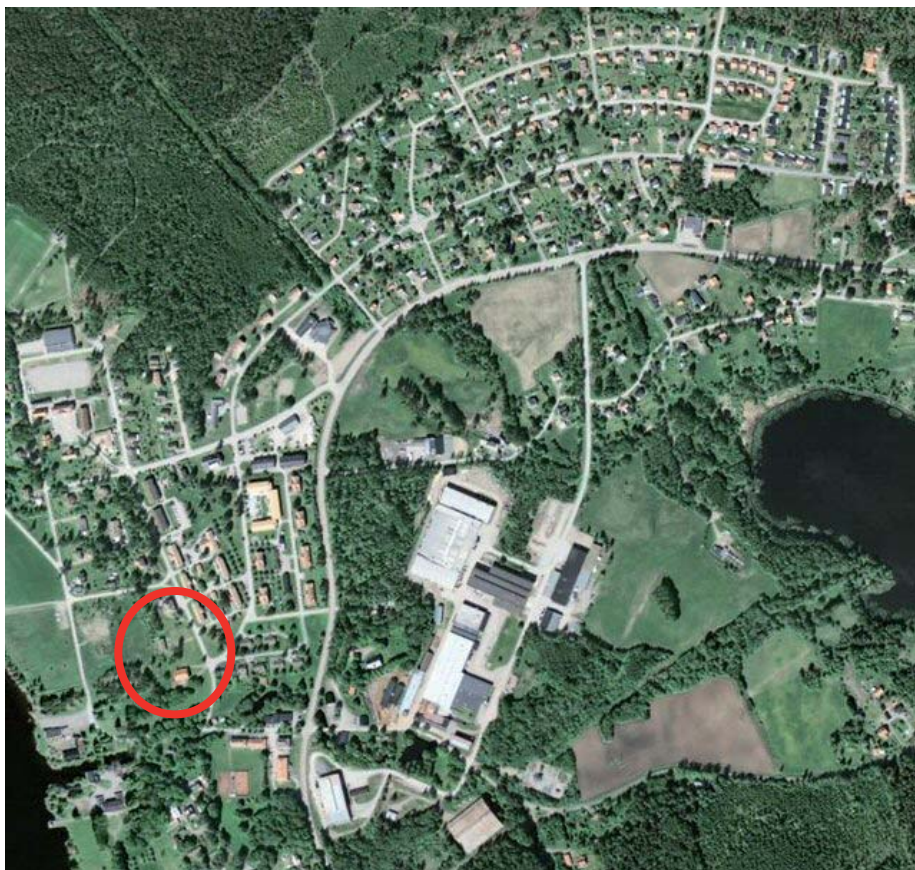


Detaljplan för **VIKMANSHYTTAN 4:69, 2:2 OCH DEL AV 4:4 (MOJSEN OCH TRYCKERIET)**

Vikmanshyttan, Hedemora kommun



PLANPROCESS - normal → enkelt

<input type="checkbox"/>	Program
<input type="checkbox"/>	Planförslag
<input type="checkbox"/>	Godkänd för samråd 2012.05.02
<input type="checkbox"/>	Samråd 2012.05.09 - 2012.06.06
<input type="checkbox"/>	Reviderad
<input type="checkbox"/>	Antagande av MSN
<input checked="" type="checkbox"/>	Laga kraft 120713

HANDLINGAR som hör till planen

Fetstil = ingår i denna handling

Planprogram	<input type="checkbox"/>
Plankarta med bestämmelser	<input checked="" type="checkbox"/>
Planbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/>
Genomförandebeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/>
Illustrationskarta	<input type="checkbox"/>
Behovsbedömning	<input checked="" type="checkbox"/>
Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/>
Fastighetsägarförteckning	<input checked="" type="checkbox"/>
Grundkarta	<input checked="" type="checkbox"/>
Samrådsredogörelse	<input checked="" type="checkbox"/>

Samråd

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	4
Medverkande	4
PLANBESKRIVNING	5
Bakgrund och syfte	5
Förutsättningar	5
Planens utformning	10
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	16
Organisatoriska frågor	
Fastighetsrättsliga frågor	
Tekniska frågor	
Ekonomiska frågor	
KONSEKVENSN OCH MILJÖBEDÖMNING	17
Konsekvenser av planens genomförande	
Behovsbedömning : Betydande miljöpåverkan?	

SAMMANFATTNING

I samband med en fastighetsförsäljning av den f d samlingslokalen Mojsen uppkom önskemål om att möjliggöra boende på fastigheten. Planen syftar till att bredda denna och ytterligare fastigheters användningsmöjligheter. Därmed säkerställs ett fortsatt nyttjande och omhändertagande av byggnaderna. Samtidigt ses kulturmiljöskyddet över och preciseras.

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljökonsekvens.

MEDVERKANDE

Förslaget till detaljplan är upprättat vid Hedemora kommuns miljö- och samhällsbyggnadsbyggförvaltning. Interna samråd har skett inom kommunen, med berörda fastighetsägare och Hedemora Energi.

Hanna Forslund
Planingenjör

Kia Visén
Stadsarkitekt

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan, men klargör planens syfte och innehåll.

BAKGRUND OCH SYFTE

Detaljplanen är beställd av ägaren till Vikmanshyttan 4:69 för att möjliggöra en försäljning av fastigheten så som bostad. I gällande detaljplan är marken planlagd för kontorsändamål. Syftet med den nya planen är att säkerställa ett fortsatt skydd och nyttjande av fastigheten genom att vidga användningsmöjligheterna. Samtidigt förtydligas det kulturhistoriska värdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Området utgörs av fastigheterna Vikmanshyttan 4:69, 2:2 samt del av 4:4 längs Tallgatan i Vikmanshyttan, totalt 0,8 ha stort. I området finns idag tre större byggnader; det norra tryckeriet och den södra f d samlingslokalen Mojsen från tidigt 1900-tal, samt i mitten en privatbostad/ f d bostadsbarack med ursprung från 1950-talet. I väster gränsar ett grönområde planlagt för bostadsbebyggelse, i söder ett parkområde och i norr ett kvarter med äldre 1-2-bostadshus. Utfarter är riktade mot Tallgatan som löper längs planens östra gräns. På gatans andra sida finns grönyta och gamla arbetarbostäder.

Planområdet ägs privat. Avstyckning av mittenbyggnaden pågår.



Röd linje markerar planområdet.

Översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för Vikmanshyttans samhälle antogs 1993 och aktualitetsförklarades senast 1998. I planen pekas Mojsen och tryckeriet längs Tallgatan ut som kulturhistoriskt skyddsvärda. Mojsen ingår i det som avgränsats som Vikmanshyttans hyttområde. De träd som finns i området kring ån (lönn, björk och lärk) bör bevaras och kompletteras.

Översiktsplanen pekar även ut ett par bostadsbaracker (Kornknarren och Morkullan) samt en speciell torklada (Kornskruven) som tidigare stått i området. Ladan flyttades 1993 till bruksmuseumet 300 m österut. En av barackerna är riven, den andra ombyggd till bostad. Angränsande mark i västra delen av kvarteret pekas ut som lämpligt för småskalig bostadsbebyggelse, servicehus eller allmänna lokaler.



Utdrag ur fördjupad översiktsplan för Vikmanshyttan samt gällande detaljplan med omfattande byggförbud.

Detaljplaner

För området gäller *Detaljplan för Vikmanshyttan 2:2 och del av Vikmanshyttan 4:4 (G45)*, antagen av kommunfullmäktige den 28 oktober 1999. Markanvändningen begränsas i denna till boende och icke störande småindustri samt hantverk för de två norra byggnaden och kontor för den södra. Angränsande grönområde i väster är planlagd för bostäder, småindustri och hantverk. Skyddsbestämmelser finns för Mojsen samt omfattande begränsningar i byggrätten kring byggnaden, mot gator, samt mot angränsande fastigheter i kvarteret. Genomförandetiden för planen löper ut 2014-11-26.

Norr, söder och öster om planområdet gränsar *Byggnadsplan för vissa delar av Wikmanshytte bruk och angränsande områden (G5)*, fastställd av länsstyrelsen den 10 mars 1951. Denna talar om park respektive bostadsändamål. Genomförandetiden har löpt ut för planen.

Utpekade intressen - kulturhistoriska värden

Mojsen, tryckeriet och det flyttade sädesmagasinet "Kornskruven" som legat intill finns utpekade Bevarandeplan för Hedemora omland från 1991. Byggnader och vegetation längs ån 100 m söderut sägs värdefullt att bevara.

Kommunala mål och beslut

Positivt planbesked om att medge bostadsändamål i plan gavs av miljö- och byggnämnden den 6 oktober 2011.

Mark och Natur

Hela planområdet är öppet till sin karaktär, utan mer än enstaka häckar som avgränsar. Gräs, grus och en del större träd dominerar. Äldre foton visar att Tallgatan, sitt namn till trots, kantats av lärkträd. Alléplanterade lönnar strax söder om planområdet skvallrar om en äldre vägsträckning. Allén är biotopskyddad enligt miljöbalkens kap7 §11. I övrigt förekommer björkar samt ett par sentida planterade sockertoppsgranar intill Mojsen.

Bebyggelse, historia

Ur estetisk /arkitektonisk synvinkel är det de ståtliga huvudbyggnaderna, f a Mojsen, som i sina synliga lägen ger platsen ett trevligt intryck och bidrar till Vikmanshyttans karaktär av äldre bruksort.



Den f d samlingslokalen Mojsen på krönet av grönområdet invid ån.



Tryckeriet uppfördes ursprungligen som affär 1921.

Mojsen uppfördes som samlingslokal åt befolkningen år 1914 och kan sägas vara en tidig version av folkets hus. Initiativet kom från brukets disponent Laurentius på bruksbolaget Larsbo-Norns AB. Åren innan invigningen hade satsningar på att bygga upp stålverk och arbetarbostäder genomförts. Smeknamnet med anspelning på mat hör samman med att det ofta serverades något att äta eller dricka i lokalen. Mojsen kom starkt att bidra till föreningslivet på orten, som lokal för föreläsningar, musikframträdanden och den första stumfilmsbiografen. Här har spelats schack, vävts och övats körsång. Tyngdlyftarna har lyft skrot, VIF har haft möten och hockeylaget nyttjat det som omklädningsrum. Under de senare decennierna av 1900-talet bedrev kommunen ungdomsgård i lokalen. Många trivsamma träffar lever säkert kvar i äldre bruksbors minnen. Sedan 2004 ägs lokalen privat. (Källa: gamlavikmanshyttan.se)

Byggnaden har ett mycket särpräglat utseende med inspiration från svensk allmog och Dalarnas timmerbyggnadskultur - typisk för den nationalromantiska arkitekturen kring sekelskiftet 1900. Arkitekten är idag okänd.

Den stora jordkällaren i slaggsten med tre dörrar som finns strax norr om Mojsen fyllde en gång potatis och annat till försäljning i den f d kooperativa Konsum-affären i planområdets norra del. Ladugård, sädesmagasin och betesmark ska en gång ha funnits i och i planområdets omedelbara närhet. Affären uppfördes 1921, lades ned 1970 och kom sedan att bli ett stenstryckeri.

Bostadshuset mellan Mojsen och Tryckeriet är en ombyggd f d bostadsbarack från 1951. Tack vare det lågmälda intrycket i klassisk rödfärg, tegeltak och tillbakadragen placering en bra bit från gatan smälter den in bra i miljön med sina grannar. Den tjänade en gång tillsammans med en likadan byggnad som förläggning åt tillfällig arbetskraft från olika håll i Europa.

Byggnadernas karaktärer har stått sig väl genom åren, utan särdeles mycket förvanskningar. Vid Mojsen har fönster bytts, räcken tillkommit vid södra entrén och avgränsande plank vid uteplats i nordväst.

Rekreation och friytor

Fram till slutet av 1990-talet nyttjades området kring Mojsen bl a vid midsommarfirandet. Numera är denna tradition flyttad till området vid bruksmuseumet 300 m österut.

Vikmanshyttan är välförsett med grönytor, kulturmiljö. Allmän badplats finns några hundra meter västerut, gympahall och skolans grusplan lika långt norrut samt minigolfbana i centrum. Den öppna miljön i planområdet och mellan arbetarbostäderna intill inbjuder till spontan lek och umgänge. Idrottsarena, skidspår, sim- och sporthall finns 500m i Hedemora.



Forna tiders festplats.

Strandskydd

Strandskyddet längs Vikmanshytteån är upphävt inom samhällets planlagda delar men träder automatiskt i kraft om planer upphävs eller ersätts av nya planer. Skyddet gäller 100 m från stranden och berör en drygt 10 m bred remsa i den södra delen av planområdet. Strandskyddet upphävs inom planområdet. Särkilda skäl som åberopas för att få göra detta är att området redan är att betrakta som privat ianspråkstaget (Miljöbalken kap 7 §18c p1) samt att ett parkstråk med gångvägar mellan strand och privat mark säkerställer allmänhetens tillgång till vattnet (p2).

Service

Lanthandel, förskola, låg- och mellanstadieskola med idrottshall, restauranger, utomhusbad och folkets hus finns på gångavstånd i Vikmanshyttan. Övrig service är förlagd till Hedemora, 9 km bort. Vikmanshyttans vägförening sköter vägar och grönytor.

Gator och trafik

Kvarteret är relativt ostört från trafik då det inte är någon egentlig genomfartsgata. Fastigheterna i planområdet angörs från Tallgatan. Parkering förutsätts ske på egen fastighet och bör m a o anpassas efter verksamhet. Besöksverksamhet och offentliga lokaler med många besökare kräver fler parkeringar än de som finns idag och ger även upphov till mer trafik.

Busshållplats finns längs Tallgatan och i Vikmanshyttans centrum. Bussen gör 6 turer till Hedemora under vardagar, inga under helger. Området är promenadvänligt och förbinder bruksområdet och ån med centrum.

Teknisk försörjning

Ledningar redovisas på grundkartan. I befintlig plan finns u-områden på västra sidan av Tallgatan som möjliggör nedläggning av ledningar. Idag går dock alla ledningar på andra sidan vägen. Byggförbud råder på marken för alla ledningar utom delar av jordvärmekabeln. I övrigt saknas skydd (t ex ledningsrätt, servitut eller nyttjanderättsavtal).

Uppvärmning

Området är inte anslutet till fjärrvärmesystemet. Så kan dock ske om ledningsnätet byggs ut från angränsande kvarter. Uppvärmning sker lokalt för varje fastighet, idag med vedkaminer, jordvärme och luftvärmepumpar. Jordvärmen till Mojsen är delvis förlagd på mark som kommer styckas av för att bilda ny fastighet.

El

Hedemora Energi AB svarar för områdets elförsörjning. Elskåp finns på östra sidan av Tallgatan. Härifrån går raka ledningar till respektive hus.

Dagvatten

Dag- och ytvatten omhändertas i huvudsak lokalt på tomten. Ett dagvattenrör från Mojsen leder mot en gatubrunn på Tallgatan. Hedemora Energi svarar för dagvattenhanteringen i gatunätet.

Tele, Bredband

Telia har ledningar i gatumarken.

Optofibrer finns till bostäderna på andra sidan Tallgatan. Ytterligare anslutning kan göras.

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp via Tallgatan. Anslutningspunkter finns delvis på mark som föreslås som kvartersmark.

Avfall

Avfall hanteras i enlighet med kommunala bestämmelser. Konventionell avfallshantering med hämtning vid den egna tomten förutsätts.

Risk och Hälsa

Inga kända **markföroreningar** eller förorenande verksamheter finns på platsen. **Radon**risken från marken är normal. Ej störande småindustri och hantverk föreslås inom planområdet. Restriktioner för dessa verksamheter **buller** styrs av miljöbalken. Det bedöms inte sannolikt att störande verksamhet kan komma i fråga varför planbestämmelse om bullerrestriktion ej behövs.

Planen föreslår verksamhet där många individer kan komma att vistas samtidigt, bl a **samlingslokal** Så har även byggnaderna nyttjats tidigare. Mojsen har ett flertal utgångar, bl a fyra trappor från övervåningen. Vid tryckeriet finns bara en trappa samt brandstegar vilket gör den mindre lämpad för större sällskap på övervåningen.

Området är tillgängligt för **utryckningsfordon**. Brandpost finns vid Björkallén drygt hundra meter västerut. Insattiden är under 20 min. Hänsyn till brandsäkerhet ska tas vid ev. ombyggnation och ändrad verksamhet. Frågorna bevakas delvis vid byggsamråd.

Tillgänglighet

Handikappnormer ska följas vid om-, tillbyggnad och ändrad användning. Generellt ska offentliga byggnader vara tillgängliga för alla. Tillgänglighetskraven avgörs dock i praktiken vid bygglovsprövningen, då kostnader för att anpassa entréer, toaletter och ev. tillgänglighet till övervåningen vägs mot behovet av full tillgänglighet. De bestämmelser planen lägger på byggnaderna anses inte stå i konflikt med de praktiska möjligheter som finns att lösa tillgängligheten. Samtliga byggnader bedöms ha goda möjligheter att kunna handikappanpassas, åtminstone på nedre planet.

PLANENS UTFORMNING

Förklaring till bestämmelserna.

Vision

På kort gångavstånd på väg mot brukets herrgård söder om Vikmanshyttans centrum ligger Mojsen, ett f d fokets hus och matservering för brukets arbetare. Den är lika mycket ett stycke brukshistoria som uppskattad arkitektur i samhället. Precis som förr kan tidens växlingar ge upphov till varierad användning av fastigheten. Oavsett om nyttjandet är offentligt eller privat förblir dock bebyggelsemiljön karaktäristiskt öppen och ståtlig. Såväl gäster som förbipasserande kan läsa om platsens historia och arkitektur vid på en skylt längs vägen. Trädgården med sina fruktträd och syrener kantas av stora lindar. Här och längs Hällagatan ger de skön skugga och atmosfär till området.

Planprogram

Enligt PBL ska detaljplaner grundas på program som anger utgångspunkter och mål, om det inte är onödigt. Då planens syftet inte strider mot översiktsplanen eller tillhörande yttrande från länsstyrelsen kan den fördjupade översiktsplanen för Vikmanshyttan utgöra planprogram.

Användning av marken

Planförslaget medför en ändring från kontorsändamål till boende, icke störande småindustri och hantverk, samt centrumändamål för hela planområdet. I det senare begreppet ryms butiker, service, kontor, bio, bibliotek, teatrar, kyrka, föreningslokaler, restauranger, hotell osv. Även för bostadshuset och tryckeriet tillkommer centrumändamålet. Planområdet byggnader kan lika väl fungera som enskilda objekt som gemensamt ägda, med boende på ett ställe och verksamhet i det andra. Fastigheterna kan även var för sig fungera som bostad eller gruppboende vilket ryms under beteckningen ”bostad”. Bygglov krävs för ändrad användning. Krav på tillgänglighet kan komma att krävas för att få bygglov för offentligt ändamål så som samlingslokal, utställningslokal e dy.

Planområdet medger för den södra delen en utökning av tomter västerut. Ett dike har bedömts kunna bli en naturligare avgränsning och ge bättre utrymme för uteplatser, trädgårdsodling och komplementbyggnader i lägen som bedöms mindre störande än österut på tomterna.

Byggrätt

Exploateringsgrad

För att få bra balans mellan tomternas storlek och husens volymer begränsas byggnadsarean (total bebyggd yta) till maximalt 15 % av fastighetsarean. Byggrätten täcker eventuella önskemål om friggebodar, carports, större komplementbyggnader, lusthus o dy. På Vikmanshyttan 2:2 finns utrymme för ytterligare bostadshus.

Begränsningar av byggrätten

För större delen av området kring Mojsen och utblickarna mot denna byggnad från gatorna intill råder byggförbud. Så även inom 5 m från gata och park (tidigare 8 m), samt 5-10 m från det oexploaterade området i väster. Dessa begränsningar syftar till att säkerställa utblickarna mot Mojsen och längs Tallgatan, säkerhetsavstånd mellan byggnader och till trafik.

Byggnation av komplementbyggnader vid Mojsen medges i ett område väster om byggnaden. Här inbegrips såväl garage/carport som friggebodar, växthus, lusthus, hundkojor o dy. En stor del av området ligger idag utanför tomtgränsen. För övriga fastigheter tillåts utbyggnader och nya bostadshus, kontor e dy. Byggrättens läge på mark som idag inte ingår i bostadstomten förklaras av önskemålet om fri sikt mellan Mojsen och Rostugnen söder därom - två historiska platser som utgör en del av den gamla bruksmiljöns huvudstråk i Vikmanshyttan.

Ledningar

De ledningar på kvartersmark som ej utgör servisledning till den fastighet de ligger på skyddas delvis genom det byggförbud som berör marken i fråga. Ytterligare skydd (mot t ex plantering) bör ske genom servitut eller nyttjanderättsavtal mellan berörda parter. Dessa är vid behov enklare att ändra än planbestämmelser i form av u-områden.

Vid byggnation ovanpå ledningar bör dessa först kulverteras eller flyttas.

Byggnaders placering, utformning och gestaltning

Hänsyn vid ny- och ombyggnation

Vid nybyggnation ska hänsyn tas till den befintliga bebyggelsen och trädgården, dels vid pla-

cering av nya byggnader, dels i utformningen. Huvudbyggnaderna bör hållas väl synliga för förbipasserande från alla entréer.

Utformning, f

Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig miljö och byggnaders karaktärsdrag. Stående träpanel, fasadfärg i grått, brunt eller falurött samt tak i lertegel eller falsad plåt bedöms lämpligt.

Varsamhetsbestämmelser, k

Varsamhetsbestämmelser införs för den f d bostadsbaracken i planområdets centrala del. Detta är inte p g a att något skyddsintresse finns för byggnaden som sådan utan för att området som helhet vinner på att byggnaden smälter in. Gestaltning önskas i likhet med den för ny bebyggelse.

Skyddsbestämmelser

Rivningsförbud, q₁

Huvudbyggnaderna Mojsen och tryckeriet får inte rivas. Skulle byggnaderna råka bli förstörda bör de återuppbbyggas i likadan utformning med 2 våningsplan.

Tomtens utformning, q₄

På tomtmarken ska asfalt minimeras till förmån för grus och singel på infarter och parkeringar. Den stora jordkällaren ska bevaras och slaggstenarna ej bytas ut mot andra material. Trädgårdens öppna karaktär ska bibehållas så att siktlinjerna mot byggnaden kvarstår från omgivande gator. Vid val av vegetation bör traditionella arter väljas, d v s ej sockertoppsgranar, tujor, ölandstok, bambu, buxbom o dylikt. Vegetation högre än 1,5 m bör användas sparsmakat mot Tallgatan. Tomtavgränsande åtgärder typ häck, staket och plank bör undvikas och utformas med hänsyn till helhetsmiljön.

Förbud mot förvanskning, q₃

Vid underhåll ska byggnadernas ursprungliga arkitektoniska gestaltning beaktas vid val av material, färgsättning.

Endast mindre förändringar får göras exteriört på Mojsen, något mer tillåtande för tryckeriet. I möjligaste mån bör man sträva efter att tillvarata de uttryck byggnadsritningar och ursprungligt uppförande ger. Detaljer så som skorstenar, fönsterramar och spröjs, dörrar och snickerutsmyckningar är viktiga för helhetsupplevelsen. Se bilder på efterföljande sidor!

Adminsitrativa bestämmelser

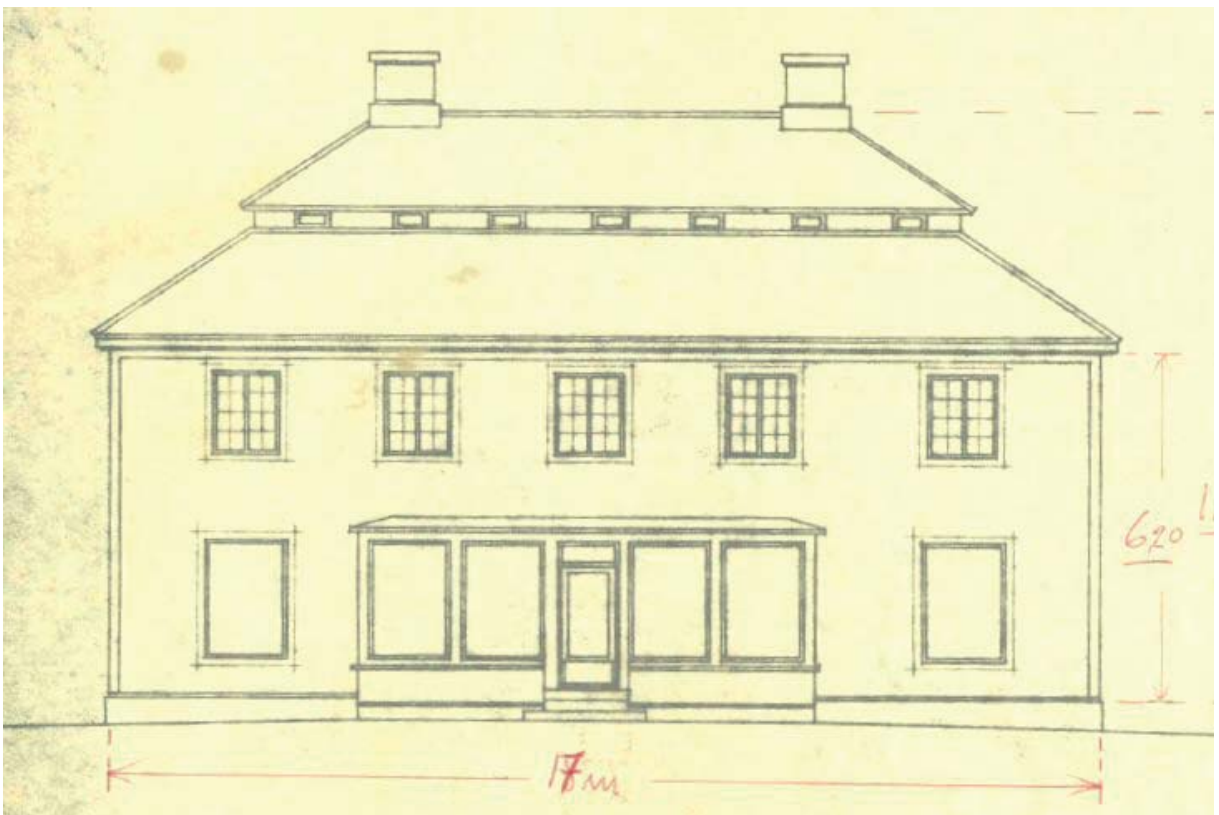
Genomförandetiden

... är 5 år från det att planen vinner laga kraft. Se genomförandebeskrivningen!

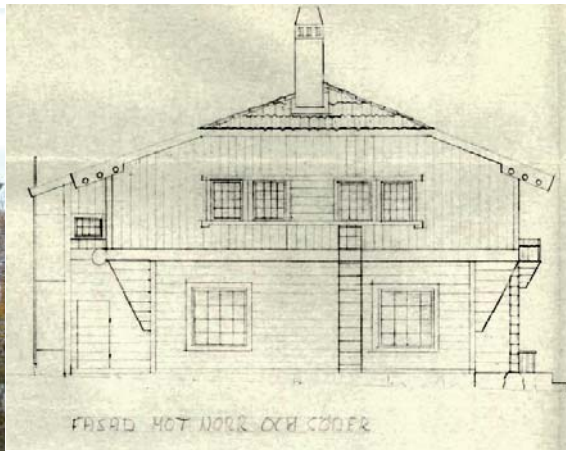
Utökad lovplikt

För en- och tvåbostadshus finns vanligtvis en rad undantag från byggförbud i detaljplaner, när det gäller friggebodar, skärmtak och uteplatser. När det är fråga om miljöer där dessa byggnationer kan få negativ inverkan är det därför lämpligt att införa lovplikt för dessa saker. Den allmänna lovplikten inkluderar byte av takmaterial samt väsentlig förändring av fasad t.ex byte av panel, färg eller utformning av entré. När det gäller kulturhistorisk eller estetiskt värdefulla byggnader kan även mindre förändringar komma att påverka intrycket på ett olyckligt sätt.

För området vid Mojsen och tryckeriet införs av dessa skäl lovplikt för att uppföra friggebodar, skärmtak, avgränsningar kring uteplats samt mot allmän plats, byte av fönster och annan förändring av fasad. I dessa fall måste man m a o söka om bygglov .



Tryckeriets utformning karaktäriseras av symetri, regelbunden fönsterplacering, tegelklätt tak i två plan samt den stående rödmålade träfasaden med vita knutar, häng- och stuprännor, fönsterramar och foder.

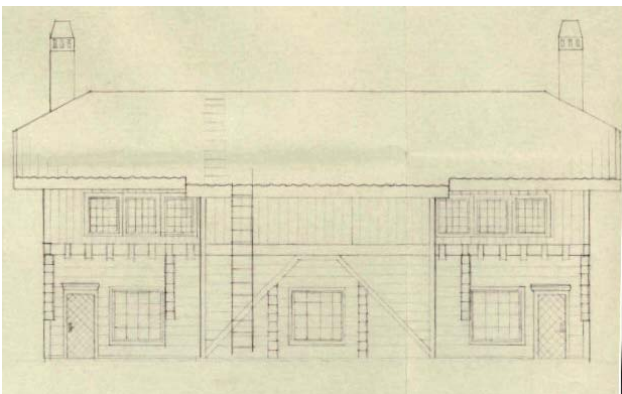


Mojsen är ett ståttigt 2-våningshus med genomgående symetri. Den liggande träpanelen och utskjutande vitmålade kraghalsen på nedervåningen anspelar på timrade dalastugor. Övervåningen har stående träpanel och kragar ut som på en loftbod. Färgen är traditionellt faluröd. Taket är brutet och belagt med rött lertegel.



Karaktärsbildande utsmyckning utgörs av de dominanta skorstenarna, vita fönsterramar med spröjs, knutar och diagonala träsnickerier.

Observera de utbytta fönstren (färgfoton) med andra ramar än de ursprungliga smäckra i ritningar och äldre foto.



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocess - förslag till ny detaljplan

Den nya planen avser ersätta den nu gällande inom berört planområde. Då Mojsen utgör en f d samlingslokal med stort lokalt arkitektur- och kulturhistoriskt värde handläggs ärendet enligt plan och bygglagens regler för normalt planförfarande - dvs med samråd där allmänheten ges chansen att tycka till om förslaget. Inkommer inga synpunkter av större vikt övergår dock förfarandet till enkelt, varvid ytterligare granskning för allmänheten uteblir.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år från det att planen vinner laga kraft. Före tidens utgång får planen inte ändras eller upphävas mot fastighetsägarnas vilja, annat än om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt vilka inte kunnat förutses. Planen fortsätter att gälla efter genomförandetidens slut tills den ändras eller upphävs.

Ansvar, huvudmannskap

Inom kvartersmarken ansvarar fastighetsägarna för ombyggnation, anslutningar och förvaltning. Bygglov krävs för ändrad användning. För försörjning av vatten- och avlopp samt el ansvarar Hedemora Energi AB, dock bara till fastighetsgräns. För teleledningar svarar Telia. Vikmanshyttans vägförening förvaltar kringliggande allmänna grönytor och gator.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planen reglerar inte fastighetsgränser inom planområdet. Däremot finns möjlighet att utöka tomtarna i enlighet med planen. Det sker på initiativ av berörd fastighetsägare. Samordning av flera åtgärder ger en ekonomisk fördel. Lantmäteriet handlägger nu begäran om avstyckning av den centralt belägna bostaden. I förrättningen bör hänsyn tas till behov av servitut för jordförlagda ledningar (vatten, el, tele, jordvärme) samt andel i vägsamfällighet för det allmänna gatunätet och grönytor. Ledningarna kan även säkras genom sk avtalsservitut som skrivs mellan berörda markägare. Dessa bör för säkerhets skull skrivas in i fastighetsregistret.

Bygglov krävs för ändrad användning av en fastighet. Fastigheter taxeras utifrån pågående markanvändning varvid anmälan också bör göras till skattemyndigheten vid ändring.

TEKNISKA FRÅGOR

Områdets tekniska försörjning är utbyggd. Eventuell anslutning till fjärrvärme förutsätter att stamledning förlängs från intilliggande kvarter. Byggnation ovanpå ledning förutsätter ofta att ledningar förläggs i rör eller flyttas. Åtgärden bekostas av den som bygger.

EKONOMISKA FRÅGOR

Berörda fastighetsägare bekostar sina fastighetsregleringar.

Rätt till erättning för rivningsförbud och andra bestämmelser om byggnaders underhåll och utformning finns om konsekvenserna för fastighetsägaren är betydande eller medför att pågående markanvändning avsevärt försvåras (Plan- och bygglagen 14:7 och 14:10). Så bedöms inte vara fallet här. Bidrag från länsstyrelsen kan finnas till restaureringar.

KONSEKVENSN OCH MILJÖBEDÖMNING

Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget medför en ändring från kontorsändamål till boende och centrumändamål för Mojsen. I det senare begreppet ryms butiker, service, kontor, bio, bibliotek, teatrar, kyrka, föreningslokaler, restauranger, hotell osv.

Likt tidigare finns ett omfattande skydd av byggnaden där exteriören ska bevaras, asfalt och synliga tomtavgränsningar minimeras, traditionell vegetation väljas samt ny bebyggelse anpassas till miljön. Förtydligande exempel tillkommer i denna planbeskrivning samt en utökad lovplikt. Friggebodsrätten som annars gäller för en- och tvåbostadshus gäller alltså inte. Ett område väster om Mojsen pekats ut som lämpligt för tillkommande garage, uteplatser o dy.

P g a skyddsbestämmelsen som tillkommer för tryckeriet blir underhållsåtgärder av byggnaden anmälningspliktiga. Det gäller även Mojsen. Innebörden är att allt utvändigt underhåll på byggnader med q-bestämmelse i plan måste anmälas till kommunen innan åtgärden påbörjas. Detta för att man ska kunna avstyra olämpliga åtgärder som steg för steg leder till förvanskning.

Behovsbedömning: Betydande miljöpåverkan?

Om en detaljplans genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan (BMP) ska en miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kap. 11 § genomföras (PBL kap. 4, 34 §). Vid sådan bedömning upprättas en separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Bedömningen görs parallellt med planen och MKBn utgör ett underlag vid samråd och beslut.

Planen möjliggör inga större förändringar i berörda område. Inga verksamheter, som återfinns i bilagor 1 och 3 i förordningen för miljökonsekvensbeskrivningar, tillåts genomföras inom detaljplaneområdet. Ingen märkvärd påverkan är att räkna med avseende ökat buller, trafik, avfallshantering, vatten och avlopp, dagvattenhantering etc. EU:s, Sveriges, Dalarnas läns och Hedemora kommuns olika miljömål påverkas inte. Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) bedöms därför inte behövas.

Kulturvärdena påverkas positivt av detaljplanen, likaså förbättras möjligheterna till näringsverksamhet och fortsatt bruk och underhåll av byggnaderna.

Beslut om miljökonsekvens tas av miljö- och byggnämnden efter samrådet.

