

Detaljplan för

## **Garvaren 13 (f.d. Turisthemmet)**

Centrala Rättvik  
Rättviks kommun

Plannummer

## **Planbeskrivning**

---



**UNDERRÄTTELSEHANDLING**

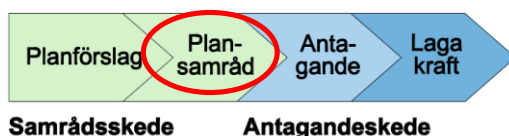
**reviderad 2015-07-17**

## INLEDNING

I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras.

**Lagstiftning** Då arbetet med detaljplanen påbörjades innan 2 maj 2011 hanteras den enligt äldre plan- och bygglagstiftningen, ÄPBL 1987:10.

**Förfarande** Detaljplanen tas fram med enkelt planförfarande med samråd, underrättelse och antagande följt av laga kraft. Det är kommunstyrelsen som antar detaljplanen.



Val av förfarande motiveras av att planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan, är av begränsad betydelse samt saknar intresse för allmänheten.

**Handlingar**

- Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Planprogram samt samrådsredogörelse från 2003

**Bakgrund** Garvaren 13 är en centralt belägen rivningstomt som i nuläget används som parkering och som skapar ett tomrum i stadsbilden. Önskemål om att bebygga fastigheten med bostäder har framförts tidigare och det finns idag ett behov av lägenheter i centrala Rättvik.

År 2003 var ett förslag till planprogram på samråd, där inga omfattande erinringar framfördes. I avvaktan på en intresserad köpare har planarbetet därefter varit vilande. Nu framtaget samrådsförslag följer intentionerna i tidigare programhandling.

**Syfte** Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att bygga bostäder samt kompletterande verksamheter med centrumändamål på fastigheten Garvaren 13. Genom att möjliggöra för byggnation av flerbostadshus på fastigheten läks ett sår i stadsbilden samtidigt som nya bostäder i centralt läge kan skapas. Byggnaden ska till sin utformning passa väl in i stadsbilden.

**Behovsbedömning** För att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning har en behovsbedömning i ett tidigt skede av planarbetet. Behovsbedömningen utgör en del av planhandlingarna.

Planen anses förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4

och 5 miljöbalken. Inga miljö kvalitetsnormer överskrids. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning med konsekvensbeskrivning enligt PBL 5:18 behöver därför inte göras.

Konsekvenserna av planens genomförande redovisas i slutet av planbeskrivningen.

## **Plandata**

### **Läge, areal och avgränsning**

Planområdet är beläget i centrala Rättvik. Området avgränsas i norr av Vasagatan och i söder, väster och öster av befintlig bebyggelse i kvarteret Garvaren.

### **Areal och markägande**

Planområdet omfattar en areal om ca 1600 m<sup>2</sup> och ägs av Rättviks kommun.

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Översiktsplan**

I kommunens översiktsplan från 1992 är Rättviks samhälle angivet som ett tätbebyggelseområde. I riktlinjerna anges att Rättviks samhälle successivt avses omvandlas och förtätas. Förändringarna ska normalt regleras i detaljplan.

### **Detaljplan**

I gällande detaljplan, som vann laga kraft 1990-01-15, är området planlagt för kontorsändamål då avsikten var att bebygga fastigheten med en kontorsbyggnad för bland annat kommunal verksamhet. I början av 1990-talet revs den tidigare byggnaden på fastigheten men någon kontorsbyggnad har aldrig uppförts.

### **Uppdrag**

Kommunstyrelsen uppdrog redan 2002-10-08 till den dåvarande Miljö- och plannämnden att omarbeta gällande detaljplan för Garvaren 13 för att pröva möjligheten att bygga bostäder.

### **Programsamråd**

Ett förslag till planprogram har varit föremål för samråd under våren 2003. Inga omfattande erinringar framkom under samrådet.

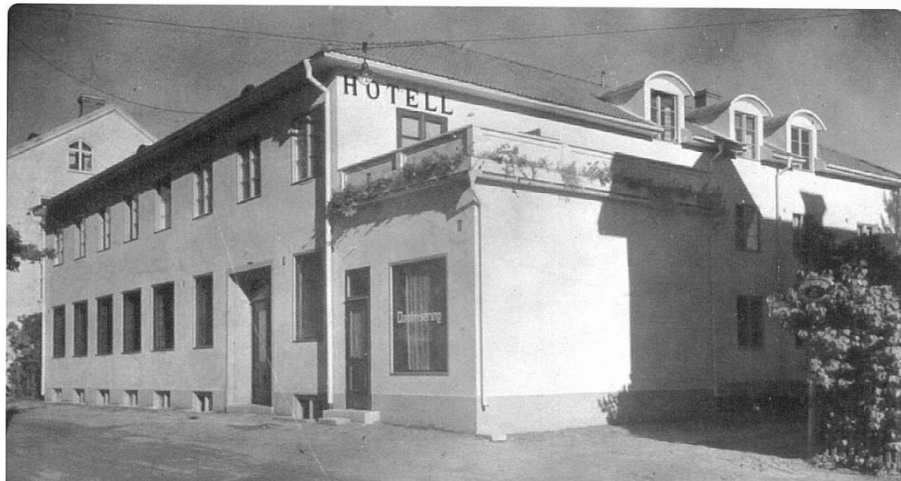
## FÖRUTSÄTTNINGAR

I det här kapitlet beskrivs förutsättningarna och den nuvarande situationen i planområdet och dess närområde.

### Historik

På fastigheten Garvaren 13 har det tidigare funnits en äldre byggnad från 1820-talet samt ett turisthem som byggdes år 1934. Med tiden införlivades den äldre byggnaden med turisthemmet. En tid fungerade det gula bostadshuset på grannfastigheten Domaren 1 även som annex till turisthemmet.

Kommunen köpte sedan fastigheten med avsikten att riva byggnaden och bebygga tomten med ett kontorshus för kommunal verksamhet. Den tänkta kontorsbyggnaden byggdes aldrig och HSB övertog fastigheten. År 1992 revs turisthemmet. Kommunen har därefter åter köpt fastigheten med avsikt att få tomten bebyggd med bostäder.



*Turisthemmet*

### Mark och bebyggelse

**Mark och vegetation** Tomten är relativt plan och saknar nämnvärd växtlighet. En busshållplats är belägen ut mot Vasagatan.



*Garvaren 13*

**Geotekniska  
förhållanden**

En äldre översiktlig geoteknisk utredning för kv Garvaren anger att marken till stora delar består av sediment i form av sand i lös till medelfast lagring.

**Bebyggelse och  
karaktär**

Bebyggelsen utmed Vasagatans södra sida, förbi kv Garvaren, är stadsmässigt utformad med fasader placerade utmed fastighetsgräns. Hushöjderna varierar men vanligast är hus i två eller tre våningar med vindsinredning och taken utformade som sadeltak eller valmade tak. Fasadmaterialet utgörs huvudsakligen av puts i ljusa och varma kulörer.

På den norra sidan av Vasagatan återfinns tre fristående byggnader i form av kommunhuset som har karaktär av hus i park och två bostads- och affärsfastigheter, varav den ena är mer stadsmässigt placerad.

Garvaren 11 och 12, söder om planområdet, är bebyggd med en större trevåningsbyggnad som hyser kontors- och verksamhetslokaler. Byggnaden har fasad av betongelement med plåtdetaljer i rött och brunt på nedervåningen. Taket är valmat.



*Bebyggelse på Garvaren 11 och 12*



Garvaren 14, norr om planområdet, är bebyggt med ett bostads- och affärshus från 1915 i tre våningar med inredd vind. Byggnad har putsad fasad i gult med vita fönsterinramningar och ornament. Gårdsbyggnaderna är uppförda i trä.



*Bebyggelse på Garvaren 14*

På Garvaren 15, öster om planområdet, finns ett äldre bostadshus uppfört i trä.

Domaren 1, på Vasagatans norra sida, är bebyggd med två bostadsfastigheter, varav den ena innehåller en restaurangdel ut mot gatan. Båda byggnaderna är uppförda i två våningar med inredd vindsvåning. Den södra byggnad är putsad i gula, röda och beigea färger medan den norra har gulmålad träfasad som delvis är reveterad.



*Bebyggelse på Domaren 1*

### **Service**

Genom det centrala läget är det nära till såväl kommunal som kommersiell service. För närvarande finns två förskolor inom gångavstånd från Garvaren 13, i det närbelägna kv Magistern och i kv Skolan, ca 450 meter från fastigheten. Skolor, vårdcentral, folk tandvård och äldreomsorg finns norr om Centralgatan. Inom

gångavstånd finns också tre fullstora livsmedelsbutiker och flertalet affären i centrala Rättvik.

**Kulturmiljö och fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

**Rekreation och friluftsliv**

För boende i centrala Rättvik utgör Siljans strand och Enåns dalgång attraktiva rekreativsområden på gångavstånd från planområdet. Rättviks centrala delar är också belägna inom den så kallade Siljansringen som är av riksintresse för turism och rörligt friluftsliv.

**Miljö och riskfaktorer**

**Markförorening**

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Det har dock bedrivits olika verksamheter i närområdet som kan ha efterlämnat markföroreningar.

**Radon**

Området är inte beläget inom högriskområde för markradon.

**Buller och vibrationer**

Riksdagen antog i mars 1997, med infrastrukturproposition 1996/97:53, riktvärden för trafikbuller. Vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av bostäder bör följande riktvärden inte överskridas; 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus, 45 dB(A) maximinivå inomhus nattetid, 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad och 70 d(BA) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Av Boverkets allmänna råd 2008:1 framgår bland annat att vissa avsteg från riktvärdena kan motiveras i befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk. Nya bostäder bör därvid kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55-60 dB(A) under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dB(A) vid fasad). Om avsteg tillämpas bör minst hälften av antalet rum i bostäder liksom uteplatser vara vända mot tyst sida.

**Räddningstjänst**

Insatstiden för räddningstjänsten beräknas understiga 10 minuter.

**Gator och trafik**

**Gatunät och trafik**

Planområdet ligger längs Vasagatan, som utgör en av huvudgatorna i Rättvik och samtidigt del av väg 960 mot Backa. Vägverket konsult genomförde under år 2004 trafikmätningar på Vasagatan. Antalet fordon uppgick detta år till knappt 3000 fordon per årsmedeldygn.

Vasagatan har farthinder i form av upphöjda övergångsställen och är på sträckan från riksvägen till Garvaren 13 ombyggd och försedd med alléträd.

Inom centrala Rättvik är kommunen väghållare.



*Vasagatans nuvarande utformning fram till Garvaren 13.*

#### **Gång- och cykeltrafik**

Längs Vasagatan finns det trottoar på båda sidor. Cykel hänvisas till gatan.

#### **Kollektivtrafik**

Vasagatan utgör ett av busslinjestråken genom Rättvik och i nuläget passerar fyra busslinjer planområdet. Det finns busshållplatser i närområdet, varav en med väderskydd vid Garvaren 13.

Det är ca 300 meter till Rättviks resecentrum med både buss- och tågförbindelser.

#### **Parkering**

Området ligger längs Vasagatan och parkering finns idag i kvarteret samt längs gatan i närområdet.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Området ligger inom det kommunala VA-verksamhetsområdet. Vatten- och avloppsledningsnät finns i angränsande gator.

#### **Dagvatten**

Dagvattennät finns utbyggt i omgivande gator.

#### **Avfall**

Befintlig miljöstation för sortering av avfall finns ca 300 meter nordöst om planområdet. Ytterligare en miljöstation finns ca 400 meter söder om planområdet.

#### **Uppvärmning, el**

På fastigheten finns idag en transformatorstation.

Fjärrvärmenät finns utbyggt längs Vasagatan.

#### **Tele, bredband**

Ett stadsnät för bredbandsuppkoppling är uppbyggt i centrala Rättvik.

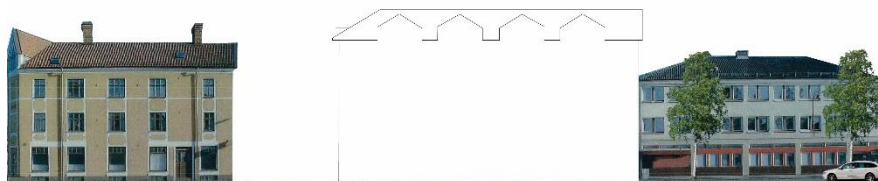


## FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

I det här kapitlet beskrivs de förändringar som planförslaget medför.

### Mark och bebyggelse

- Mark och vegetation** Bostadsgården ska förses med vegetation och utformas för lek och utevistelse. Gården blir vänd mot söder och väster, och kan göras mycket attraktiv.
- Bebyggelse och karaktär** Detaljplanen möjliggör byggande av nya bostäder. Byggnaden får uppföras i vinkel för att på så sätt kunna skapa ljusa luftiga lägenheter som samtidigt får tillgång till en störningsfri sida.
- Planen möjliggör en byggrätt på ca 650 m<sup>2</sup> byggnadsarea och byggnadshöjden uppgår till maximalt 12,5 meter. Taklutningen ska vara mellan 15- 35 grader.
- Fasadmaterial mot Vasagatan ska vara puts eller av putskaraktär. Övriga material samt färgsättning ska väljas så att bebyggelsen harmonierar med omgivande byggnader, där de dominerande materialen är puts och trä i ljusa färger.



*Sektion som visar föreslagen högsta byggnadshöjd i förhållande till omgivningen.*

- Verksamheter** Planen möjliggör för verksamhet för centrumändamål som komplement till bostäder.

### Miljö och riskfaktorer

- Markföroreningar** Då det har det bedrivits olika verksamheter i närområdet som kan ha efterlämnat markföroreningar bör man vid grävning på Garvaren 13 vara observant på om det förekommer konstig lukt eller synlig förorening. Om så sker ska arbetet avbrytas och tillsynsmyndigheten, Rättviks kommun, ska omedelbart kontaktas.
- Buller och vibrationer** Genom planområdets läge kan det vara motiverat att göra avsteg i enlighet med Boverkets allmänna råd. Planen medger att avsteg från gällande riktvärden för god ljudmiljö utomhus får göras om den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överstiger 60 dB(A) vid fasad och minst hälften av boningsrum samt uteplatser vänds mot tyst sida med högst 45 dB(A).
- Luftkvalitet** Gällande miljökvalitetsnormer för luftkvalitet torde med god marginal klaras då omgivande trafikflöden inte är höga och tänkt

bebyggelse inte är sluten.

## Gator och trafik

### Gatunät och trafik

Garvaren 13 föreslås trafikeras via Vasagatan.

För att gällande riktvärden för buller ska klaras i utomhusmiljön kan det bli aktuellt att fortsätta att smalna av Vasagatan österut. Detta får förhoppningsvis bilarna att köra saktare samtidigt som trafiken flyttas längre från befintlig och planerade bebyggelsen. En smalare gata som förses med trädalléer skapar också en trevligare gatumiljö.

### Kollektivtrafik

Befintlig busshållplats med väderskydd vid Garvaren 13 kommer att förskjutas alternativt flyttas till följd av byggnationen.

### Parkering

Då fastigheten är mycket liten föreslås att boendeparkering anordnas utanför tomt. På fastigheten Garvaren 16 finns ett större parkeringsgarage med tillgång på parkeringsplatser som kan nyttjas som boendeparkering. Garaget ägs av en bostadsrättsförening och rymmer 95 parkeringsplatser.

Besöksparkering ska anordnas på Garvaren 13. Antalet besöksparkeringar bör uppgå till 0,2 platser per lägenhet och minst en handikapparkering.

I planområdets södra del möjliggörs för utökning av befintlig parkering på allmän plats på angränsande fastighet.



*Parkeringsgarage på Garvaren 16.*

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till befintligt ledningsnät i omgivande gator.

### Dagvatten

Dagvattnet tas om hand i det kommunala ledningsnätet.

### Avfall

Utrymme för uppsamling av restavfall ska finnas i bostadshuset eller i särskild byggnad på tomt.

<b>Uppvärmning, el</b>	Befintlig transformatorstation säkerställs genom E-område i planen. Området kan försörjas med fjärrvärme.
<b>Tele, bredband</b>	Området kan försörjas med stadsnät.

## KONSEKVENSER AV DETALJPLANEN

Nedan beskrivs kortfattat inverkan på miljö, hälsa, ekonomi och sociala aspekter av ett nollalternativ respektive ett utbyggnadsalternativ i enlighet med detaljplanen

### Inverkan på miljö, hälsa, ekonomi och sociala aspekter

#### Nollalternativ

Nollalternativet innebär att redan pågående markanvändning fortsätter eller att ny bebyggelse sker med utgångspunkt från gällande detaljplan.

Det tomrum som finns i stadsbilden i och med rivningstomten fortsätter att bestå till dess att det finns en intressent som vill bygga ett kontorshus på fastigheten. Med tanke på att det finns en efterfrågan på bostäder i flerbostadshus i centrala Rättvik kan det ses som resursslöseri att inte kunna bebygga en centralt belägen tomt även med bostäder.

#### Planalternativ

Planalternativet innebär att tomten bebyggs med ett bostadshus med möjlighet till verksamhet som komplement.

Genom att bebygga fastigheten med ett bostadshus i flertalet våningar med tillgång till hiss och lägenheter med god tillgänglighet kan bostadssökanden erbjudas ett alternativ. Bostäderna utformas så att sovrum mot tyst sida kan erbjudas och gårdsmiljön förses med grönska och ytor för lek och samvaro. En vacker gård inbjuder till vila och avkoppling, och fungerar samtidigt som samlingspunkt för de boende.

### Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av samhällsutvecklingsförvaltningen Rättviks kommun.

Rättvik 2015-07-17

Rättviks kommun

Samhällsutvecklingsförvaltningen

Emma Larsson

Kommunarkitekt