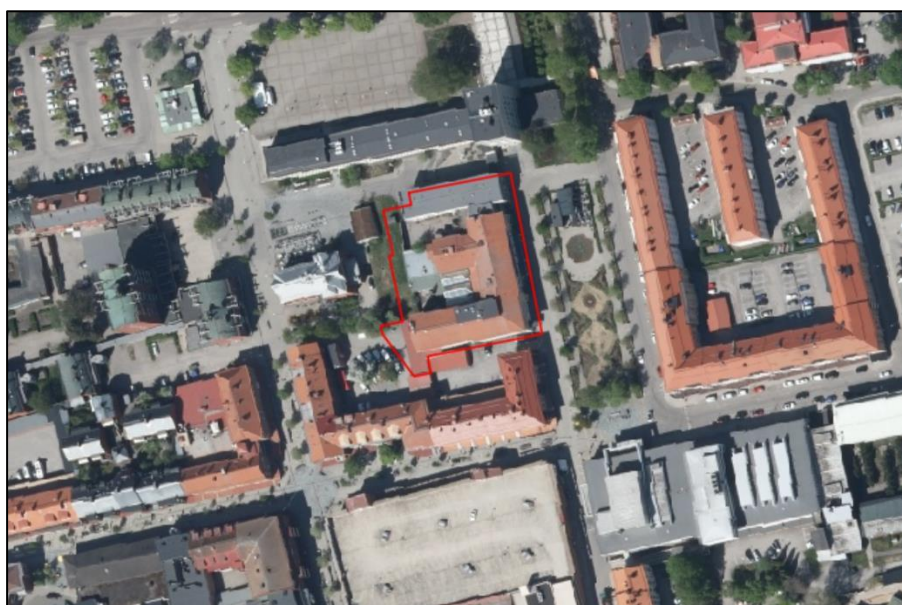




Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd

Antagen	201X-00-00
Laga kraft	201X-00-00
Akt-nummer	

Detaljplan för Grillen 8 med flera i Sandvikens kommun



Översiktskarta med planområdets yttre gränser inom röd markering.

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Dagvattenutredning

Tillsammans skapar vi framtidens samhälle i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Sammanfattning	2	Sociala aspekter.....	19
Planförslaget.....	2	Trygghet.....	19
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	3	Barnperspektiv, lek och rekreation	20
Detaljplaneprocessen.....	4	Tillgänglighet.....	20
Föreskrifter.....	4	Barriärer	20
Syfte och inledning	5	Gator och trafik.....	21
Planens syfte	5	Gatumiljö samt gång- och cykel21	
Plandata	5	Parkering och varutransport.....	21
Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser	7	Kollektivtrafik.....	22
Riksintressen	7	Teknisk försörjning.....	23
Miljökvalitetsnormer	7	Vatten och avlopp	23
Översiktsplan	7	Dagvatten	23
Beslut om planläggning	7	El, fiber och värme	24
Gällande detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser	8	Avfall	25
Bebyggelse	2	Störningar, hälsa och säkerhet ...	25
Befintlig bebyggelse.....	2	Översvämning och skyfall	25
Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.....	4	Farligt gods	25
Mark, natur och vatten	16	Genomförande	26
Mark och Grönstruktur	16	Fastighetsrättsliga frågor	26
Fornlämningar.....	16	Genomförandetid	27
Vattenområden, stränder och strandskydd	17	Planavtal	27
Ekosystemtjänster	18	Avtal.....	28
Service.....	19	Kommunalekonomiska konsekvenser.....	28
		Tidplan	28
		Utredningar	29
		Medverkande tjänstemän.....	29

Sammanfattning

Planförslaget

Detaljplanen omfattar fastigheten Grillen 8 samt del av fastigheterna Grillen 4 och Grillen 6 i Sandvikens kommun. Befintliga byggnader inom Grillen 8 följer inte bestämmelserna i gällande detaljplan, vilket har lett till att byggnaderna hamnar i ett planstridigt utgångsläge.

Detaljplanen medger följande användningar, tillfällig vistelse (O), Centrum (C), bostadsbebyggelse (B) och ett område för transformatorstation (E₁).

Detaljplanen bekräftar befintliga byggnader inom Grillen 8 för att möjliggöra bygglov för de ombyggnationer fastighetsägaren vill genomföra. För att möjliggöra tillbyggnader inom bland annat befintliga innergårdar medger detaljplanen även en ökad byggrätt inom fastigheten. För att även möjliggöra tillbyggnad och ny tillgänglig entré inom del av Grillen 6, till förmån för hotellverksamheten medger detaljplanen även där en ökad byggrätt. Detaljplanen bekräftar även befintligt garage inom Grillen 4, samt medger ökad byggrätt inom fastigheten för att kunna uppföra miljöhus i anslutning till garaget. För att anpassa bebyggelsen inom planområdet till angränsande stadsmiljöer regleras befintliga och tillkommande byggnader med lämpliga nockhöjder (h₁-h₄).

Huvudbyggnadens entrésida regleras med en bestämmelse om att marken endast får förses med skärmtak (ö₁), för att bevara byggnadernas karaktär mot Jansasparken. I den norra delen mot Stadshuset regleras marken med prickmark för att även där bevara karaktären mot Jansasparken och Drottningtorget, samt för att bevara kontorsbyggnadens utformning. Delar kring den befintliga transformatorstationen regleras också med prickmark för att bibehålla rimligt avstånd från befintlig mur samt entré för varutransport. Resterande yta inom Grillen 4 regleras även den med prickmark för att bibehålla utrymme för parkering och sophantering inom fastigheten.

Detaljplanen regleras även med en varsamhetsbestämmelse (k₁) för huvudbyggnaden i norr mot Stadshuset vilket säkerställer kvarterets värde från en förvanskning som inte är förenligt med dess karaktär och historia.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan genomfördes i samband med planbeskedet. Syftet med undersökningen är att utreda behovet av miljöbedömning och i vissa fall miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Undersökningen visade att ett genomförande av planen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Ingen miljökonsekvensbeskrivning bedöms därmed behöva upprättas.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delar kommunens ställningstagande.

Detaljplanprocessen

En detaljplan reglerar hur marken får användas och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Kommunen kan i en detaljplan pröva om ett område till exempel är lämpligt för ny bebyggelse och hur den ska utformas eller hur en befintlig bebyggelse ska bevaras.

Handlingar och läshänvisningar

Planen omfattar följande handlingar:

Plankarta. Plankartan och dess planbestämmelser är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark och hur bebyggelsen ska regleras.

Planbeskrivning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar och konsekvenser som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Planprocessen. Arbetet med att ta fram en detaljplan, planprocessen, kan ske med antingen standard- eller utökat förfarande och är indelad i flera skeden. Kriterierna för när kommunen ska tillämpa respektive förfarande finns i plan- och bygglagen. Förfarandena är väldigt snarlika och skiljer sig främst i att vid ett utökat förfarande ska planförslaget kungöras för allmänheten vid samrådet. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.



Figuren ovan visar planprocessen och i vilket skede planen befinner sig nu.

Under samrådet ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där alla synpunkter sammanställs och bemöts och planförslaget bearbetas innan den skickas ut för granskning. Synpunkter från granskningen sammanställs i ett granskningsutlåtande. Efter granskningen antas planen av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd eller, i undantagsfall, av Kommunfullmäktige. Om ingen överklagar beslutet vinner detaljplanen laga kraft.

Planuppdrag, d.v.s. beslut om att ge Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning i uppdrag att påbörja ett detaljplanearbete, beslutades av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd 2023-09-19 diariernr VGS-PL-2023-85.

Föreskrifter

Detaljplanen/Plankartan är framtagen enligt Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) om detaljplan och utifrån planbestämmelsekatalogen från 2022-11-01.

Syfte och inledning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att bekräfta befintliga byggnader och dess användning inom fastigheten Grillen 8, samt möjliggöra byggnation på de befintliga innergårdarna inom fastigheten.

Syftet är även att möjliggöra tillbyggnad samt att tillskapa en ny tillgänglig entré inom del av fastigheten Grillen 6, till förmån för hotellverksamheten, samt att möjliggöra byggnation av ett miljöhus som uppfyller dagens riktlinjer i anslutning till befintliga komplementbyggnader för centrum- och bostadsfastigheten Grillen 4.

Ett annat syfte är också att bekräfta den befintliga transformatorstationen i planområdets nordvästra del. Detta sker genom att ett område planläggs för Tekniska anläggningar.

Ett till syfte är att upphäva tomtindelning 2181-3208 från 1966 då den spelat ut sin roll i kvarteret då den frångåtts vid tidigare fastighetsbildning samt att kvarteret nu är bebyggt och har en tydlig struktur.

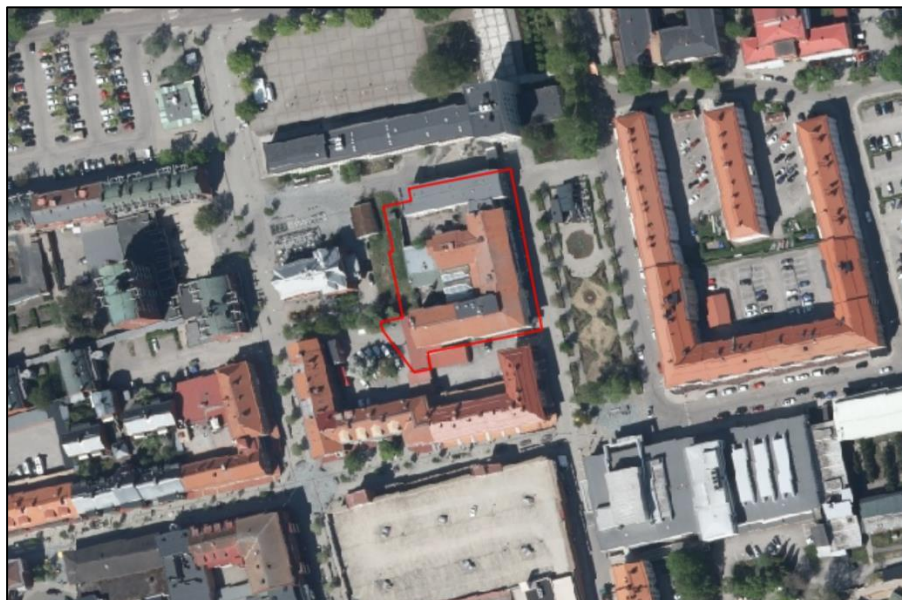
Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i centrala Sandviken och angränsar till Stadshuset i norr samt Smedsgatan och Janssparken i öster. Planområdet har en total areal på cirka 3600m².



Översiktsskarta över Sandviken. Planområdets läge redovisas med röd punkt.



Översiktskarta med planområdets yttre gränser inom röd markering.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Grillen 8 som ägs av Separk Sandviken Grillen 8 AB och del av fastigheten Grillen 4 som ägs av Heimstaden Sandviken AB samt del av fastigheten Grillen 6 som ägs av Sandvikens kommun.



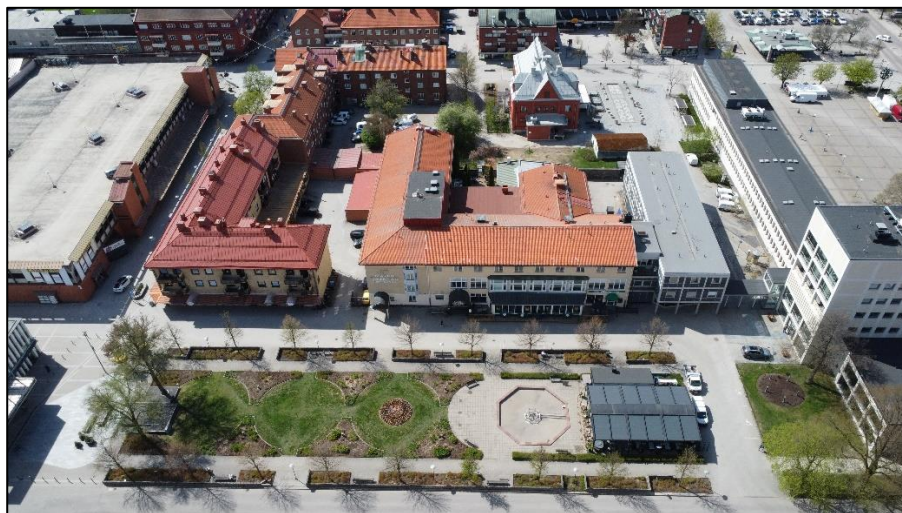
Karta som visar fastighetsindelningen. Planområde markerat i rött.

Tidigare ställningstaganden och övergripande analys

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljö X900. Motiveringen till att området klassas som riksintresse för kulturmiljö är att Sandviken centrum har en stads- och industrimiljö som speglar den ekonomiska, politiska och bostadssociala strukturen i ett bolagsägt, välplanerat industrisamhälle genom dess utveckling och övergång till offentligt ägda samhällsfunktioner – från slutet av 1800-talet till slutet av 1970-talet. En ung stad som haft sin storhetstid under modernismen och där bebyggelsen och stadsplanemönstren i hög grad är representativa för efterkrigstidens byggande.

Uttrycket för riksintresset är bebyggelsemönster enligt rutnätsplan, bebyggelsens (arkitektoniska) utformning, färgsättning och inbördes placering, en modernistisk centrumbebyggelse.



Flygfoto över fastigheten Grillen 8 och omkringliggande omgivning.

Fasaderna och strukturerna hos befintliga byggnader inom planområdet spelar en central roll i att rama in Jansasparken. Även fast ombyggnation har gjorts genom åren, vilket har förändrat byggnadernas utseende så har de tillskrivits betydande kulturhistoriskt värde. Befintlig kontorsbyggnad mot Stadshuset har en utstickande karaktär och ett högt historiskt värde, vilket bör bevaras. Inget riksintresse bedöms påverkas av planförslaget eftersom begränsningar kring bland annat varsamhet och höjd är satta för att inte förvanskning av området ska kunna göra.

Miljö kvalitetsnormer

Idag finns det miljö kvalitetsnormer för olika föroreningar i utomhusluften, omgivningsbuller, vattenkvalitet i yt- och grundvattenförekomster, olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten samt havsmiljön.

Miljö kvalitetsnormer för buller gäller endast kommuner med över 100 000 invånare.

Ingen av de berörda miljö kvalitetsnormerna bedöms påverkas negativt av detaljplanen.

Översiktsplan

Planområdet omfattas av de delområden med bebyggelse som är värdefulla ur ett kulturmiljöperspektiv enligt översiktsplanen för Sandvikens kommun 2030. Området bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner och föreslagna markanvändning.

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Samhällsbyggnadsnämnden den 19 september år 2023.

Gällande detaljplaner och fastighetsindelingsbestämmelser

För området gäller följande stadsplan/tomtindelning:

Arkivnr. 2181-2710, laga kraft 1961-11-01 (stadsplan)

Arkivnr. 2181-3208, laga kraft 1966-01-26 (tomtindelning)

Arkivnr. 2181-2506, laga kraft 1959-12-01 (detaljplan)

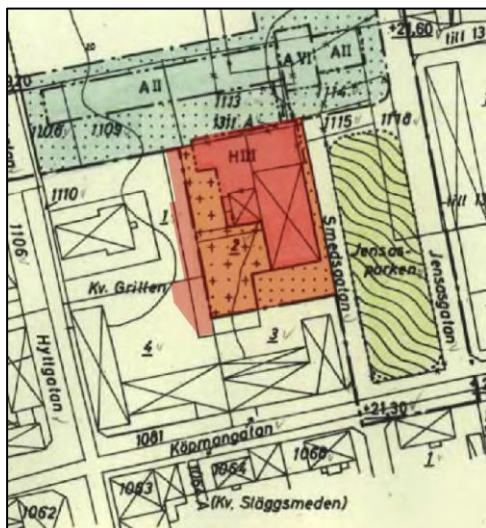
Arkivnr. 2181-1487, laga kraft 1948-05-13 (tomtindelning)

Angränsande stadsplan/tomtindelning:

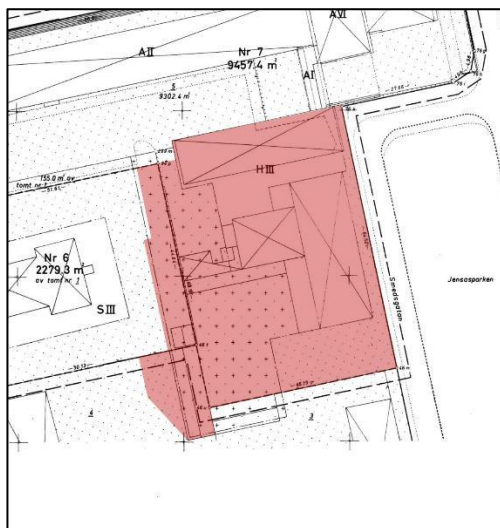
Arikvnr. 2181-3134, laga kraft 1965-05-20 (stadsplan)

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft, upphör tidigare stadsplan (2181-2710), detaljplan (2181-2506) och tomtindelningsbestämmelse (2181-3208) att gälla inom planområdet. De delar som inte omfattas av planförslaget kommer att fortsätta gälla i tidigare stadsplan, detaljplan och tomtindelningsbestämmelse.

Hela tomtindelningsbestämmelsen 2181-3208 som omfattar fastigheterna Grillen 6, 7 och 8 kommer att upphävas eftersom man tidigare frångått den vid fastighetsbildning vilket har lett till att den har spelat ut sin roll. Idag blir den mer en försvårande belastning om fastighetsägarna vill genomföra mindre fastighetsregleringar inom de berörda fastigheterna.



Utsnitt från gällande stadsplan från 1961. Planområde markerat i rött.



Utsnitt från gällande tomtindelning från 1965. Planområde markerat i rött.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet består huvudsakligen av hotellbyggnader med restaurang i bottenplan och nattklubb i källarplan samt kontorslokaler. De två huvudbyggnaderna som lokaliseras ut mot Smedsgatan samt ut mot Drottningtorget vid Stadshuset har vid flera tillfällen byggts samman och utgör idag tillbyggnader i varierande storlek och höjd.



Flygfoto över fastigheten Grillen 8 och omkringliggande omgivning.



Foto över hotellets framsida ut mot Jansasparken.



Foto över hotellets framsida ut mot Jansasparken och innergård på fastigheten Grillen 3.



Foto över hotellets baksida ut mot Hyttgatan.

Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Kvarteret Grillen ligger inom riksintresseområdet för Sandvikens stad (X900). Kvarteret är en del i rutnätsplanen för staden och byggnaderna är en del av den modernistiska centrumbebyggelsen. Centrumområdet har flera mötesplatser: Kulturcentrum/Folkets Hus med kulturskola, bibliotek, konsthall, teaterlokaler, restaurang, café med mera. Mitt emot Kulturcentrum ligger Jansasparken med scen, fontän och uteservering.

Befintliga byggnaders fasader och volymer utgör en viktig inramning av Jansasparken och vissa av dessa anses besitta högt kulturhistoriskt värde trots att det har skett till- och ombyggnader av dem under årens lopp.

Byggnaden som är placerad mot Drottningtorget och Stadshuset har en utstickande karaktär med dess volym och kvadratiska fasadindelning. Fasaden är uppdelad i ett rutnät som utgår från pelarna i gatuplan och som

markerar varje våningsplan. Dess strukturerade och symmetriska stil har ett tydligt släktskap med Stadshuset, vilket har varit mer distinkt då dessa byggnader tidigare varit sammanfogade med en inglasad passage. Inglasningen finns idag inte kvar, utan endast dess skelett i form av pelargång med tak. Ursprungligen var en betydande del av fasaden täckt av stora glaspartier, vilket är en faktor som bidragit till dess nuvarande utseende.



Foto från Sandvikens kommunarkiv. Fotograf: Knut Bratberg, 1966.



Foto över hotellets framsida ut mot Jansasparken och Drottningtorget mot Stadshuset.



Foto över hotellets framsida ut mot Jansasparken och Drottningtorget mot Stadshuset.

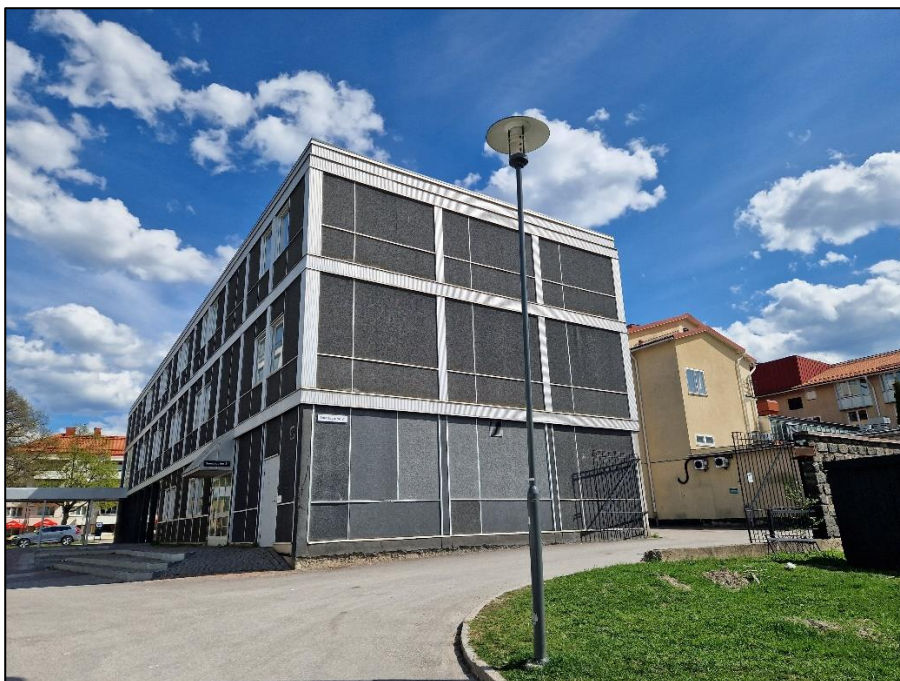


Foto över hotellets baksida ut mot Drottningtorget och Stadshuset.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medger en ökad byggrätt för stora delar av planområdet, men för att inte en förvanskning av befintlig kontorsbyggnad mot Drottningtorget och Stadshuset ska kunna genomföras reglerar detaljplanen en höjd som passar befintlig byggnad, en högsta nockhöjd på 86 meter över angivet nollplan (h_2). Detaljplanen säkerställer även byggnadens karaktär genom en varsamhetsbestämmelse (k_1). Byggnadens volym och dess kvadratiska fasadindelning ska bibehållas för att bevara dess höga kulturhistoriska värde. Genom att ange bestämmelsen kan byggnaden säkerställas från förändring som inte är förenligt med kvarterets karaktär och historia.

Användning av planområdet

Gällande stadsplan anger område för allmänt ändamål samt område för handelsändamål för byggnadskvarteret. Detta innebär att befintliga byggnader hamnar i ett planstridigt utgångsläge och inte kan få bygglov beviljat för den ombyggnation hotellverksamheten vill genomföra.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör att fastigheten Grillen 8 kan nyttjas för fler användningsområden än idag. Nuvarande användning inom fastigheten är hotell samt restaurang. Detaljplanen medger tillfällig vistelse (O) som möjliggör en användning som till exempel hotell, vandrarhem, annan icke permanent boende samt konferensanläggningar. Utöver detta medger detaljplanen även användningen centrumändamål (C) som möjliggör en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler, kontor och andra jämförliga verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Fördelningen av de två markanvändningarna regleras inte i detaljplanen. För ett delområde i detaljplanen medges även användningen bostäder (B) som möjliggör bostadskomplement i nordöstra delen av fastigheten Grillen 4. I den nordvästra delen av detaljplanen finns ett område med användningen teknisk anläggning (E_t) som bekräftar en befintlig transformatorstation.

Planbestämmelse

0

Tillfällig vistelse

Syftet med planbestämmelsen är att bekräfta befintliga verksamheter som anses lämpliga på platsen genom att möjliggöra hotell med tillhörande verksamhet så som restaurang, spa och konferens.

C

Centrum

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra en kombination av olika verksamheter som anses lämpliga att placera i ett centralt läge så som handel, service, samlingslokaler, kontor eller restaurang.

B

Bostäder

Syftet med planbestämmelsen är att bekräfta befintliga byggnaders användning samt för att tillåta uppförandet av ett miljöhus för att förbättra fastighetens hantering av sopor och återvinning.

E

Transformatorstation

Syftet med planbestämmelsen är att bekräfta en befintlig fungerande anläggning samt att säkerställa tillgång och utrymme för ombyggnation av den.

Reglering av bebyggelse

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen bekräftar den befintliga byggnaden med tillhörande tillbyggnader som idag är planstridiga. Byggnadsarea för befintlig byggnad är cirka 2400 kvadratmeter. I gällande stadsplan begränsas byggnaderna till två samt tre våningar. Föreslagna nockhöjder anges i meter över angivet nollplan (RH2000) för att det dels rör sig om att bekräfta befintliga byggnader samt för att underlätta vid framtida bygglov eftersom det finns stora nivåskillnader vid fastighetens östra och västra gränser. Detaljplanen möjliggör byggnation till en högsta nockhöjd på 92 meter (h_1) samt 86 meter (h_2) över angivet nollplan för större delen av planområdet. En nockhöjd på 92 meter och 86 meter motsvarar i detta fall de befintliga byggnaderna som är 3–4 våningar höga. Detaljplanen möjliggör även en tillbyggnad på gräsytan inom fastigheten Grillen 8 väster om de befintliga hotellbyggnaderna med en högsta nockhöjd på 80 meter (h_3) över angivet nollplan, till förmån för hotell- och centrumverksamheten



Foto över hotells baksida och den gräsyta på fastigheten Grillen 6 där tillbyggnad kommer att möjliggöras i samband med detaljplanen.

Detaljplanen bekräftar befintliga skärmtak över de tre entréerna ut mot Jansasparken med en bestämmelse kring att marken endast får förses med skärmtak (ö₁) för att bibehålla byggnadens karaktärsdrag mot Jansasparken och dess stadsrum. Bestämmelsen möjliggör även för omyggning av skärmtaken vid eventuell flytt av byggnadernas entréer.



Foto över entréerna med skärmtak på hotellets framsida ut mot Jansasparken.

Detaljplanen möjliggör även byggnad till en högsta nockhöjd på 78 meter (h₄) över angivet nollplan i den sydvästra delen för att bekräfta befintligt garage och möjliggöra tillbyggnad av ett miljöhus inom fastigheten Grillen 4.



Foto över befintligt soputrymme på Grillen 4.

För att begränsa markens utnyttjande regleras delar av hotellets entrésida med så kallad prickmark, dvs marken får inte bebyggas för att bibehålla byggnadens karaktärsdrag mot stadsrummet, samt för att inte uppta mer utrymme än nödvändigt av gatumiljön ur ett säkerhetsperspektiv.



Foto över hotellets framsida ut mot Jansasparken.

Begränsningar kring byggnation regleras även runt transformatorstationen, entrén för varutransport samt längs med den mur som stäcker sig söder ut från denna del av planområdet. Denna reglering bidrar till att entrén till varutransport och gräsytan väster om muren hålls fri samt att transformatorstation placeras på ett rimligt avstånd från byggnation eller passage vid eventuell ombyggnation, renovering eller ändring.



Foto över befintlig transformatorstation, mur och innergård på hotellets baksida ut mot Drottningtorget och Stadshuset.

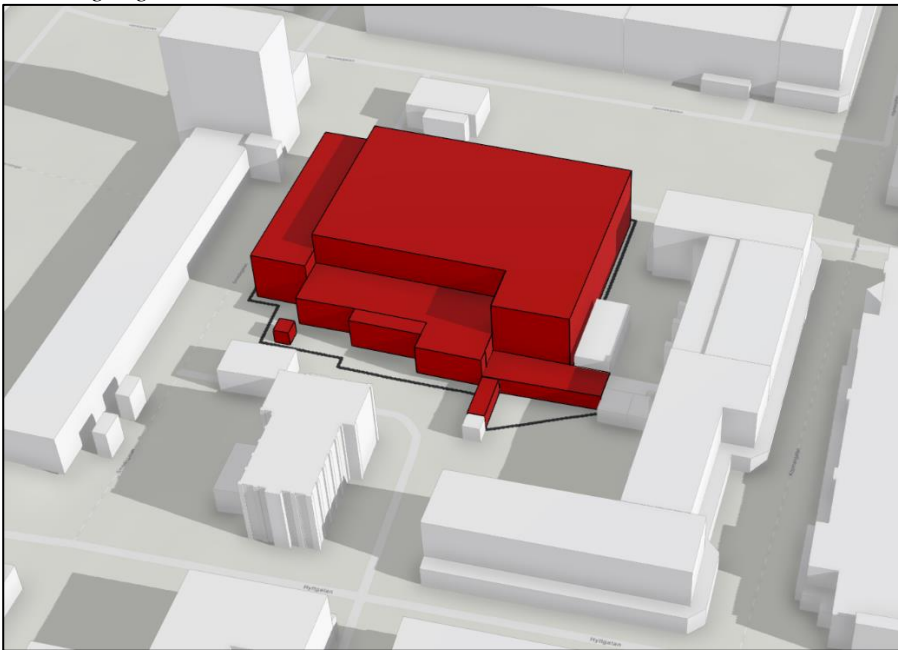


Illustration som visar maximerad byggnation enligt detaljplanens byggrätt (maximerad byggnation i rött. Svart linje redovisar planområdesgräns).

Planbestämmelse

- h₁** ***Högsta nockhöjd är 92 meter över angivet nollplan***
- Syftet med planbestämmelsen är att bekräfta befintlig byggnad och reglera en lämplig nockhöjd för eventuella tillkommande utbyggnader. Genom att ange bestämmelsen begränsas möjligheten att bygga ut med fler våningsplan för befintlig hotellbyggnad för att **bevara** byggnadens karaktär mot Jansasparken, men möjliggör ombyggnation om så skulle krävas.
- Höjdbestämmelse enligt referenssystemet RH 2000
- h₂** ***Högsta nockhöjd är 86 meter över angivet nollplan***
- Syftet med planbestämmelsen är att bekräfta befintlig byggnad och reglera en lämplig nockhöjd för eventuella tillkommande utbyggnader. Genom att ange bestämmelsen begränsas möjligheten att bygga ut med flera våningar för befintlig byggnad för att bevaras dess karaktär mot Drottningtorget och Stadshuset, men möjliggör ombyggnation om så skulle krävas.
- Höjdbestämmelse enligt referenssystemet RH 2000
- h₃** ***Högsta nockhöjd är 80 meter över angivet nollplan***
- Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra tillbyggnad med lämplig nockhöjd för på baksidan av hotellet. Genom att ange bestämmelsen begränsas möjligheten att tillkommande byggnader bli för höga för att inte konkurrera ut övriga utbyggnader på baksidan av hotellet.
- Höjdbestämmelse enligt referenssystemet RH 2000
- h₄** ***Högsta nockhöjd är 78 meter över angivet nollplan***
- Syftet med planbestämmelsen är att bekräfta befintlig garagebyggnad och skärmtak mot Grillen 3 samt att reglera en lämplig nockhöjd för eventuella tillkommande utbyggnader. Genom att ange bestämmelsen begränsas möjligheten att bygga ut med flera våningar för att bevara den befintliga karaktären på innergården samt att befintligt skärmtak vid Grillen 3 inte byggs ut mer än nödvändigt, men möjliggör för ombyggnation, om så skulle krävas.
- Bestämmelsen begränsar även höjden för transformatorstationen med en lämplig nockhöjd för att passa dess placering i området.
- Höjdbestämmelse enligt referenssystemet RH 2000

k₁ ***Byggnadens volym och dess kvadratiska fasadindelning ska bibehållas***

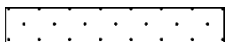
Syftet med planbestämmelsen är att genom varsamhet bevara byggnadens karaktär med dess befintliga volym och typiska kvadratiska fasadindelning. Genom att ange bestämmelsen kan byggnadens värde säkerställas från en förvanskning som inte är förenlig med kvarterets karaktär och historia. Varsamhetsbestämmelsen avser huvudbyggnad mot Drottningtorget och Stadshuset.

U₁ ***Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar***

Syftet med bestämmelsen är att bekräfta befintliga underjordiska allmännyttiga ledningar samt att reservera markområde för eventuella reparationer av dem.

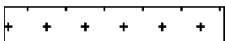
Ö₁ ***Marken får endast förses med skärmtak***

Syftet med planbestämmelsen är att bekräfta befintliga utbyggnader i form av skärmtak. Genom att ange bestämmelsen begränsas möjligheten att bebygga marken med annat än skärmtak för att bevara karaktären i kvarteret och mot Jansasparken, men möjliggör för ombyggnation vid flytt av någon av byggnadens entréer.



Marken får inte förses med byggnad

Syftet med planbestämmelsen är att styra vart inom planområdet byggnader inte får uppföras. Genom att ange bestämmelsen säkerställs befintliga tillbyggnader mot Jansasparken att bevara sin utformning och karaktär, samt för att bekräfta befintlig kvarters- och stadsbilsstruktur. Bestämmelsen säkerställer även att byggnader inte uppförs i utrymmen som bör hållas fria för god tillgänglighet och trafiksäkerhet, samt för att bibehålla utrymme för parkering och sophantering.



Marken får endast förses med garage, förråd och miljöhus

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa möjligheten att kunna göra om befintligt garage och tänkt miljöhus inom Grillen 4 till andra användningar än garage, förråd och miljöhus.

Skuggstudie

För att garantera att nybyggnation inte skuggar och reducerar soltimmarna för omkringliggande byggnader har en enklare skuggstudie genomförts. För att ge en korrekt representation av skuggornas rörelser och fördelning vid olika tidpunkter har fyra specifika dagar under året analyserats, vårdagjämning, sommarsolstånd, höstdagjämning och vintersolstånd.

Studien visar inga större skillnader gällande fallande skuggor i befintlig bebyggelsesituation mot maximerad tillåten byggrätt. Eftersom befintlig bebyggelse inom planområdet redan är så pass hög i de väderstäck som påverkar omkringliggande byggnader mest av skuggor kommer ny byggnation enligt detaljplanen inte påverka soltimmarna avseendevärt.

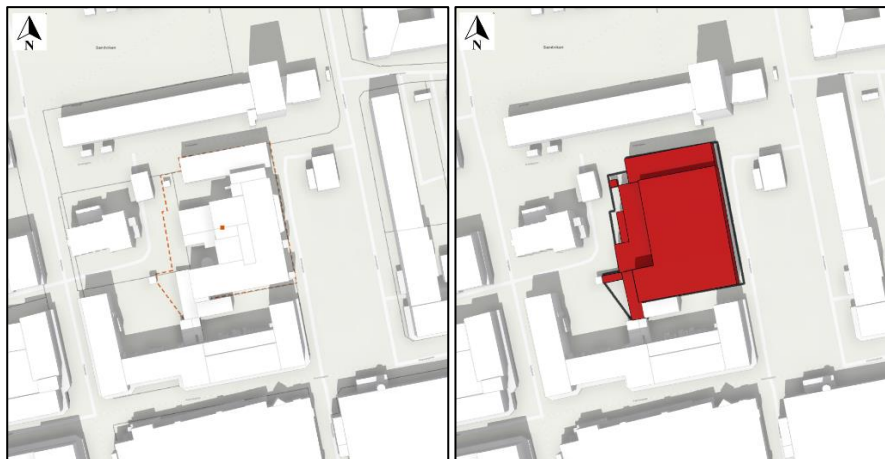


Illustration som visar befintlig situation samt maximerad byggnation enligt detaljplanens byggrätt (maximerad byggnation i rött). Tid: 20 mars 12:00.

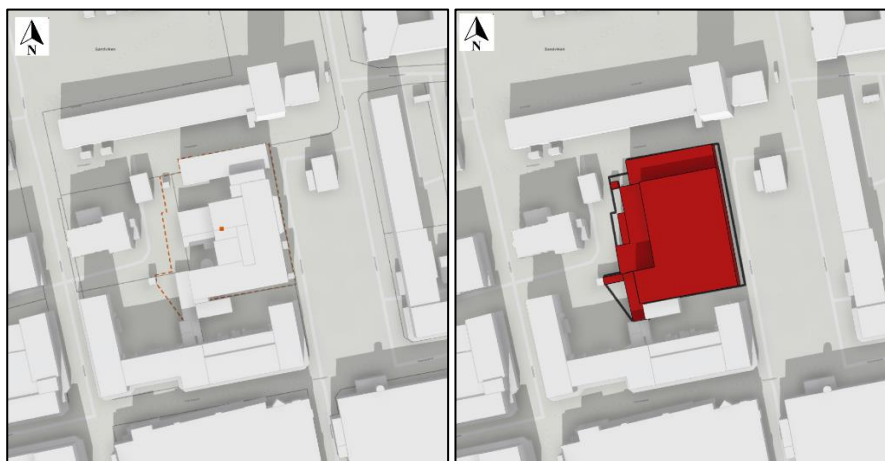


Illustration som visar befintlig situation samt maximerad byggnation enligt detaljplanens byggrätt (maximerad byggnation i rött). Tid: 20 juni 12:00.

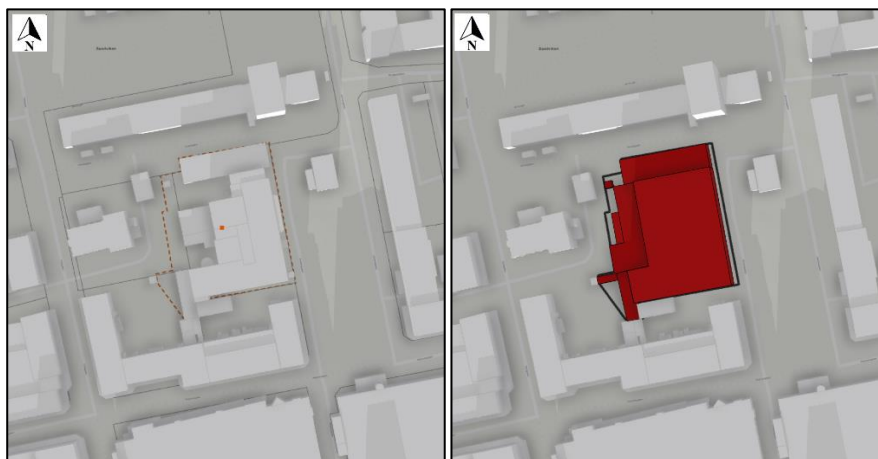


Illustration som visar befintlig situation samt maximerad byggnation enligt detaljplanens byggrätt (maximerad byggnation i rött). Tid: 22 september 12:00.

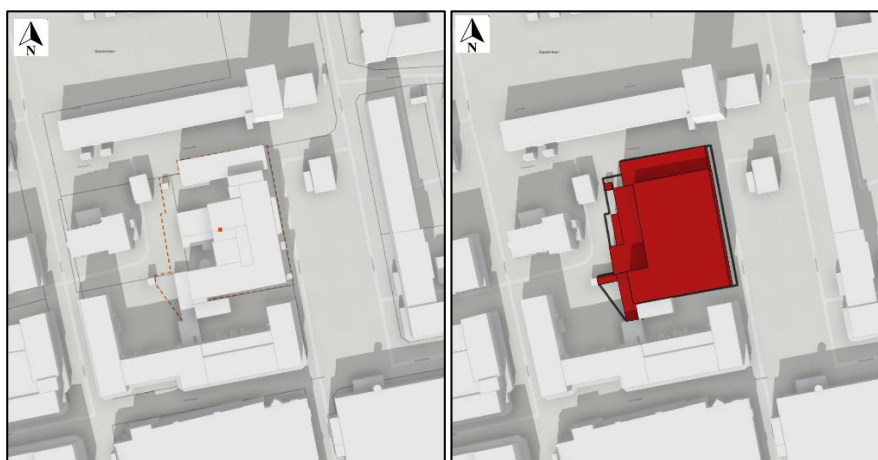


Illustration som visar befintlig situation samt maximerad byggnation enligt detaljplanens byggrätt (maximerad byggnation i rött). Tid: 21 december 12:00.

Mark, natur och vatten

Mark och Grönstruktur

Terrängen inom planområdet är relativt flack, men sluttar svagt i nordvästlig riktning. Större delen av planområdet är ianspråktagen kvartersmark för befintlig byggnad med två innergårdar som vänder sig mot Hyttgatan och de öppna ytorna kring den angränsande fastigheten Grillen 6 och dess byggnad ”The Church”. Båda innergårdarna avskärmas i fastighetsgräns väster ut med en slaggstensmur. Utanför fastighetsgränsen väster ut finns gräsyta, samt passage med några enstaka lövträd som sträcker sig mot Hyttgatan. Träden omfattas inte av biotopskydd eftersom dem inte klassas som en allé enligt beskrivning och vägledning för biotopen *Allé* av Naturvårdsverket. Detaljplanen reglerar inte några förändringar i höjdsättningen eller utformningen av marken.



Foto över passagen mellan hotellets baksida och Hyttgatan.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Vattenområden, stränder och strandskydd

Inga vattendrag finns inom eller i närheten av området. Området omfattas därmed inte av något strandskydd.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är alla de produkter och tjänster som naturens ekosystem tillhandahåller åt människan och som bedrar till ökat välbefinnande och livskvalitet. Pollinering, naturupplevelser, luftrening och vattenreglering är några exempel på ekosystemtjänster.

Ekosystemtjänster delas vanligen in i kategorierna:

- Försörjande (spannmål, virke, dricksvatten m.m.)
- Reglerande (pollinering, luftrening, vattenreglering m.m.)
- Kulturella (friluftsliv, naturupplevelser m.m.)
- Stödjande (fotosyntes, jordmånsbildnings m.m.)

Inom planområdet finns mycket begränsad grönstruktur med ett fåtal träd på en mindre gräsyta. Närmaste större grönområde som bidrar till reglerade och kulturella ekosystemtjänster är Jansasparken som angränsar till planområdet, samt Stadsparken, cirka 500 meter väster om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen bidrar inte till några större förändringar gällande ekosystemtjänster, men genom att möjliggöra byggnation på gräsytan på fastigheten Grillen 6 kan ökning av kulturella ekosystemtjänster ske då kvarteret kan öppnas upp vilket bidrar till ökad vistelse i området, vilket i sin tur kan bidra till social interaktion. Genom att skapa en oas av bivänliga växter i samband med byggnation av uteservering enligt hotellverksamhetens visionsbild kan detaljplanen bidra till ökade reglerade ekosystemtjänster samt bidra till ett ökat mentalt välbefinnande.



Idéskiss på baksidan av hotellet som visar inglasad servering och ny tillgänglig entré från Hyttgatan.

Service

Planområdet är centralt beläget i Sandviken centrum, där utbudet av service är god. Gallerian, Stadshuset, Kulturcentrum och Polishuset ligger inom 200 meters avstånd och omringas av bra utbud av butiker, restauranger, caféer och andra betydande verksamheter. Avstånd till närmaste förskola och skola ligger inom 800 meters avstånd.

Sociala aspekter

Trygghet

Planområdet angränsar till Stadshuset i norr och Smedsgatan i öster, ett område som är väl trafikerat och belyst. Mellan hotellet och Hyttgatan i väster finns ett område med skydd i form av bakgata, gräsyta och utrymningsvägar från befintlig bebyggelse. Detta område kan idag upplevas otryggt och icke nyttjat.



Foto över hotells baksida och den gräsyta på fastigheten Grillen 6 som idag kan upplevas otryggt och icke nyttjad.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör att hotellverksamheten kan öppna upp med en ny tillgänglig entré mot baksidan och bebygga delar av gräsytan vilket ökar tryggheten i området och ger ett naturligt flöde av rörelse mellan Hyttgatan och hotellet.



Idéskiss på baksidan av hotellet som visar inglasad servering och ny tillgänglig entré från Hyttgatan.

Barnperspektiv, lek och rekreation

Närmaste lekpark, friytor och rekreationsområdet är i Stadsparken som ligger cirka 600m från planområdet. Avstånd till närmaste skola är cirka 600m och närmaste förkola cirka 250m.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen kommer inte påverka vare sig lek eller rekreation ur ett barnperspektiv.

Tillgänglighet

Befintlig byggnad inom planområdet är idag tillgänglighetsanpassad och det finns goda förutsättningar för ökad tillgänglighetsanpassning i och med den relativt flacka terrängen kring planområdet samt dess centrala läge.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör att hotellverksamheten kan öppna upp med en tillgänglighetsanpassad entré mot Hyttgatan och på så sätt öka tillgängligheten till och från byggnaden. Vidare regleras utvändigt och invändigt tillgänglighet enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpna hinder.

Barriärer

Planområdet omfattas inte direkt av några fysiska barriärer, men eftersom Sandvikens centrum är uppbyggt av raka gator och kvarter kan byggnaderna i sig själv bidra till att upplevas som barriärer då man måste gå runt hela kvarteret för att ta sig till sitt mål.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för hotellverksamheten att öppna upp med en till entré mot baksidan av hotellet. Detta bidrar till att ett flöde genom byggnaden kan skapas, vilket i sin tur kan leda till att känslan av att byggnaden upplevs som en barriär minskas.

Gator och trafik

Gatumiljö samt gång- och cykel

Planområdet ansluter till Smedsgatan i öster vilket är anpassat som gångfartsområde, och torg i norr mot Stadshuset. Kvarteret angränsar till gångfartsområde i väster längs Hyttgatan och gågata i söder längs Köpmangatan. Samtliga gator kring kvarteret är kommunala. I anslutning till planområdet finns cykelparkering mot Stadshuset och Smedsgatan.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen kommer inte påverka befintlig gatustruktur eller trafik.



Foto över gångfartsområde ut mot hotellets framsida och Jansasparken.

Parkering och varutransport

Planområdet har god tillgänglighet till service, gång-, cykel- och bilvägar samt parkeringar. På den norra innergården finns idag ett fåtal parkeringar med laddstolpar som nyttjas av hotell- och restaurangverksamheten. Gäster till hotellet hänvisas till Gallerians parkeringshus cirka 100 meter söder om planområdet. Hotell- och restaurangverksamheten har avtal med fastighetsägaren till parkeringshuset i Gallerian där avsatt område i parkeringshuset är avsatt för gäster och medarbetare.

Planförslag och konsekvenser

Om den norra innergården byggs igen enligt den byggrätt som detaljplanen medger vilket resulterar i att befintliga parkeringsplatserna plockas bort kan parkeringshuset i Gallerian nyttjas enligt avtal. Detaljplanen kan även påverka den befintliga varuhanteringen som sköts inom denna innergård. Fastighetsägaren får själv ansvara för hur hantering av varutransporter ska lösas om befintlig yta för gods måste flyttas.

Kollektivtrafik

I närhet av planområdet passerar stadstrafik till Sandvikens övriga stadsdelar. Utöver det finns även landsvägsbuss och tåg mellan Gävle, Sandviken, Storvik och Hofors i anslutning till Sandvikens Resecentrum på cirka 700 meters avstånd från planområdet.

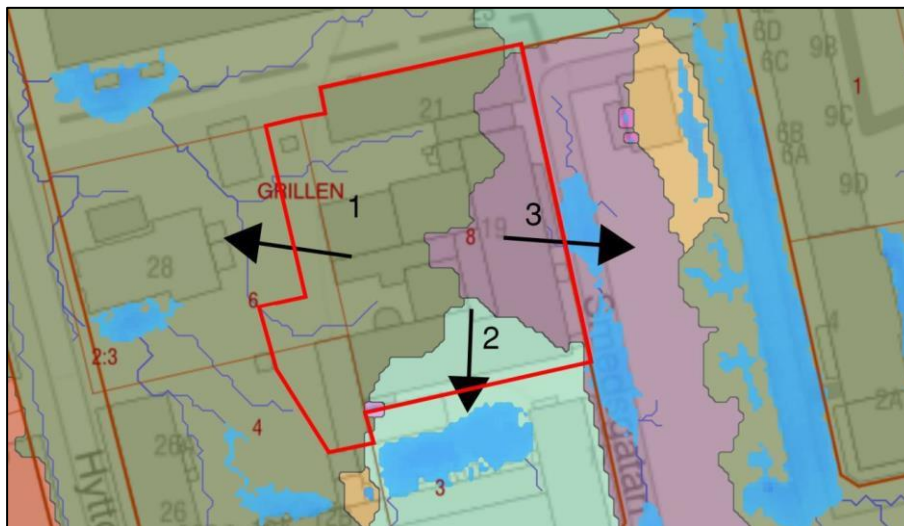
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten och har befintliga förbindelsepunkter till allmänna ledningar. Inga åtgärder bedöms krävas på de allmänna vatten- och spillnätet till följd av detaljplanen.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avrinner i befintlig situation till tre olika avrinningsområden. Avrinningsområde 1 avrinner i västlig riktning in på fastigheten Grillen 6 och vidare längs Torggatan. Avrinningsområde 2 avrinner i sydlig riktning till instängd lågpunkt inom Grillen 3. Avrinningsområde 3 avrinner i östlig riktning och vidare söder ut på Smedsgatan.



Utsnitt från dagvattenutredning som visar befintliga avrinningsområden. Bilden visar ett nederbördsscenario med 50 mm nederbörd och flödesvägar med uppströms avrinningsområde större än 100m². Källa: Scalgo Live.

Det finns inga kända dagvattenanläggningar för rening eller fördröjning inom planområdet, men öster om planområdet i Jansasparken finns ett befintligt fördröjningsmagasin. Takvatten från byggnad inom fastigheten Grillen 8 avvattnas med slutna stuprör som enligt sektionsritning från installationsritningar är ansluta till dagvattennätet.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen kommer inte påverka befintlig dagvattenhantering då potentiell förändring av hårdgjord markyta inom planområdet bli så pass liten att det inte påverkar flödet i befintliga dagvattenlösningar.

El, fiber och värme

Planområdet ansluter till befintlig infrastruktur med el, fiber och värme, där merparten av infrastrukturen förbinds via en transformatorstation på cirka 9m² i planområdets nordvästra del som förser befintliga byggnader i området med el. Inom planområdets norra del finns elledningar som korsar fastigheten Grillen 8 som förser omkringliggande område med el. Denna dragning fortsätter inom fastigheten Grillen 6 där även fiber finns draget.

Planförslag och konsekvenser

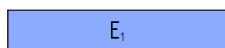
Detaljplanen bekräftar befintliga el- och fiberledningar med markreservat för underjordiska ledningar (u₁) i den västra delen av planområdet över fastigheten Grillen 6.

Den befintliga transformatorstationen i planområdets nordvästra del säkerställs inom användningen tekniska anläggning.



Utsnitt från plankartan över område för teknisk anläggning. Se rödmarkerad ruta.

Planbestämmelse



Transformatorstation

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa tillgång till utrymme för teknisk anläggning så som transformatorstation.

Avfall

Inom fastigheten Grillen 8 finns avfallshantering i form av ett återvinningsrum vid den norra innergården som används av hotell- och restaurangverksamheten. I planens sydvästra del finns avfallshantering som nyttjas av de boende inom fastigheten Grillen 4.

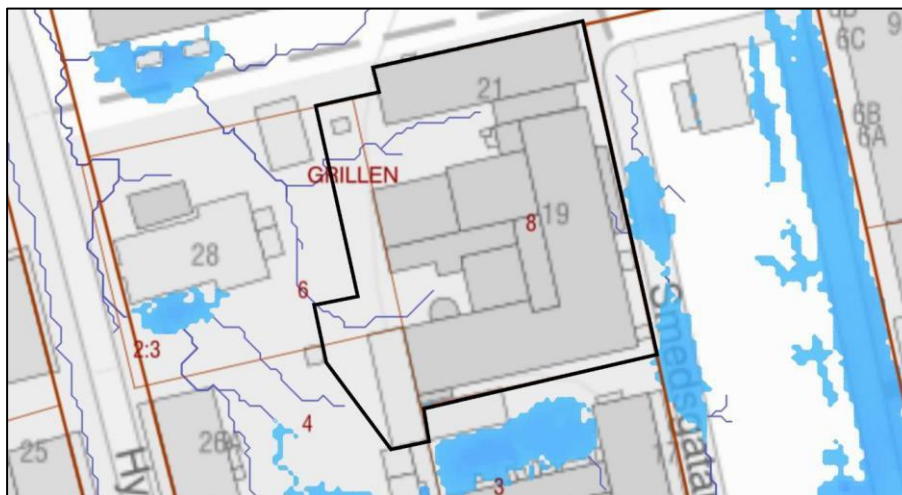
Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör byggnation av nytt miljöhus i planens sydvästra del inom fastigheten Grillen 4 till förmån för de boende inom fastigheten. Detta kan bidra till att baksidan av hotellet blir en mer attraktiv plats att vistats på eftersom sopkärnen då kan döljas inom miljöhuset. Huvudman för kommunalt avfall, Gästrike återvinnare, ska samrådas kring lämplig avfallshantering i tidigt skede.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning och skyfall

Vid större regn än vad dagvattensystemet är dimensionerat för går stuprör, ledningar och fulla, vilket innebär att dagvatten i stället avrinner på markytan. Inom planområdet finns inte någon översvämningsrisk vid befintlig situation. De lågpunkter som finns i anslutning till planområdet som riskerar att översvämmas vid större regn är öster samt söder om fastigheten.



Utsnitt från dagvattenutredning som visar befintlig skyfallssituation vid ett regn på 50 mm. Fastighetens gräns markerad i svart linje. Källa: Scalgo Live.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen kommer inte påverka konsekvenserna vid översvämning eller skyfall.

Farligt gods

Ingen väg i närområdet är en led för farligt gods.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Med fastighetsbildning avses bland annat nybildning av fastigheter, ändring av fastigheters gränser och bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten i Sandvikens kommun.

Inom planområdet finns ett servitut som är till förmån för fastigheten Grillen 7. Ändamålet med servitutet är *rätt att använda område "y" i markplanet som allmän gångväg*. Servitutet ligger i den nordöstra delen av planområdet och inom fastigheten Grillen 8. Servitutet kan komma att påverkas av planförslaget och i sådana fall krävs en fastighetsreglering för att upphäva servitutet.

Planförslag

För detaljplanens genomförande krävs inte någon lantmäteriförrättning. Tillbyggnad för uteplats och entré till Grillen 8 kan lösas genom servitutsbildning inom Grillen 6, antingen genom avtalsservitut eller officialservitut. Detaljplanen möjliggör dock att genom fastighetsreglering överföra kvartersmark från Grillen 6 till Grillen 8.

Tomtindelingsbestämmelsen 2181-3208 upphävs eftersom den tidigare har frångåtts och har därmed spelat ut sin roll. Upphävandet är en förutsättning för fastighetsbildningsåtgärder som medför ändring av fastighetsgränserna.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser (främst fastighetsrättsliga) som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

Lantmäteriförrättning kan sökas och bekostas av fastighetsägarna.

Fastighet	Fastighetskonsekvenser
Grillen 6	<p>Kvartersmark kan överföras från Grillen 6 till Grillen 8.</p> <p>Marköverföringen som sker genom fastighetsreglering genomförs i en lantmäteriförrättning.</p> <p>Markområde utlagt som E-område i plankartan kan genom avstyckning avskiljas från Grillen 6. Avstyckningen sker i en lantmäteriförrättning.</p> <p>Servitut för tillbyggnad, t.ex. uteplats och gångväg till ny entré på Grillen 6 kan bildas till förmån för Grillen 8. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning eller att fastighetsägarna upprättar ett avtalsservitut.</p> <p>Ledningsrätt kan bildas för allmännyttiga ledningar inom u-område. Ledningsrätt bildas genom en lantmäteriförrättning.</p>

Grillen 7	<p>Vid avstyckning av E-område från Grillen 6 kan servitut för väg komma att bildas på Grillen 7. Servitut bildas av lantmäterimyndigheten genom yrkande från sakägare i samband med avstyckningen.</p> <p>Servitut för gångväg som belastar Grillen 8 kan upphävas. Upphävande sker genom fastighetsreglering via en lantmäteriförrättning.</p>
Grillen 8	<p>Kvartersmark kan överföras från Grillen 6 till Grillen 8.</p> <p>Marköverföringen som sker genom fastighetsreglering genomförs i en lantmäteriförrättning.</p> <p>Servitut för gångväg till förmån för Grillen 7 kan upphävas. Upphävande sker genom fastighetsreglering via en lantmäteriförrättning.</p>

Kostnads- och ansvarsfördelning

Ersättning för lantmäteriförrättning bestäms i första hand genom en överenskommelse mellan berörda fastighetsägare. Om överenskommelse saknas beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning.

Ansökan om lantmäteriförrättning görs till lantmäterimyndigheten i Sandviken. Förrättningskostnad debiteras enligt då gällande lantmäteritaxa. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

Lantmäteriförrättning kan sökas och bekostas av fastighetsägarna.

Åtgärd	Ansvarig
<p>Fastighetsreglering</p> <p>Ersättning för marköverföring bestäms i första hand genom en överenskommelse mellan berörda fastighetsägare. Om överenskommelse saknas beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning. Ansökan om fastighetsreglering görs till lantmäterimyndigheten i Sandviken. Förrättningskostnad debiteras enligt då gällande lantmäteritaxa.</p>	Fastighetsägare
<p>Avstyckning</p> <p>Ansökan görs till lantmäterimyndigheten i Sandviken. Förrättningskostnad debiteras enligt då gällande lantmäteritaxa.</p>	Fastighetsägare och/eller köpare.
<p>Servitut</p> <p>Avtalsservitut upprättas mellan fastighetsägarna.</p> <p>Officialservitut bildas av lantmäterimyndigheten. Ansökan om bildande av officialservitut görs till lantmäterimyndigheten i Sandviken. Förrättningskostnad debiteras enligt då gällande lantmäteritaxa.</p>	Fastighetsägare

Ledningsrätt Ansökan görs av ledningsägare till lantmäterimyndigheten i Sandviken. Kostnaden debiteras då enligt gällande lantmäteritaxa.	Ledningsägare
---	---------------

Genomförandetid

Detaljplanen ges en genomförandetid på 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Planen fortsätter efter genomförandetidens utgång att gälla tills den ändras eller upphävs.

Planavtal

Planavtal har tecknats mellan Separk Sandviken Grillen 8 AB och VGS vilket reglerar kostnader och åtaganden för framtagande av detaljplanen.

Avtal

Ett tilläggsavtal mellan Separk Sandviken Grillen 8 AB, Sandvikens kommun, Heimstaden Sandviken AB och VGS har även upprättats för att förtydliga berörda parter och kostnadsfördelning efter utökning av planområdet.

Inget övrigt avtal gentemot kommunen/VGS avses att upprättas i samband med detaljplanen.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Intäkter

Projektet genererar inga direkta intäkter till kommunen. Dock ger genomförande av utökad hotellverksamhet möjlighet till större övernattningsmöjligheter, vilket kan ge positiva effekter på turismen i kommunen.

Kostnader

Inga direkta kostnader för kommunen kommer att genereras i samband med upprättandet av detaljplanen.

Planavgift

I samband med ny planläggning tas planavgift ut i förskott och slutregleras vid beslut om att planen antas, godkänns eller upphävs.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och beräknas preliminärt kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd vintern 2024.

Samråd våren 2024
Granskning sommaren 2024
Antagande vintern 2024

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

Utredningar

Dagvattenutredning, Structor, VGS-PL-2023-121-8, 2023-11-20

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen är upprättad av Planenheten på Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning, genom planarkitekten Matilda Ek Hessel.

Västra Gästriklands Samhällsbyggnadsförvaltning

Peter Nordin

Matilda Ek Hessel

Planchef

Planarkitekt