 12 § ska underhållas så att deras särart bevaras.

Vidare följer av 15 § samma kapitel att tomter som tas i anspråk för bebyggelse ska anordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbildningen och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Av 3 kap. 1 § följer att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbildningen och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Av 12 kap. 1 § ÄPBL framgår att länsstyrelsen ska pröva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser, om det kan befaras att beslutet innebär att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt,
3. att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
4. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller
5. en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes eller övrigas hälsa eller säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Av 3 § samma kapitel framgår att länsstyrelsen ska upphäva kommunens beslut i dess helhet, om något förhållande som avses i 1 § föreligger. Om kommunen har medgett det, får beslutet upphävas i viss del.

Länsstyrelsen gör följande bedömning

Kv Rådmannens samlade kulturhistoriska värden är allmänt kända precis som stora delar av Sala stadskärnas kulturhistoriska värden. Sala stad har på ett naturligt vis genomgått stora förändringar över tid. Det har även medfört förändringar av den äldre bebyggelsens utbredning och innehåll. I dagsläget återfinns därför i allmänhet historisk bebyggelse spridd i staden blandad med nyare bebyggelse. Sammanhållen äldre bebyggelse av den småskaliga typ som riksintresseområdesområden talar om är dock ovanlig.

Inom detaljplaneområdet har Rådmannen 3 och 6 pekats ut som innehållande bebyggelse med högt kulturhistoriskt värde samt sammanhållna miljöer med särskilt höga kulturhistoriska värden. Bebyggelsen och gårdarna här utgör två av tre bevarade gårdar i Sala stad med motsvarande bebyggelse.

Rådmannen 3 har i detaljplanen försetts med tillfredsställande skyddsbestämmelser medan Rådmannen 6 enbart delvis skyddas genom skyddsbestämmelser. Portluderbyggnaden på nämnda fastighet mot Fredsgatan avses ges möjlighet att rivras och ersättas med en ny bostadsbyggnad.

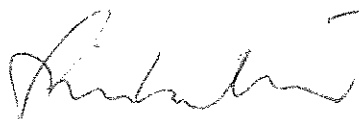
En rivning av portluderbyggnaden skulle medföra irreversibel skada på riksintresseområdet i den meningen att en äldre historisk byggnad tas bort ur sitt sammanhang - den bevarade kompletta äldre gårdsbildningen. Åtgärden skulle medföra att en av de tre kvarvarande sammanhållna miljöerna/ gårdarna med äldre bebyggelse av denna typ i Sala stad förstörs. Rivningsföretagets omfattning i förhållande till riksintresseområdets storlek kan förefalla ringa, åtgärden innebär dock att det skyddsvärda bebyggelsemönstret och kontinuiteten bryts. Länsstyrelsen anser att en väsentlig del av värdet ligger i den bevarade gårdsmiljön med tillhörande äldre bebyggelse, vilken därför i sin helhet ska bevaras. Ett väsentligt historiskt värde utgörs av att de äldre byggnadsverken inte har rivits.

Riksintressevärdet påverkas som ett resultat av detta till en omfattning att det långsiktigt riskerar att urholkas. Detaljplanens genomförande skulle innebära att den sammanhängande kulturmiljön och dess kontinuitetsvärde tunnas ut. En rivning skulle därför innebära påtaglig skada på riksintresset *Sala silvergruva och bergsstad* trots att bebyggelsestrukturen skulle komma att bibehållas genom att en ny byggnad uppförs på den gamlas plats.

Kommunfullmäktige i Sala kommun har i beslut den 29 april 2014 godkänt att Länsstyrelsen upphäver planen till viss del. Mot bakgrund av det ovan anförda anser Länsstyrelsen sammanfattningsvis att detaljplanen, till den del som avser fastigheten Rådmannen 6, innebär påtaglig skada på riksintresse och att detaljplanen till denna del ska upphävas.

Detta beslut kan överklagas till regeringen, bilaga 1 (formulär nr 8).

I detta ärendes slutliga handläggning har deltagit länsrådet Sofia Wallström, beslutande, planhandläggare Magnus J Johansson, föredragande samt byggnadsantikvarie Cecilia Lagerfalk-Rooth, enhetschefen Christer Alzén och chefsjuristen Caroline Wall.



Sofia Wallström

Magnus J Johansson
Magnus J Johansson

Bilagor

1. Hur man överklagar, formulär nr 8