

PLANBESKRIVNING

Upprättad den 2012-07-10, reviderad 2013-03-22



Enkelt planförfarande

Detaljplan för Rustkammaren, Kv. Geten 6

i Söderhamn, Söderhamns kommun, Gävleborgs län.

HANDLINGAR

Den juridiskt bindande handlingen är plankartan med bestämmelser.

Planbeskrivningen redovisar de förutsättningar och de syften planen har och är vägledande vid tolkningen av den, exempelvis vid bygglovsprövning. I planbeskrivningen klargörs även bakgrunden till de avvägningar som gjorts mellan olika intressen och de eventuella avsteg som tagits från översiktliga planer och allmänna standardkrav. Planbeskrivning och illustrationer har ingen rättsverkan, dessa skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd.

Övriga handlingar är:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande
- Illustration.

Sammanfattning av planbeskrivning.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett bredare användningssätt av fastigheten. Geten 6, Rustkammaren har idag ändamålet samlingslokal och föreslås nu få möjlighet att användas för bostads- och centrumändamål. Byggnaden är av stort kulturhistoriskt värde och föreslås få utvändiga varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud. Byggnaden ges en byggrätt för om- och tillbyggnad av dess entré samt även möjlighet att ersätta den befintliga förrådsdelen som är sammanbyggd med östra gaveln med en väl anpassad ombyggnad för garage och förrådsändamål. En byggrätt för mindre uthus medges framför byggnaden i fastighetens östra del. Uthusbyggnaden skall anpassas till omgivningen samt dess exploateringsgrad har reglerats.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Söderhamns centrum.

Området omfattar cirka 0,2 hektar.

Markägoförhållanden

Geten 6 är i privat ägo och kommunen är ägare till övrig mark inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Området ingår i riksintresset för kulturminnesvården K 603 Söderhamns stad.

Kommunala mål

- Söderhamns kommun ska utvecklas till ett långsiktigt hållbart samhälle med attraktiva livsmiljöer för alla som bor och verkar i kommunen genom att årligen klättra på Miljöaktuelltts kommunranking för att senast 2015 nå lägst plats 50 samt årligen förbättra sin placering enligt Statistiska centralbyråns (SCB) nöjd medborgarindex.
- Söderhamn ska ha ett bättre företagsklimat senast 2015 och fler företag vilket bidrar till ytterligare arbetstillfällen jämfört med 2011 (mätmetod SKL o Svenskt Näringsliv).

Översiktliga planer

Detaljplanen bedöms överensstämmande med den kommuntäckande översiktsplanen för Söderhamns kommun antagen av kommunfullmäktige den 27 mars 2006 § 42.

Detaljplaner

I:234, Förslag till ändring av stadsplan för kv Geten mm i Söderhamn, fastställd av länsstyrelsen 15 april 1977, avser Geten 6 för samlingslokal med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

I:179, Förslag till stadsplan för området mellan kvarteren Geten och Ellem (Kyrkogården m.m.) i Söderhamns stad, fastställd av länsstyrelsen 12 april 1965, avser allmän plats gata i berörd del. Enligt stadsplan I:171 fastställd av länsstyrelsen 9 oktober 1963 var Geten 6 avsedd för bostadsändamål, I:171 ersattes av I:234.

Kommunala beslut i övrigt

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden uppdrog den 25 maj 2012 till kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen att upprätta detaljplan för området.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats då planens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Ställningstagande

Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen bedömer med stöd av genomförda utredningar att planens genomförande inte har någon påvisbar negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

Miljö

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter finns registrerade. Planområdet omfattas inte av skydd enligt miljöbalken och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Miljö kvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte medföra att gränsvärden enligt miljöbalkens förordning om miljö kvalitetsnormer överskrides.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER OCH ÅTGÄRDER

Mark och vegetation

Fastigheten som har en väl hävdad trädgård är inramad av häckplanteringar. Fastigheten är indelad i två plåtår samt en sluttning mot syd. Den högst belägna plåtåren utgöres av byggnader samt gräs- och grusytor. Till nästa lägre plåtåren leder en granittrapp och växtligheten utgöres av gräs och planteringar. Sydsluttningen är igenvuxen av större buskar.

Geotekniska förhållanden

Området är tidigare bebyggt, geotekniskundersökning skall föregå ny byggnation.

Radon

Söderhamns kommun utgör högriskområde för markradon och ny bebyggelse skall utföras i radonsäkert utförande. För ett tillåtande av ett annat utförande (radonskyddat alt. traditionellt), krävs mätningar i mark eller annan dokumenterad undersökning som styrker detta. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som ska bygga.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaden tillhörde Söderhamns gevärsfaktori som grundades redan på 1600-talet. Den nuvarande byggnaden uppfördes på 1720-talet efter att det gamla magasinet hade bränts ned under de ryska härjningarna 1721. Rustkammaren användes som lagerlokal för vapen, musköter, pikar kruthorn mm som tillverkades vid faktoriet. När driften lades ned 1813, såldes faktoriet fastigheter till olika intressenter.

Rustkammaren blev 1893 ombyggd invändigt till ordenslokal. Byggnaden har under åren använts både som magasin, verkstad för krukmakare i staden samt som föreningslokal. Under andra världskriget använde militären lokalerna som expedition och matsal.

Byggnaden är ett av de få bevarade 1700-talshusen i Söderhamn. Med det valmade taket, den höga stenfoten och de vackra proportionerna utgör den ett värdefullt inslag av äldre tiders arkitektur i staden.

1951 fick fastigheten ny ytterboasering av 1"x6" samt lockpanel av 1"x3" på tre sidor. Nya foder av 1"x5", nya knutbräder samt konterfarer av 1" slätspont. Erforderlig ilagning av tak samt påläggning av plåttak. Trapp av betong som belägges med huggen granit. Trappräcken av ¾" fyrkantsjärn samt överliggare av 1 ½" x ½".

Befintlig byggnad ges rivningsförbud (q_1) och varsamhetsbestämmelser för tak och fasad och förbud mot förvanskning (k_1 , k_2) samt utökad bygglovplikt för yttre underhåll (a_1). Byggrätt för en om-/tillbyggnad av entré och garage/uthus ges i anslutning till huvudbyggnad. En byggrätt för mindre uthus ges. Byggrätten ligger inte i direkt anslutning till huvudbyggnaden samt placeras i fastighetens östra del för att minimera påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Uthus bör ges ett långsmalt uttryck med brant takvinkel, ny bebyggelse skall anpassas till omgivande bebyggelse (f_1).

Service

Planområdet har god närhet till service.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till byggnaden samt södra delarna av tomten är låg för rörelsehindrade. Planförslaget medför ingen förändring av områdets tillgänglighet.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykel- och mopedtrafik

Lokalgatan Rustkammargatan är kommunal gata där kommunen för närvarande har drift och underhåll. Gatan har låg trafikbelastning och grusade trottoarer.

Kollektivtrafik

Planområdet har god närhet till kollektivtrafik, ca 50 meter utanför planområdet.

Parkering, angöring och utfart

Parkering och angöring sker inom egen fastighet. Utfart från garage sker norrut mot Götgatan. Parkeringsytor bör förses med vattengenomsläpplig beläggning, t.ex. gräsarmeringssten, plattor eller genomsläpplig asfaltbeläggning, kantsten som hindrar vattnet att rinna ut över genomsläppliga ytor undviks.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten kommunal VA-system.

Dagvatten

Dagvatten skall omhändertas lokalt inom fastighet, b_1 bestämmelse. Detta innebär att regnvatten tas omhand lokalt genom infiltration i marken, i dammar eller leds till befintliga eller konstruerade dammar. Dagvatten från vägytor innehåller ofta tungmetaller och andra skadliga ämnen, som inte bör nå recipienterna. Detta skall renas vid källan.

Värme, el, avfall och tele

Fastigheten är ansluten till kommunalt el- och fjärrvärmesystem.

Alla uppkomna kostnader för ombyggnad – flyttning av befintliga ledningar bekostas av exploatör. Området omfattas av kommunal renhållning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Tidplan**

Planen handläggs med enkelt förfarande och beräknas antagas av kultur- och samhällsutvecklingsnämnden hösten 2012.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän plats, LOKALGATA.

Kommunen ansvarar för drift och underhåll genom Söderhamn Nära AB för kommunala anläggningar inom allmän plats.

Fastighetsägare till Geten 6 ansvarar för drift och underhåll av BC-kvartersmark.

GENOMFÖRANDE FRÅGOR**Genomförandetid**

Inga genomförandefrågor uppstår till följd av detaljplanen.

Genomförandetiden sätts till 5 år räknat från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankalkyl

0:-

Intäkter

Detaljplan

35 000:-

Summa: 35 000:-

Kostnader

Detaljplan

35 000:-

Summa: 35 000:-

ÖVRIGT**Medverkande tjänsteman**

Birgitta Lindqvist Plantekniker.

Ylva Larsson Stadsarkitekt

Margareta Örn-Liljedahl Miljöstrateg

REVIDERING

Planbeskrivningen har reviderats under rubrik, Sammanfattning av planbeskrivning, Detaljplaner, Byggnadskultur och gestaltning och Parkering, angöring och utfart.

Plankarta, området för uthus och garage samt byggrätt och storlek har minskats.

Bestämmelse om mindre uthus samt bestämmelse om förbud mot förvanskning har tillkommit.

Bestämmelse a₁ om utökad lovplikt är ändrad.

Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen

Söderhamn den 10 juli 2012, reviderad 22 mars 2013



Dick Nilsson Chef Plan- och GIS- enheten