



Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd

Antagen	2019-08-27
Laga kraft	2019-09-26

Detaljplan för Dalbacken 21, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Antagandehandling



Förslag på en möjlig påbyggnad

Handlingar

- Plankarta 2019-06-28
- Planbeskrivning 2019-06-28
- Samrådsredogörelse 2019-01-31
- Granskningsutlåtande 2019-06-28
- Bullerutredning 2018-01-12
- PM Dagvatten 2018-11-09
- Illustrationsmaterial 2018-11-05

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning verkar för en hållbar utveckling i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Planens syfte och huvuddrag

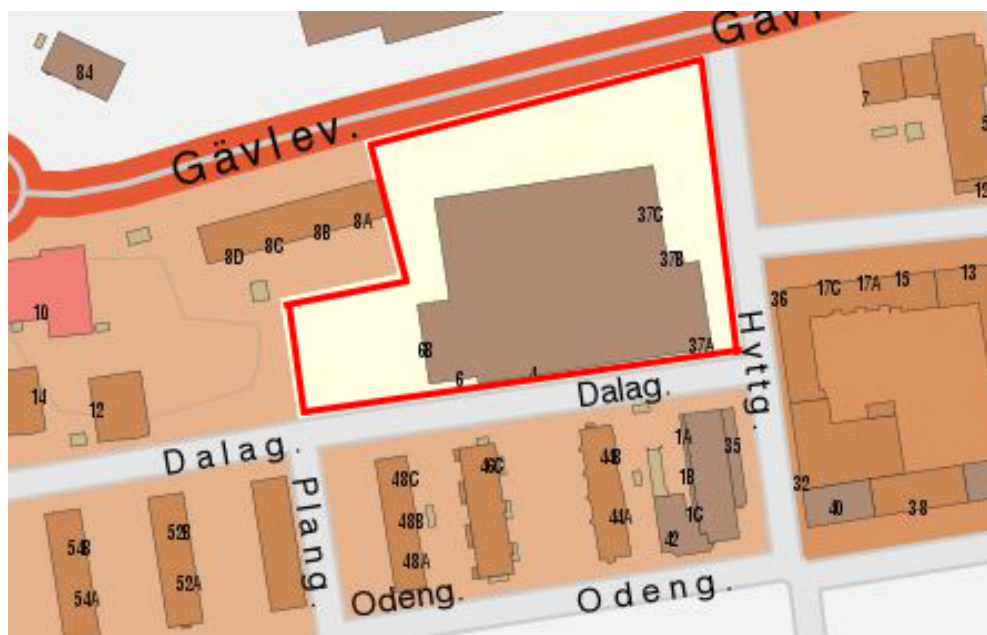
Planen syftar till att möjliggöra fler bostäder inom fastigheten, dels via en påbyggnad av den befintliga byggnaden men även ett nytt flerbostadshus. Syftet är även att, med bestämmelsen centrum behålla handeln i bottenplan på den befintliga byggnaden inom planområdet och även möjliggöra för annan centrumverksamhet.

Förenligt med 3, 4, 5 kapitlet miljöbalken (MB)

Detaljplanen medför markanvändning som från allmän synpunkt och föreliggande behov är god hushållning. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kap, avseende grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Plandata

Lägesbestämning och areal



Översiktskarta med planområdet markerat.

Planområdet ligger i centrala Sandviken. I norr gränsar området till Gävlevägen, i väster till Hyttgatan och i söder till Dalagatan.

Planområdets areal är ca 12 000 m².

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Dalbacken 21 och Centrum 2:2. Dalbacken 21 ägs av enskild fastighetsägare, Centrum 2:2 ägs av Sandvikens kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplanen för centrala Sandviken som antogs av kommunfullmäktige i december 2003 pekar ut området som bostadsområde inklusive allmänna ändamål. Vägarna som omger fastigheten pekas ut som centrumstråk. Planförslaget bedöms följa översiktsplanen.

Sedan samrådet har en ny översiktsplan antagits som släckt ut den gamla översiktsplanen. I enlighet med Sandvikens kommuns nya översiktsplan 2030 ska ny bebyggelse i Sandvikens tätort ske genom komplettering till och förtätning av befintlig bebyggelse. Planförslaget bedöms även kunna vara förenligt med den nya översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande stadsplan:

Arkivnr. 21-83:1088, fastställd/laga kraft 1983-10-12

Angränsande detaljplaner/stadsplaner:

Arkivnr. 2181K-P06/5, fastställd 2005-12-19

Arkivnr. 2181-1949, fastställd 1954-04-02

Miljöbedömning

En behovsbedömning, vars syfte är att klargöra behov av miljöbedömning och i vissa fall miljökonsekvensbeskrivning (MKB), visar att planens genomförande inte leder till någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

Riksintressen

Fastigheten ligger strax utanför Riksintresse för kulturmiljövården, Sandviken stad, X 900. Riksintresset omfattar stora delar av Sandvikens centrum och i dess beskrivning omnämns följande som uttryck för riksintresset:

”Bebyggelsemönster enligt rutnätsplan. Bebyggelsens (arkitektoniska) utformning, färgsättning och inbördes placering. Enhetliga bostadsområden för järnverksarbetare, uppförda under 1860- och 1880-talen i samband med brukets och stadens etablering samt området Nya bruket uppfört under 1970-talet som uttryck för brukets expansion och stadens folkhemsbygge. Gemensamhetsanläggningar i form av samlingslokal, skolor, bruksmäss m.m. Klassiska komponenter i en bruksmiljö som järnvägsmiljö, kanal, äldre industribyggnader och brukskontor. Modernistisk centrumbebyggelse samt kyrka från 1930-talet.”

Förslaget bedöms förenligt med riksintresset utifrån den byggrätt som föreslås i planförslaget. Förslaget följer rutnätsplanen och bidrar med en ny

byggnad som kompletterar och förstärker den modernistiska centrumbebyggelsen.

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse ovanpå den befintliga byggnaden inom planområdet, men även på parkeringen i den sydvästra delen av fastigheten. Den nuvarande byggnaden kommer genom sin utökade höjd tjäna som en portalbyggnad till Sandvikens centrum som välkomnar och markerar centrala Sandvikens början. Byggnaden innehåller idag flera funktioner som lämpar sig väl för att vara belägna i centrum, så som sport- och möbelaffär, gym och bankverksamhet. Tillskottet av bostäder innebär att möjlighet till boende finns i direkt anslutning till dessa, vilket bidrar till att stärka kundunderlaget. Planen syftar till att verksamheterna ska finnas kvar i bottenplanet, då det hjälper till att stärka stadskärnan. Planförslaget medger totalt ca 75 st. lägenheter.

Som stöd till planbeskrivningen kan illustrationsmaterialet användas vilket finns som bilaga till planen. Illustrationsmaterialet visar intentionerna med den framtagna planen samt i övergripande drag om hur en byggnad på platsen kan passa in i omgivningen baserat på bestämmelserna i PBL 8:1.

Föreslagen användning

Detaljplanen är avsedd för bostäder och centrumverksamhet, i användningen centrum räknas dagens användning handel och kontor in, och betecknas i plankartan med bokstäverna **(B C)**. Även lättare form av vård ingår i användningen centrum t.ex. kiropraktor, tandläkare och fotvård. Höjden styrs genom en begränsning på högsta nockhöjd i meter och betecknas i plankartan med symbolen .

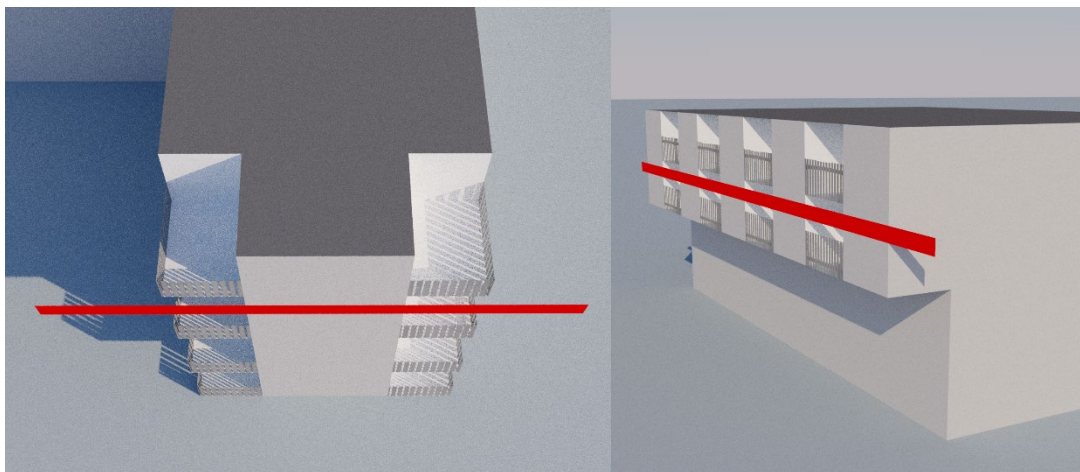
Gestaltning

För påbyggnaden regleras nockhöjden till maximalt 19 meter, men får uppgå till 22 meter för 30 % av egenskapsområdets yta på marken i syfte att variera byggnadsvolymen. Detta bedöms som angeläget sett till planområdets läge i centrala Sandviken utmed en av stadens huvudgator. Den nya byggnaden i sydvästra delen får uppgå till maximalt 17 meter. Detta medför att byggnaden som möjliggörs underordnar sig påbyggnaden samt anpassas till omgivande befintlig bebyggelse.

Mellan den befintliga byggnaden inom planområdet och Dalagatan får endast byggnadsdel minst tre meter ovanför marknivån uppföras. På det viset kan den påbyggnad som medges kraga ut utanför den befintliga byggnaden. För att säkerställa att påbyggnaden går att uppföra trots denna bestämmelse, tillåts stödpelare inom denna yta. Även trapphus tillåts här, för att möjliggöra extra ingångar till byggnaden. Yta för trapphus, preliminärt två stycken, får uppgå till sammanlagt 70 m² byggnadsarea. Detta för att säkerställa att trapphusen inte tar överhanden över fasaden.

På plankartan finns även två andra utformningsbestämmelser. De båda bestämmelserna reglerar samma sak fast på olika ställen. "Balkonger får max skjuta ut 0,75 m utanför fasadliv", reglerar utförandet av balkonger på den påbyggnad som medges på den befintliga byggnaden inom planområdet. Bestämmelsen "Balkonger får max skjuta ut 0,75 m utanför fasadliv mot Dalagatan" reglerar utformning av balkonger på den nya byggrätt som placeras på den befintliga parkeringen i väster. Syftet med dessa bestämmelser är att bidra till att säkerställa att de inte kommer för nära gatan vilket bedöms vara av vikt för att hålla en god arkitektonisk kvalitet.

Nedan redovisas hur fasadliv ska tolkas i planen.



Röd linje symboliserar fasadlivet som det är tänkt att tolkas i planen. Till vänster illustreras den nya byggrätten i östra delen av planområdet med fasad mot Dalagatan. Till höger illustreras den tillbyggnad på det befintliga huset som kragar ut utanför fasadlivet på den befintliga byggnaden mot Dalagatan.

Övriga delar av planområdet

På den norra och västra delen av befintlig byggnad regleras höjden till maximalt 10 meter för att säkerställa att befintlig byggnad behåller sin nuvarande höjd. Mark där byggnad inte får uppföras, prickad mark i plankartan, används till att styra var byggnaderna får placeras. Den prickade marken tjänar också som parkeringsplats för bilar samt för att hålla gångstråket utmed Hyttgatan fritt från byggnader. Skärmtak på huvudbyggnad får dock skjuta ut maximalt 3,5 meter över prickad mark för att säkerställa nuvarande byggnadsutformning.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Planområdet består idag av en byggnad som innefattar diverse butiker och service. På fastigheten finns även parkeringar.



Befintlig byggnad inom planområdet till höger i bild.

Fastigheten omges av vägar på tre sidor. I norr gränsar fastigheten mot Gävlevägen, i öster mot Hyttgatan och i söder mot Dalagatan. I väster gränsar fastigheten mot bostadsbebyggelse. I övrigt består närområdet mestadels av bostadsbebyggelse i form av flerfamiljshus.

Ny föreslagen bebyggelse

Ny föreslagen bebyggelse utformas dels som en påbyggnad på det befintliga affärshuset inom planområdet och dels som ett nytt hus på den befintliga parkeringen i sydväst inom planområdet.

Bilderna nedan visar en möjlig utformning av den bygggrätt som medger en påbyggnad av det befintliga huset inom planområdet. Planen medger en påbyggnad på den södra delen av huset i tre våningar. Här ses påbyggnaden kraga ut över Dalagatan samt till en mindre del Hyttgatan, vilket tillför en arkitektonisk kvalitet genom den variation det skapar i fasaden. Att bebyggelsen samtidigt inte får placeras i fastighetsgräns medför också att gaturummet inte upplevs som för smalt.



*Illustrationerna visar en möjlig utformning av påbyggnad på det befintliga huset inom planområdet. Till vänster en vy vid Dalagatan och till höger en vy från andra sidan Gävlevägen **Fotomontage: White Arkitekter.***

Nedan illustreras en möjlig utformning av den nya byggrätten som ges på den befintliga parkeringen. Nedre plan är nedsänkt med en halv våning för att möjliggöra ett parkeringsgarage, vilket är nödvändigt för att uppnå önskat antal parkeringsplatser. Ovanpå en del av parkeringsgaraget illustreras en möjlighet till uteplats för de boende.



*Illustrationen visar en möjlig utformning av den nya byggrätten på den befintliga parkeringen **Fotomontage: White Arkitekter***

Solstudie

En solstudie har tagits fram under planprocessen. Solstudien visar att föreslagen byggnation inte kommer att skugga omkringliggande bebyggelse nämnvärt.

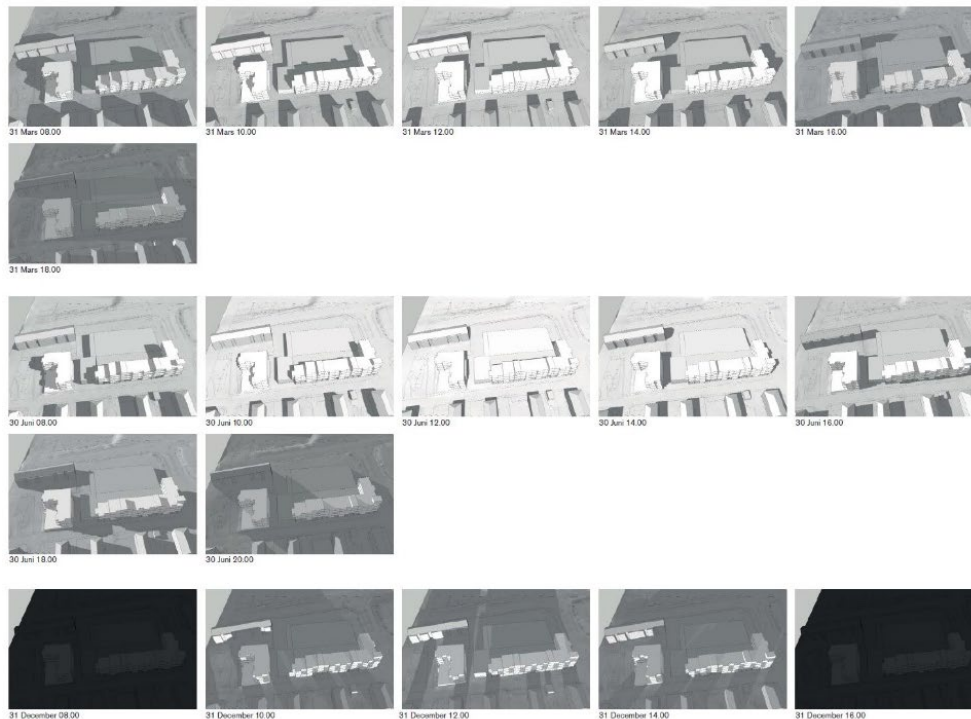


Bild från solstudie framtagen av **White Arkitekter**.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i centrala Sandviken och det är nära till kommersiell service så som handel, skola och övrig service. Inom befintlig byggnad på berörd fastighet finns handel och det kommer det att fortsätta vara även efter antagande av denna plan. Norr om området finns ett verksamhetsområde (Mosaiken) med detaljhandel och tjänsteföretag.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är huvudsakligen plan och det bedöms möjligt att uppfylla tillgänglighetskraven i kommande byggnation. Utvärdig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpta hinder.

Natur och friytor

Mark och vegetation

Planområdet består mestadels av hårdgjord yta och en befintlig byggnad. Förutom en liten del gräsyta och buskage i kanten av fastigheten och några enskilda träd finns det ingen växtlighet. Den närliggande stadsparken erbjuder stora gröna- och friytor.

Lek och rekreation

Inom planområdet saknas idag större lek och rekreationsytor. Det nya förslaget innebär en möjlighet till att skapa lek- och rekreationsytor på de

uteplatser och gårdar som planeras på taken av den nya bebyggelsen. Den närlägen stadsparken erbjuder stora ytor för lek och rekreation.

Geotekniska förhållanden

SGU:s jordartskarta visar att marken i området utgörs av postglacial sand.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Planområdet varken angränsar eller innefattar några vattenområden eller vattendrag. Planförslaget anses därmed inte ha någon påverkan på vattenkvaliteten i Sandviken eller möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

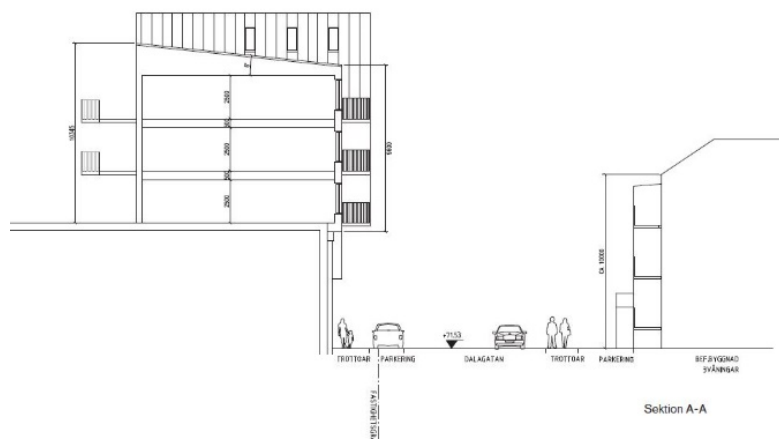
Luft

Luftkvaliteten i området är mycket god. Den tänkta exploateringen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet omges på tre sidor av gator, Gävlevägen i norr, Hyttgatan i öst och Dalagatan i söder. Någon förändring i gatunätet kommer inte att göras. Utmed Hyttgatan löper en cykelbana.



Sektionen illustrerar gaturummet på Dalagatan vid möjlig påbyggnad. **Bild: White Arkitekter**



Sektionen illustrerar gaturummet på Dalagatan när nuvarande parkering bebyggs. **Bild: White Arkitekter**

Kollektivtrafik

Planområdet ligger centralt i Sandviken och möjlighet till kollektivtrafik bedöms som god. Det är nära till busshållplatser och resecentrum finns på gångavstånd.

Parkering, utfarter och varumottagning

Parkeringsplatser för allmänheten lokaliseras i plankartan på mark där byggnad inte får uppföras, dvs. prickmark. För boende anordnas parkeringsplatser i bottenvåningen på den sydvästra byggrätten, men även ett antal på prickmarken. Parkeringsplatserna i bottenvåningen är väldigt viktiga för att en tillfredställande parkeringssituation för området som helhet ska kunna uppnås.

En parkeringsfaktor är satt till 0,6, det innebär att det finns 6 fordonsplatser per 10 lägenheter i området. Det betyder att det kan finnas 40 parkeringar för boende. För besökare till byggnadens verksamheter finns då samtidigt 82 p-platser för bil samt 144 platser för cyklar. Beroende på hur fastighetsägaren väljer att disponera ytorna inom planområdet går det att tillskapa fler boendeparkeringsplatser. Detta kan dock behöva ske på bekostnad av parkering för handel- och serviceverksamheterna.

Utfarterna är belägna utmed Hyttgatan och Dalagatan. Staket ska finnas mot Gävlevägen vilket säkerställs med en planbestämmelse. Staketet ska vara av den typ som visas på bilden nedan eller av annan typ som ger ett stadsmässigt intryck. Kommunen kan i och med bestämmelsen förelägga fastighetsägaren om att staket ska finnas i gränsen mot Gävlevägen. Utfartsförbud gäller utmed Hyttgatan. Bestämmelserna om staket och utfartsförbud finns eftersom det är olämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt med ut- och infart utmed dessa avsnitt då hastigheten är hög och trafiken omfattande efter Gävlevägen. Genom att staket finns så styrs gående till övergränsstället. Varumottagning för befintlig handel förblir oförändrad och finns vid Dalagatan.



Nuvarande staket utmed Gävlevägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA) samt dagvatten. Befintliga ledningar finns. Inga kapacitetsproblem finns i området. Brandvattentank finns i källaren på befintligt hus.

Dagvatten

Ett dagvatten-PM har tagits fram under planprocessen.

Enligt rekommendation från Sandviken Energi AB får inte flödet efter exploatering öka jämfört med flödet före exploatering. Flödesberäkningarna visar att flödet efter exploatering ökar något. Därmed bör fördröjning av dagvatten ske inom fastigheten.

Enligt Svenskt vattens P110 ska dagvattenmagasin inom tät bostadsbyggelse dimensioneras för ett 20-årsregn. För att dagvattennätet ska kunna hantera flödet vid ett 20-årsregn med 10 minuters varaktighet före exploatering ska en volym på 18 m³ dagvatten fördröjas inom fastigheten innan vidare avledning mot det kommunala dagvattennätet, se tabell nedan.

Tabellen visar erforderlig fördröjningsvolym för fastigheten efter exploatering för att uppnå flöde före exploatering.

Flöde efter exploatering (20-årsregn)	Flöde före exploatering (20-årsregn)	Fördröjningsbehov (20-årsregn)
266 l/s	236 l/s	18 m ³

Planförslaget innebär att det kommer finnas möjlighet att fördröja regnvatten inom fastigheten. Det kan ske genom planteringar på takterrassen samt genom att dagvattenmagasin anläggs under jord.

Värme

Fjärrvärme finns anslutet till befintligt hus, ledningen har i dag kapacitet på ca 370 kW. Det kan behövas en större ledning inom fastigheten. Kapaciteten kan utökas om behov uppstår.

El

Befintliga kablar finns till området. Ledningarna har överkapacitet och kan leverera mer än vad det gör idag.

Bredband

Befintliga fiberledningar finns både till det befintliga huset och ute i gatan. Området har bra förutsättningar att anslutas till fibernätet.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt gällande avfallsplan framtagna av Gästrike Återvinnare och antagna av kommunfullmäktige.

Kontakt bör tas med Gästrike Återvinnare i ett tidigt skede under projekteringen av området för utformning och placering av utrymmen för avfallshantering.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar för räddningsingripande

Förutsättningar för räddningsingripanden bedöms vara god. I arbetet har räddningstjänstens råd och anvisningar för utrymning använts. Plats för höjdfordon finns både på parkeringen mellan det befintliga huset och Gävlevägen, på kvartersgatan mellan befintlig och ny byggnad samt från Dalagatan. Det finns också förutsättningar att utrymma med steg från innergården.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon. Förutsättningarna för att bebygga fastigheten med hänsyn till radon bedöms som god.

Risk för skred

Planområdet ligger i utkanten av ett rasriskområde enligt MSB. Detta bör tas i beaktande vid byggnation.

Buller

En bullerutredning för trafikbuller har tagits fram för den tilltänkta byggnationen i området. Utredningen har tagits fram av *Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB*.

Riktvärdena för buller ändrades den 1 juli 2017¹. Ändringen medför att buller från väg- och spårtrafik inte bör överskrida:

- 65 dBA ekvivalent ljudnivå för bostäder upp till 35 kvm
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden

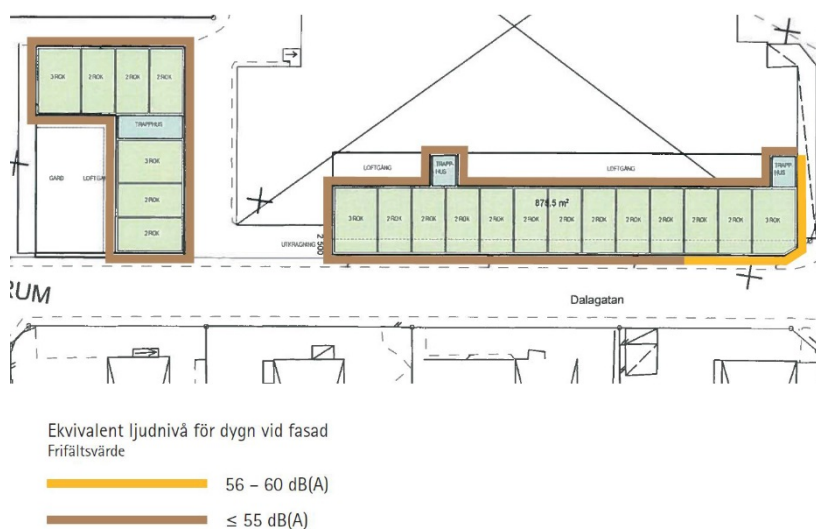
De planerade bostadshusen utsätts för buller från trafiken på Hyttgatan och Dalagatan samt visst ljud från trafiken på Gävlevägen. Mätning av dagens trafik har genomförts. Resultatet av mätningarna har räknats upp med 1 %

¹ SFS 2017:359

per år för att erhålla en rimlig prognos för år 2030. Denna prognos, enligt nedan, ligger till grund för beräkningarna.

Väg	Fordon/ÅMD	Andel tung trafik	Hastighet km/h
Hyttgatan	6 300	4 %	40
Dalagatan	1 200	3 %	40
Gävlevägen	10 600	5 %	50

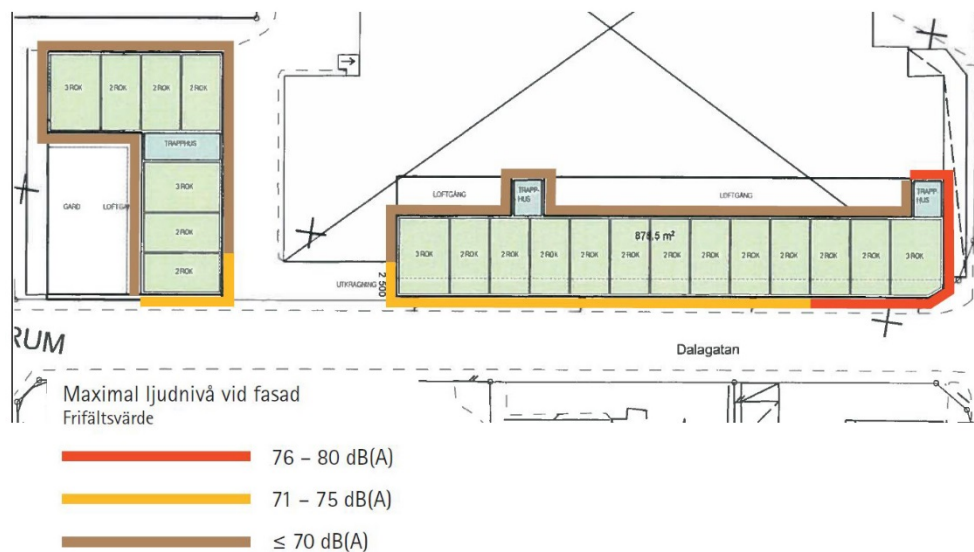
Vid gavelfasaden mot Hyttgatan samt vid den södra fasaden mot Dalagatan närmast Hyttgatan kommer den ekvivalenta nivån upp mot 60 dB(A). Vid övriga fasader högst 55 dB(A). En viss variation fås i trafikbullernivån på fasaderna men variationen ligger inom angivna intervall.



Figuren ovan visar de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad.

För att klara kraven på trafikbuller utomhus enligt trafikbullerförordningen kan bostäderna planeras utan hänsyn till trafikbullret. Med lämplig planlösning, med minst hälften av bostadsrummen mot sida med högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och förstärkt trafikbullerisolering, kan bostäder med mycket bra ljudkvalitet byggas.

Bullerutredningen visar att gränsvärdena för den maximala ljudnivån på uteplats överstigs vid gavelfasaden mot Hyttgatan samt vid de södra fasaderna mot Dalagatan.



Figuren ovan visar den maximala ljudnivån vid fasad

Alla lägenheter har möjlighet att få tillgång till uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Uteplatserna kan placeras i loftgångarna och på innergården.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och beräknas preliminärt kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd våren 2019

Samråd höst/vinter 2018

Granskning vinter/vår 2019

Antagande sommar 2019

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande förutsatt att den inte överklagas.

Genomförande

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Kostnads- och ansvarsfördelning

Exploatören bekostar anslutningsavgifter till det kommunala vatten- och avloppsnätet, samt anslutningar till annan nödvändig teknisk försörjning så som el, fjärrvärme samt bredband.

Planavtal

Planavtal har tecknats mellan byggherren och Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning vilket reglerar kostnader och åtaganden för framtagande av detaljplanen.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning, genom Mikael Bodinson (fram till samråd), Andreas Wallström och Joel Eklund (efter samråd).

Plan- och byggenheten

Henrik Modigh
Stadsarkitekt och enhetschef
Plan- och byggenheten

Joel Eklund
Planarkitekt