



Granskningsutlåtande

Detaljplan för Markheden 4:54 m.fl., fd panncentralen i Valbo, Gävle kommun

2023-03-30

15SBN377

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen från bland annat teknisk anläggning, panncentral, till bostads- och centrumändamål för att kunna möjliggöra framförallt bostäder på Skolvägen vid den gamla panncentralen. Genom att tillåta centrumändamål i bottenvåningen är syftet att skapa en flexibilitet i användningen till nytta för både de nya bostäderna och annan verksamhet. Syftet är vidare att säkerställa skydd mot störningar så att platsen är lämplig att bebygga med bostäder, vilket innebär att skydd mot buller från vägtrafik säkerställs och exploateringen ska inte leda till negativ påverkan på vattentäkten Gävle-Valboåsen. Planen syftar även till att säkra allmän plats, Natur, inom planområdet.

Genomförd granskning

Granskning av detaljplanen har genomförts under perioden 1 – 17 november 2022.

Detaljplanen har tidigare varit ute på samråd under perioden 29 mars – 19 april 2021.

Dialog med Länsstyrelsen och Statens Geotekniska Institut (SGI) har förts efter granskning på grund av att utredningar om geoteknik och stabilitet reviderats enligt deras yttranden.

Syftet med detaljplaneprocessens samråd och granskning är att presentera ett planförslag och att få in synpunkter. Detta granskningsutlåtande är en sammanställning av inkomna synpunkter under hela detaljplaneprocessen samt hur dessa har beaktats inför antagandet.

Redovisning av inkomna synpunkter

Yttranden från myndigheter/organisationer återfinns i sin helhet som bilagor till granskningsutlåtandet. Yttranden från privatpersoner finns endast sammanfattande i

granskningsutlåtandet då de innehåller personuppgifter. Yttrandena är diarieförda och lämnas i sin helhet till Samhällsbyggnadsnämnden inför beslut.

Inkomna synpunkter

Från samrådsskedet kvarstår erinringar om att planerade byggnadsvolymer är för höga. Läs mer om inkomna synpunkter från samrådet som återfinns i samrådsredogörelsen (sista bilagan, nr 6, till granskningsutlåtandet).

Huvudsakliga synpunkter under granskningen handlar om grundläggning och geoteknik, trafiksäkerhet, avfallshantering och hänsynstagande till befintliga ledningar.

Länsstyrelsen har hotat att överpröva detaljplanen på grund av att de och Statens Geotekniska Institut (SGI) bedömt att underlagen för planförslaget inte var tillräckligt utrett kring stabilitetsförhållandena för att kunna säkerställa att marken var lämplig för sitt ändamål. På grund av detta har två underlagsutredningar reviderats efter granskningen för att visa att marken är lämplig att bebygga med bostäder, revideringarna följer en av de standarder som SGI förespråkar. Resultaten av de reviderade utredningarna gav inget annat utfall än detaljplanens tidigare ställningstagande, dvs att området är stabilt utifrån vad detaljplanen tillåter att man får bygga avseende höjd och placering. Utredningarnas resultat har delgetts Länsstyrelsen och SGI och båda myndigheterna anser nu att underlagen till detaljplanen är tillräckliga.

Under granskningen har 8 stycken yttranden inkommit. Nedan redovisas samtliga yttranden som inkommit under granskningstiden. Yttranden utan erinringar har inkommit från (yttranden bifogas inte):

- X-trafik
- Trafikverket

Övriga yttranden sammanfattas nedan, bemöts med kommentarer från kommunen och eventuella åtgärder som yttrandet leder till redovisas.

Länsstyrelsen Gävleborg (bilaga 1)

Sammanfattning: Länsstyrelsen kan med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen. Länsstyrelsen anser att underlagen för föreliggande planförslag inte är tillräckligt utrett kring stabilitetsförhållandena för att kunna säkerställa att marken är lämplig för sitt ändamål.

Länsstyrelsen remitterade ärendet till Statens geotekniska institut (SGI) den 11 november, yttrande inkom till Länsstyrelsen den 16 november. Länsstyrelsen ställer sig bakom SGI:s

yttrande som anger att SGI anser att stabiliteten är otillräckligt utrett och därför kan SGI inte ta ställning till om de delar de slutsatser och rekommendationer som framförs i de geotekniska handlingarna. Bland annat framförs följande: SGI framhåller att markytan är relativt plan och hållfastheten för jordlagren inom området är gynnsamma med hänsyn till stabiliteten, anser SGI, med hänsyn till planerade belastningsökningar, att stabiliteten för planerade belastningsförändringar (byggnader, uppfyllning och trafiklast) behöver verifieras genom stabilitetsberäkningar enligt IEG rapport 4:2010 alternativt IEG 6:2008, rev 1.

Övrig kvarvarande synpunkt utifrån Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden handlar om förorenad mark. Kommunen skriver att grunden till panncentralen kommer eventuellt återanvändas för att bygga på. Det står också att om befintlig grund ska användas så ska kompletterande undersökningar göras av grunden samt underliggande jordlager för att bedöma tillåten belastning, kan här vara motiverat att samtidigt göra en miljöteknisk undersökning av djup jord och porluft för att få ett större underlag av föroreningsituationen. Länsstyrelsen anser att kompletterande provtagning kan ske i samband med undersökning av grunden. Länsstyrelsen vill påpeka att vid pålning kan spridningsvägar skapas både uppåt och neråt i marklagren och risk finns för spridning till grundvatten och inomhusluft. Inför pålning bör provtagning göras av djupare jord. Länsstyrelsen anser fortsatt att kommunen därför under planprocessen bör förtydliga resonemanget kring risken att det kan finnas oljeförorening under panncentralen och hur denna risk ska hanteras för att visa markens lämplighet för bostäder.

Kommunens notering: Efter granskningen, i februari 2023, fördes dialog mellan kommunen och myndigheterna Länsstyrelsen och SGI utifrån inkomna synpunkter om stabilitet och förorenad mark. Två underlagsutredningar om stabilitet har kompletterats enligt önskemål från myndigheterna. Dessa reviderade utredningar (Markteknisk undersökningsrapport (MUR). 2019-09-06, rev 2023-02-10 och Beräknings/projekteringsPM. 2019-01-18, rev 2023-02-10) har myndigheterna fått ta del av och myndigheterna bedömer att kommunen visat, med stöd av utredningarna, att marken är lämplig att för bostäder.

Länsstyrelsens kompletterande yttrande 2023-03-14: Länsstyrelsen har inför antagande tagit del av Gävle kommuns förslag till reviderat geotekniskt underlag och kompletterande förtydligande avseende markföroreningar till detaljplan för Markheden 4:54 m.fl. Länsstyrelsen vill påpeka att gjorda utredningar kring markföroreningar ej utesluter att föroreningar kan finnas i djupare lager och kommunen bör vara observanta kring detta speciellt vid pålning. Länsstyrelsen har inga övriga invändningar på Gävle kommuns revideringar.

Kommentarer: Efter Länsstyrelsens och SGI:s yttranden om att kommunen inte visat på ett tillfredställande sätt att marken är lämplig att bebygga ur ett

stabilitetshänseende beställdes revideringar av befintliga stabilitets- och geotekniska utredningar. Revideringarna, utförda enligt angiven standard, visar att sättningsrisken bedöms acceptabel i området och beräkningar visar att man för samtliga byggrätter klarar angivna säkerhetsfaktorer och stabiliteten bedöms därmed inte utgöra en risk i området.

Initialt i ärendet var kommunen oroliga kring om det förekommit spill i den befintliga byggnadens källare eftersom det framkom att det funnits oljecisterner där under panncentralens aktiva tid. Detta ledde till att kommunen har gått igenom arkiv hos Gävle Energi från tiden då panncentralen var aktiv och ingenting har hittats som tyder på oljeläckage eller liknande i befintlig källare. Kommunen har även tittat om Miljö och Hälsa har några noteringar eller avvikelser noterade kring detta och inte heller det har hittats. Det har heller inte återfunnits några förhöjda halter av oljeföreningar vid de markprovtagningar som gjorts på platsen.

Vid platsbesök i aktuell källare kunde konstateras att cisternerna är bortplockade och det fanns inga synliga spår av oljespill eller lukt.

Tanken med att bygga ett nytt bostadshus på samma plats som den befintliga panncentralen är att nyttja den befintliga grundläggningen som grund till nytt bostadshus. Anledningen till det är att undvika pålning inom det sekundära vattenskyddsområdet. Befintlig grund bedöms vara grundlagd på fast mark (morän) och kan därmed nyttjas med ökad last utan att ytterligare penetrering av ev skyddande lerlager ovan grundvattentäkten, dvs pålning bedöms initialt inte behöva genomföras under befintlig grund.

Kommunens bedömning, efter gjorda efterforskningar och befintligt utredningsmaterial, är att det är ingen till mycket liten risk för att det finns oljeföreningar under befintlig grund och att platsen är lämplig för bostäder. De generella kraven om att eventuellt fynd av misstänkt markförening ska anmälas till tillsynsmyndigheten gäller också alltså och vid ett eventuellt fynd av markföreningar kan sanering behöva ske efter behov.

Åtgärder: Resultat och slutsatser ur reviderade utredningar om stabilitet och geoteknik har inarbetats i planbeskrivningen under avsnittet *Geotekniska förhållanden och radon*.

Avsnittet *Föreningar* har kompletterats med en skrivning om pålning som grundläggning. Om pålning kommer att utföras behöver eventuell risk för

oupptäckta markföreningar hanteras i samband med att tillstånd enligt vattenskyddsföreskrifter söks.

Statens Geotekniska Institut (bilaga 2)

Sammanfattning: Inom detaljplanen tillåts byggnader med nockhöjd 26, 16, 13 och 4 m inom olika delområden. Enligt underlagsutredningar rekommenderas att byggnaderna grundläggs genom plattgrundläggning eller kompensationsgrundläggning. Även om markytan är relativt plan och hållfastheten för jordlagren inom området är gynnsamma med hänsyn till stabiliteten, anser SGI, med hänsyn till planerade belastningsökningar, att stabiliteten för planerade belastningsförändringar (byggnader, uppfyllning och trafiklast) behöver verifieras genom stabilitetsberäkningar enligt IEG rapport 4:2010 alternativt IEG 6:2008, rev 1.

Det anges i Beräknings/ProjekteringsPM att lerlagret inom den tidigare befintliga panncentralen grävts ur. Det finns dock ingen information i de geotekniska underlagshandlingarna som verifierar att så är fallet. Exempelvis finns ingen information om borrhöjderna som börjar på 17W (som ligger vid panncentralen) i MUR:en. Även om SGI normalt inte gör några bedömningar avseende grundläggning och sättningar, vill vi ändå påpeka att de sättningsberäkningar som redovisas i Beräknings/ProjekteringsPM inte är kompletta. Beräkningar har endast utförts för en enskild kvadratisk platta. Plattorna inom en byggnad samverkar dock, vilket innebär att belastningen förs ned till större djup. Beräkningar bör även utföras för en utbredd last över hela byggnadsytan, motsvarande totalbelastningen för en planerad byggnad enligt planbestämmelserna på plankartan.

Kommentarer: Efter Länsstyrelsens och SGI:s yttranden om att kommunen inte visat på ett tillfredställande sätt att marken är lämplig att bebygga ur ett stabilitetshänseende beställdes revideringar av befintliga stabilitets- och geotekniska utredningar. Revideringarna, utförda enligt angiven standard, visar att sättningsrisken bedöms acceptabel i området och beräkningar visar att man för samtliga byggrätter klarar angivna säkerhetsfaktorer samt att stabiliteten inte bedöms utgöra en risk i området.

De reviderade utredningarna (Markteknisk undersökningsrapport (MUR). 2019-09-06, rev 2023-02-10 och Beräknings/projekterings PM. 2019-01-18, rev 2023-02-10), i februari 2023) har Länsstyrelsen och SGI fått ta del av under februari 2023 och SGI har framfört muntligt att utredningarna uppfyllde deras krav och att de inte hade ytterligare synpunkter utifrån deras bevakningsområde.

Åtgärder: Resultat och slutsatser ur reviderade utredningar om stabilitet och geoteknik har inarbetats i planbeskrivningen under avsnittet *Geotekniska förhållanden och radon*.

Gästrike Återvinnare (bilaga 3)

Sammanfattning: Avfallshanteringen har i detaljplanen beaktats på ett bra sätt där flera aspekter såsom trafiksäkerhet, arbetsmiljö och tillgänglighet har vägts in. Gästrike återvinnare ser dock gärna att samråd i samband med nybyggnadsåtgärder avseende avfallshantering uttrycks som ett skall-krav i detaljplanen och att ordet "bör" i andra meningen under rubriken Avfall enligt nedan ersätts med "ska". Avfall Avfallshantering utförs av Gästrike återvinnare och ska ske enligt Gävle kommuns avfallsplan. Samråd bör ske med Gästrike återvinnare i samband med nybyggnadsåtgärder.

Kommentarer och åtgärder: Avsnittet om avfall i planbeskrivningen ändras enligt Gästrike Återvinnares önskemål. Yttrandet har även vidarebefordrats till exploatör (2022-11-22).

Gävle Energi (bilaga 4)

Sammanfattning: Då schaktarbeten ser ut att komma utföras nära befintliga fjärrvärmeledningar som inte kommer att flyttas måste stor försiktighet iaktas vid denna schaktning. Exploatören uppmanas att i god tid ta kontakt med Gävle Energi innan arbeten påbörjas för samråd inför schakt. Fiber: Det finns optoledningar i området, behöver dessa flyttas bekostas det av den som initierade åtgärden.

Kommentarer: Inför detaljplanens granskningskede fördes dialog mellan Gävle kommun, Gävle Energi och exploatör i syfte att hitta en funktionell utbredning av byggrätten runt den befintliga panncentralen där hänsyn till både befintliga ledningar och behov av byggrätt vägdes samman. Byggrätten ligger nu en bit utanför befintlig byggnad för att bl.a. kunna inrymma utrymningstrappa och skapa viss flexibilitet vid utformning av ny byggnad som ersätter panncentralen men kommer inte i konflikt med fjärrvärmeledningarna. Avstånd mellan byggrätt och ledningar är dock relativt kort och exploatör är medveten om den hänsyn som behöver tas vid schaktning. För att understryka behovet av hänsynstagande vidarebefordras även Gävle Energis yttrande till exploatören.

Åtgärder: Yttrandet har vidarebefordrats till exploatör (2022-11-22).

Gävle Vatten AB (bilaga 5)

Sammanfattning: Gävle Vatten ser behov av dialog för att klargöra ansvar över föreslagna dagvattenlösningar. Eventuellt finns även behov av att se över placeringen av anläggningarna inom planområdet.

Kommentarer: Efter granskningen har Gävle kommun fört dialog med Gästrike Vatten avseende föreslagen dagvattenhantering, ansvarsförhållanden och vad detaljplanen reglerar kring dagvattenfrågorna. Den fördröjnings- och reningsanläggning som planläggs i detaljplaneförslaget ansvarar exploatör/fastighetsägare för då anläggningen ingår i fastighetsägarens ansvar att rena och fördröja dagvatten innan anslutning till kommunalt dagvattennät sker. Gävle Vatten ansvarar för de allmänna dagvattenanläggningarna inom verksamhetsområdet för dagvatten. Placeringen av dagvattenanläggningar bedöms acceptabel i förhållande till projektets omfattning.

Åtgärder: Synpunkterna föranleder inga ändringar av planförslaget.

Privatperson #1

Sammanfattning: Jag skulle vilja föreslå en förbättring gällande vägen (kurvan) på Skolvägen vid panncentralen. Det är många som kör för fort och det finns lekande barn i närheten. Nu när ni bygger om där och trafiken troligen kommer att öka så vore det bra om man också kan göra om denna kurva till kanske en korsning eller något annat så att man bilisterna inte åker så fort. Det är synd om en olycka sker pga ökad biltrafik samtidigt som det kommer att bli en vänsterkurva in i nya området.

Kommentarer: Den primära angöringspunkten till det nya bostadsområdet kommer vara nuvarande infart till Gavlegårdarnas parkeringsyta sydväst om de nya bostadshusen. I den korsningspunkten till Skolvägen är det vägen rak med relativt god sikt åt båda håll. Angöring vid Skolvägens kurva är främst för korttidsangöring till entréer.

Skolvägen är idag planlagd som en lokalgata med god standard med en hastighet på 30 km/h. Skolvägens utformning gör att kommunen bedömer att vägen klarar den trafikökning de nya bostäderna kommer innebära. Därmed bedöms det inte krävas några särskilda trafiksäkerhetshöjande åtgärder på omkringliggande vägnät kopplade till detaljplanens genomförande.

Åtgärder: Synpunkterna föranleder inga förändringar av planförslaget.

Övriga förändringar som gjorts i planen efter granskning

Utöver ovan angivna revideringar har redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

Plankartan har inte ändrats efter granskningen.

Resultaten av de reviderade utredningarna gav inget annat utfall än detaljplanens tidigare ställningstagande, dvs att området är stabilt utifrån vad detaljplanen tillåter att man får bygga avseende höjd och placering. Kommunen anser därför att det inte föreligger något behov av att skicka ut detaljplanen på ytterligare en granskning efter denna revidering eftersom slutsatserna i detaljplanen om de geotekniska förhållandena och stabiliteten samt tillåten bebyggelse inte har förändrats utifrån de reviderade utredningarna. De mest berörda myndigheterna, Länsstyrelsen och Statens Geotekniska Institut, har även delgetts de reviderade utredningarna och myndigheterna anger att de inte har ytterligare synpunkter på underlaget.

Livsmiljö Gävle

Emma Olofsson

Planingenjör

Utskick enligt separat sändlista



Länstyrelsen
Gävleborg

Yttrande

Datum
2022-11-22

BILAGA 1 1 (2)

Diarienummer
9703-2022

Gävle kommun
planer@gavle.se

Granskning av detaljplan för Markheden 4:54 m.fl. fd panncentralen i Gävle kommun

Kommunens dnr: 15SBN377

Redogörelse för ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länstyrelsen i samband med att den ställts ut för granskning under tiden 2022-11-01 – 2022-11-17.

För planområdet gäller FÖP Gävle stad 2025, antagen 2009.

Länstyrelsens samlade bedömning

Bedömning enligt 11 kap 10 § PBL

Länstyrelsen kan med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen. Länstyrelsen anser att underlagen för föreliggande planförslag inte är tillräckligt utrett kring stabilitetsförhållandena för att kunna säkerställa att marken är lämplig för sitt ändamål.

Motiv för bedömningen

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Länstyrelsen remitterade ärendet till Statens geotekniska institut (SGI) den 11 november, yttrande inkom till Länstyrelsen den 16 november. Länstyrelsen ställer sig bakom SGI:s yttrande. Yttrandet i sin helhet bifogas yttrandet.

SGI anser att stabiliteten är otillräckligt utrett och därför kan SGI inte ta ställning till om de delar de slutsatser och rekommendationer som framförs i de geotekniska handlingarna. Bland annat framförs följande:

SGI framhåller att markytan är relativt plan och hållfastheten för jordlagren inom området är gynnsamma med hänsyn till stabiliteten, anser SGI, med hänsyn till planerade belastningsökningar, att stabiliteten för planerade belastningsförändringar (byggnader, uppfyllning och

trafiklast) behöver verifieras genom stabilitetsberäkningar enligt IEG rapport 4:2010 alternativt IEG 6:2008, rev 1.

Kvarvarande synpunkter utifrån Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Förorenad mark

Kommunen skriver att grunden till panncentralen kommer eventuellt återanvändas för att bygga på. Det står också att om befintlig grund ska användas så ska kompletterande undersökningar göras av grunden samt underliggande jordlager för att bedöma tillåten belastning, kan här vara motiverat att samtidigt göra en miljöteknisk undersökning av djup jord och porluft för att få ett större underlag av föroreningsituationen. Länsstyrelsen anser att kompletterande provtagning kan ske i samband med undersökning av grunden. Länsstyrelsen vill påpeka att vid pålning kan spridningsvägar skapas både uppåt och neråt i marklagren och risk finns för spridning till grundvatten och inomhusluft. Inför pålning bör provtagning göras av djupare jord.

Länsstyrelsen anser fortsatt att kommunen därför under planprocessen bör förtydliga resonemanget kring risken att det kan finnas oljeförorening under panncentralen och hur denna risk ska hanteras för att visa markens lämplighet för bostäder.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av Maria Andersson med Tim Eriksson som föredragande. I handläggningen av ärendet har handläggare från avdelningen för miljö deltagit. I den slutliga handläggningen har också handläggare Erika Eklund medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.



Länstyrelsen
Gävleborg

Yttrande

1 (1)

Datum
2023-03-14

Diarienummer
9703-2022

Gävle kommun
planer@gavle.se

Kompletterande yttrande för granskning av detaljplan för Markheden 4:54 m.fl. fd panncentralen i Gävle kommun

Kommunens dnr: 15SBN377

Geoteknik och förorenad mark

Länstyrelsen har inför antagande tagit del av Gävle kommuns förslag (daterad 23-02-13) till reviderat geotekniskt underlag och kompletterande förtydligande avseende markföroreningar till detaljplan för Markheden 4:54 m.fl. Länstyrelsen vill påpeka att gjorda utredningar kring markföroreningar ej utesluter att föroreningar kan finnas i djupare lager och kommunen bör vara observanta kring detta speciellt vid pålning. Länstyrelsen har inga övriga invändningar på Gävle kommuns revideringar.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av Maria Andersson med Tim Eriksson som föredragande. I handläggningen av ärendet har handläggare från avdelningen miljötillsyn deltagit.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Så här hanterar Länstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

**STATENS
GEOTEKNISKA
INSTITUT**Datum
2022-11-16Diarie nr
5.1-2210-1057Ert datum
2022-10-31

Er Beteckning

Vår referens
Björn DehlbomGävle kommun
planer@gavle.seLänsstyrelsen i Gävleborgs län
gavleborg@lansstyrelsen.se
tim.x.eriksson@lansstyrelsen.se

Detaljplan för Markheden 4:54 m.fl., fd panncentralen i Valbo, Gävle kommun

Yttrande över granskningshandling daterad 2022-10-26

Statens geotekniska institut (SGI) har från Länsstyrelsen i Gävleborgs län och Gävle kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI har tidigare lämnat yttrande över samrådshandling 2021-04-23. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen från bland annat teknisk anläggning, panncentral, till bostads- och centrumändamål för att kunna möjliggöra framförallt bostäder på Skolvägen vid den gamla panncentralen. Planområdet ligger i centrala Valbo, längs Skolvägen, ca 300 meter sydost om Valbo centrum.

Underlag:

- 1 Planbeskrivning med tillhörande plankarta upprättad av Gävle kommun, daterade 2022-10-26.
- 2 Markheden 4:50 & 4:54, Beräknings/Projekterings PM. Upprättad av WSP, daterad 2021-08-20.
- 3 Markheden 4:50 & 4:54, Markteknisk undersökningsrapport (MUR). Upprättad av WSP, daterad 2019-01-18.
- 4 Nybyggnad vid Panncentral, Valbo, Geoteknisk undersökning. Beräknings/Projekterings PM. Upprättad av WSP, daterad 2017-10-05.

SGI:s synpunkter på samrådshandling

I SGI:s yttrande över samrådshandling, daterat 2021-04-23 angavs följande:

" Det saknas en bedömning av stabilitetsförhållandena inom planområdet och SGI anser att den geotekniska utredningen och planhandlingarna behöver kompletteras med en sådan bedömning. Denna ska omfatta både nuvarande förhållanden och de förhållanden som planen avser exempelvis eventuella belastningsändringar. Bedömningarna ska följa anvisningarna i IEG 4:2010 alternativt IEG 6:2008 med avseende på planläggning/nyexploatering."

Geoteknik och grundläggning enligt granskningshandling

Enligt [2] består jorden inom området av sand följt av siltig lera på finsandig silt med skikt av lera underlagrat av sandig silt på friktionsjord.

Enligt [2] bedöms det inte föreligga någon risk för skred, med hänvisning till hållfasthetsparametrarna för sanden och leran.

SGI:s synpunkter på granskningshandling

Inom detaljplanen tillåts byggnader med nockhöjd 26, 16, 13 och 4 m inom olika delområden. Enligt [1] och [2] rekommenderas att byggnaderna grundläggs genom plattgrundläggning eller kompensationsgrundläggning.

Även om markytan är relativt plan och hållfastheten för jordlagren inom området är gynnsamma med hänsyn till stabiliteten, anser SGI, med hänsyn till planerade belastningsökningar, att stabiliteten för planerade belastningsförändringar (byggnader, uppfyllning och trafiklast) behöver verifieras genom stabilitetsberäkningar enligt IEG rapport 4:2010 alternativt IEG 6:2008, rev 1.

I [1] anges att lerlagret inom den tidigare befintliga panncentralen grävts ur. Det finns dock ingen information i de geotekniska underlagshandlingarna som verifierar att så är fallet. Exempelvis finns ingen information om borrhöjderna som börjar på 17W (som ligger vid panncentralen) i [3].

Även om SGI normalt inte gör några bedömningar avseende grundläggning och sättningar, vill vi ändå påpeka att de sättningsberäkningar som redovisas i [2] inte är kompletta. Beräkningar har endast utförts för en enskild kvadratisk platta. Plattorna inom en byggnad samverkar dock, vilket innebär att belastningen förs ned till större djup. Beräkningar bör även utföras för en utbredd last över hela byggnadsytan, motsvarande totalbelastningen för en planerad byggnad enligt planbestämmelserna på plankartan.

Ärendets handläggning

Beslut i detta ärende har tagits av geotekniker David Rudebeck, efter föredragning av geotekniker Björn Dehlbom.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT
Planenheten
Enligt uppdrag

David Rudebeck

Björn Dehlbom

Från: [Jonsved, Bengt](#)
Till: [Livsmiljö Gävle - Planer \(e-post\)](#)
Kopia: [Olofsson, Emma](#)
Ärende: VB: VB_ Markheden 4_54 m_fl_ fd panncentralen i Valbo - granskning
Datum: den 8 november 2022 10:48:08

Hej.

Gästrike återvinnare har tagit del av planbeskrivning för Markheden 4:54 m.fl., f.d. panncentralen i Valbo för granskningsyttrande enligt nedan:

Avfallshanteringen har i detaljplanen beaktats på ett bra sätt där flera aspekter såsom trafiksäkerhet, arbetsmiljö och tillgänglighet har vägts in.

Gästrike återvinnare ser dock gärna att samråd i samband med nybyggnadsåtgärder avseende avfallshandtering uttrycks som ett skall-krav i detaljplanen och att ordet "bör" i andra meningen under rubriken Avfall enligt nedan ersätts med "ska".

Avfall

*Avfallshandtering utförs av Gästrike återvinnare och ska ske enligt Gävle kommuns avfallsplan. Samråd **bör** ske med Gästrike återvinnare i samband med nybyggnadsåtgärder.*

Med miljövänlig hälsning

Bengt Jonsved
miljö- och avfallshandläggare, 026-17 73 73
bengt.jonsved@gastrikeatervinnare.se
För en värld som räcker längre

 **Gästrike
återvinnare**
www.gastrikeatervinnare.se

Från: Gästrike Återvinnare (e-post) <info@gastrikeatervinnare.se>
Skickat: den 31 oktober 2022 09:26
Till: Plan- och byggärenden (e-post) <planochbygg@gastrikeatervinnare.se>
Ämne: VB_ Markheden 4_54 m_fl_ fd panncentralen i Valbo - granskning

Från: Lundberg, Helena <helena.lundberg@gavle.se>
Skickat: den 31 oktober 2022 09:18
Till: sgi@sgi.se; david.rudebeck@sgi.se; Kommunala lantmäterimyndigheten (e-post) <klm@gavle.se>; Kommunstyrelsen (e-post) <kommunstyrelsen@gavle.se>; Livsmiljö Gävle - Namnberedningen (e-post) <namnberedningen@gavle.se>; Utbildning Gävle (e-post) <utbildning@gavle.se>; Gästrike Återvinnare (e-post) <info@gastrikeatervinnare.se>; Gästrike Räddningstjänst (e-post) <gastrike.raddning@gastrikeraddningstjanst.se>; rg@regiongavleborg.se; utdelningsforbattringar@postnord.com; skanova-remisser-nord@teliasonera.com; trafikverket@trafikverket.se
Kopia: Livsmiljö Gävle - Mark o Exploatering (e-post) <mex@gavle.se>; Livsmiljö Gävle - Gata & Park (e-post) <gatapark@gavle.se>; Livsmiljö Gävle - Trafik (e-post) <trafik@gavle.se>; Livsmiljö Gävle - Stadsmiljö (e-post) <stadsmiljo@gavle.se>

Ämne: Markheden 4:54 m.fl. fd panncentralen i Valbo - granskning

Granskningstid 1 november 2022 – 17 november 2022

Eventuella utredningar finns att hämta på www.gavle.se/detaljplan-granskning, se under aktuell detaljplan.

Synpunkter skickas till planer@gavle.se

(OBS! för Tekniska inom Livsmiljö Gävle endast för kännedom)

Vänligen
Livsmiljö Gävle

Denna mejlväxling kan innehålla personuppgifter som Gävle kommun behandlar enligt EU:s dataskyddsförordning. Läs mer på www.gavle.se/dataskydd

Från: [Gävle Energi - Karta - E-Post](#)
Till: [Livsmiljö Gävle - Planer \(e-post\)](#)
Ärende: Gävle Energi Markheden 4:54 m.fl. fd panncentralen i Valbo - granskning
Datum: den 17 november 2022 09:42:47
Bilagor: [image001.png](#)

Hej.

Elnät: Inget att erinra.

Värme: Då schaktarbeten ser ut att komma utföras nära befintliga fjärrvärmeledningar som inte kommer att flyttas måste stor försiktighet iakttas vid denna schaktning. Exploatören uppmanas att i god tid ta kontakt med Gävle Energi innan arbeten påbörjas för samråd inför schakt.

Fiber: Det finns optoledning i området, behöver dessa flyttas bekostas det av den som initierade åtgärden.

Verksamhetsstöd: Inget att erinra.

Med vänlig hälsning

Mikael Valström
GIS-Tekniker

Gävle Energi AB
Box 783
801 29 Gävle

Mobil 076-518 98 80
www.gavleenergi.se

Följ Gävle Energi på [Facebook](#) och [Twitter](#).



Gävle Energi hanterar dina personuppgifter i enlighet med Dataskyddsförordningen. Läs mer på www.gavleenergi.se/GDPR. Var uppmärksam på att inte lämna ut sekretesskyddade uppgifter via epost.

Från: [Larsson, Sara](#)
Till: [Livsmiljö Gävle - Planer \(e-post\)](#)
Ärende: Sv: Markheden 4:54 m.fl. fd panncentralen i Valbo - granskning
Datum: den 17 november 2022 11:00:13

Gävle Vatten AB (Gävle Vatten) har tagit del av granskningshandlingarna avseende Markheden 4:54 m.fl. fd panncentralen i Valbo.

Gävle Vatten ser behov av dialog för att klargöra ansvar över föreslagna dagvattenlösningar. Eventuellt finns även behov av att se över placeringen av anläggningarna inom planområdet.

I ärendets handläggning har Michaela Alsmyr deltagit.

Sara Larsson

Enhetschef Kansli

Gästrike Vatten AB
Hamnleden 20, 806 41 Gävle
telefon direkt 026-17 51 37
sms 070-414 01 54
sara.larsson@gastrikevatten.se
www.gastrikevatten.se

Vi på Gästrike Vatten är kranmärkta.

Det innebär att vi alltid väljer kranvatten – hälsosamt och hållbart utan transporter och onödigt avfall.

Är din verksamhet intresserad av att veta mer, kontakta oss så hjälper vi er.

Från: Lundberg, Helena <helena.lundberg@gavle.se>

Skickat: den 31 oktober 2022 09:14

Till: Gästrike Vatten - Info (e-post) <info@gastrikevatten.se>; Gävle Energi - Karta - E-Post <karta@gavleenergi.se>

Ämne: Markheden 4:54 m.fl. fd panncentralen i Valbo - granskning

Granskningstid 1 november 2022 – 17 november 2022

Eventuella utredningar finns att hämta på www.gavle.se/detaljplan-granskning, se under aktuell detaljplan.

Synpunkter skickas till planer@gavle.se

(OBS! för Tekniska inom Livsmiljö Gävle endast för kännedom)

Vänligen
Livsmiljö Gävle

Denna mejlväxling kan innehålla personuppgifter som Gävle kommun behandlar enligt EU:s

dataskyddsförordning. Läs mer på www.gavle.se/dataskydd



Samrådsredogörelse

Detaljplan för Markheden 4:54 m.fl., fd panncentralen i Valbo, Gävle kommun

2022-10-26

15SBN377

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen från bland annat teknisk anläggning, panncentral, till bostadsändamål för att kunna möjliggöra för bostäder där den gamla panncentralen i Valbo ligger intill Skolvägen. Syftet är vidare att säkerställa skydd mot störningar så att platsen är lämplig att bebygga med bostäder, vilket innebär att skydd mot buller från vägtrafik säkerställs och exploateringen ska inte leda till negativ påverkan på vattentäkten Gävle/Valboåsen.

Sammanfattning av inkomna synpunkter och åtgärder

Samrådsredogörelsen är en sammanställning av inkomna synpunkter samt hur dessa har beaktats inför granskningen.

Huvudsakliga synpunkter handlar om trafikbuller och vilket underlag som använts i underliggande bullerutredning, synpunkter kring grundläggning och geoteknik, riskbedömning avseende farligt gods-transporter, avfallshantering, skydd av ledningar och planerade byggnadsvolymer.

Åtgärder efter samråd omfattar bl.a. revidering av bullerutredning och geotekniskt underlag, revidering av markreservat för underjordiska ledningar (u-områden) mindre justering av tillåten byggnadsvolym för den norra byggnaden, ny placering av avfallsbyggnad för bättre åtkomst för avfallsfordon samt kompletterande av markanvändningen Centrum (C) i bottenvåningen på den norra byggnaden. Plankarta och planbeskrivningar har reviderats i både utifrån det nya planförslaget samt så har redaktionella ändringar i handlingarna genomförts.

Samrådsförfarande

Detaljplanen har varit utställd för samråd under perioden 29 mars – 19 april 2021 (bilaga 1, samrådsbrev).

Nedan redovisas samtliga yttranden som inkommit under samrådstiden. Yttranden utan erinringar har inkommit från (yttranden bifogas inte):

- Lantmäterimyndigheten Gävle kommun

Övriga yttranden sammanfattas och bemöts med kommentarer samt vilka åtgärder de eventuellt medfört i planens utformning. Yttranden från myndigheter/organisationer återfinns i sin helhet som bilagor till samrådsredogörelsen. Yttranden från privatpersoner finns diarieförda i sin helhet hos Gävle kommun men biläggs inte samrådsredogörelsen på grund av GDPR.

Länsstyrelsen Gävleborg (bilaga 2)

Sammanfattning: Kommunen bedömer att genom en god dagvattenhantering och genom att förhindra att förorenat vatten når grundvatten så bedöms ingen skada uppstå på riksintresset. Länsstyrelsen delar denna uppfattning. Kommunen har i planhandlingarna tydliggjort att om byggnader ska pågrundläggas så ska tillstånd enligt vattenföreskrifter sökas. Länsstyrelsen uppmanar kommunen att ha en dialog med VA-huvudmannen Gästrike Vatten AB i frågan för att säkerställa att det blir möjligt att genomföra detaljplanen utan att riksintresset skadas.

Väg E16 är riksintresse för kommunikation och ingår i det nationella stamvägnätet som riksdagen fastställt. Vägarna i det nationella stamvägnätet är av särskild nationell betydelse. Kommunen måste säkerställa att dagvattenhanteringen inte riskerar att skada E16. Länsstyrelsen anser att kommunen ska ha en dialog med Trafikverket i den kommande planprocessen.

Bullerutredningen från 2019 är baserad på felaktiga trafikuppgifter. Det finns en nyare mätning med högre trafikmängder. Länsstyrelsen ställer sig bakom Trafikverkets synpunkt om att trafiken behöver räknas upp med 2% per år. Kommunen behöver i kommande planprocess presentera en bullerutredning baserad på korrekta trafikuppgifter och säkerställa att trafikbullerförordningen inte överskrids.

Avseende markföroreningar har området undersökts översiktligt och kommunen har bedömt att det inte finns någon indikation på att området är förorenat utifrån provtagning i två punkter. I den miljötekniska undersökningen står att det inte går att utesluta att det skulle kunna finnas föroreningar på andra delar av fastigheten särskilt under själva panncentralen. Länsstyrelsen instämmer med det som står i planbeskrivningen, att det är viktigt att vara uppmärksam på eventuell påträffade föroreningar i form av lukt och synintryck vid schaktarbeten och att upptäckt

av misstänkt förorening ska anmälas till tillsynsmyndigheten. Det finns en potentiell risk för oljeförorening under panncentralen som skulle kunna ge upphov till lättflyktiga föreningar (s.k. VOC:er som t.ex. BTEX, alifater och vissa PAH:er). Denna typ av ämnen kan ta sig in i byggnader och utgöra en hälsorisk för människor som bor där. Kommunen ska därför i kommande planprocess föra ett resonemang kring risken att det kan finnas oljeförorening under panncentralen och hur denna risk ska hanteras.

I planbeskrivningen har kommunen beskrivit risken med närheten till farligt gods-led, E16. Med hänsyn till riskkällan har markanvändningen i detaljplanen planerats därefter vad gäller tillåten markanvändning. Det kortaste avståndet mellan bostäder och farligt godsleden blir ungefär 110 meter. Länsstyrelsen anser att detaljplanen kan anses acceptabel med hänsyn till risken från farlig gods-leden.

För övrigt anser Länsstyrelsen att det är positivt att tallar sparas både ur natur- och kulturmiljösynpunkt.

Kommentarer: I detaljplaneprocessen har dialog mellan Gästrike Vatten och tillsynsmyndigheten (Gävle kommun/Miljö och Hälsa) förts bl.a. utifrån möjligheterna att få tillstånd för olika åtgärder enligt gällande vattenskyddsföreskrifter. Detta har varit en av de frågor som utretts noggrant i planprocessen så att de byggnadsvolymer som tillåts i detaljplanen kan uppföras på platsen. Detta har bl.a. inneburit att det utretts och klarlagts att föreslagna byggnadsvolymer kan uppföras på platsen utan att på grundläggning behöver ske, dvs att byggnaderna kan grundläggas med så kallad kompensationsgrundläggning. I Gästrike Vattens officiella yttrande under samrådstiden har inga synpunkter eller kommentarer framkommit att detaljplanen inte skulle kunna vara genomförbar i förhållande till vattenskyddsföreskrifterna.

Efter detaljplanens samrådstid har dialog med Trafikverket förts avseende risk för påverkan på E16 från dagvatten som genereras inom planområdet. Detta har lett till att dagvattenutredningen har reviderats utifrån de kriterier för bl.a. trumman under E16 som Trafikverket angivit. Revideringen av dagvattenutredningen visar att det är möjligt att klara en dagvattenhantering vid ett plangenomförande utan att påverka riksintresset för kommunikationer negativt.

Den geotekniska utredningen har kompletterats med beräkningar av risken för stabilitetsbrott och planhandlingen har kompletterats med detta.

Bullerutredningen har reviderats med nya bullerberäkningar utifrån senare trafikmätningar utförda 2019 (före pandemin) och trafikprognos 2040 har beräknats utifrån Trafikverkets rekommenderade trafikuppräkningsstal EVA.

Åtgärder: Synpunkterna innebär att planbeskrivningen reviderats. Resultatet av den reviderade dagvattenutredningen har inarbetats i planbeskrivningen med kommunens bedömning att det finns tillräckligt med yta avsedd för rening och fördröjning inom planområdet för att säkra en god dagvattenhantering.

Avsnittet om buller i planbeskrivningen har reviderats utifrån resultaten av beräkningarna med andra trafiksiffror. Avsnittet om markföroreningar har kompletterats med kommunens bedömningar om risken för att spill och läckage av oljeföroreningar inomhus kan ge upphov till lättflyktiga föreningar.

Sveriges Geologiska Institut (SGI) (bilaga 3)

Sammanfattning: I ett första yttrande anger SGI att det i den geotekniska undersökningen saknas redovisning av underlag för undersökningar, ritningar etc. som stödjer den geotekniska beskrivningen och parametrarna. SGI anser att handlingen behöver kompletteras med sådant underlag, till exempel i en MUR/Geoteknik. Det saknas en bedömning av stabilitetsförhållandena inom planområdet och SGI anser att den geotekniska utredningen och planhandlingarna behöver kompletteras med en sådan bedömning. Denna ska omfatta både nuvarande förhållanden och de förhållanden som planen avser exempelvis eventuella belastningsändringar. Bedömningarna ska följa anvisningarna i IEG 4:2010 alternativt IEG 6:2008 med avseende på planläggning/nyexploatering.

Eftersom SGI i deras första yttrande angav att de saknade underlag gavs de möjlighet att komplettera deras första yttrande efter att samtliga samrådshandlingar kommit dem tillhanda. I kompletterande yttranden anges följande:

SGI ser att sammanställningar av skjuvhållfasthetsvärden saknas vilken är en stor brist. Om planen medger uppfyllnader behöver marken tåla detta utan att stabilitetsbrott uppstår. Inför granskningsskedet ser vi att samtliga handlingar som rör geoteknik behöver finnas framme samt att man behöver redovisa markens egenskaper på ett sätt som uppfyller detaljerad utredning.

Kommentarer och åtgärder: Den geotekniska utredningen har kompletterats med beräkningar av skjuvhållfasthet och bedömningar av risk för stabilitetsbrott. MUR daterad 2021-08-20 innehåller samtliga geotekniska undersökningar utförda av WSP, inklusive uppgifter från MUR daterad 2017-10-05.

Planbeskrivningen har kompletterats med text kring risken för stabilitetsbrott och åtgärder för att förhindra detta.

Trafikverket (bilaga 4)

Sammanfattning: I dagvattenutredningen hänvisas till ett äldre kravdokument kring avvattning. Rätt dokument heter TRVINFRA-00231. Trafikverkets trumma under E16 är en BGT, 500-trumma som övergår i en kulvertering över åker söder om E16. Det måste redogöras vilken mängd/flöde som kommer till Trafikverkets anläggning, det redovisas 100-års flöden, dock saknas 10-års- och 50-årsflöden. Vilken eventuell påverkan föreligger efter utloppet på kommunens damm, när det leds till vårt dike samt vår trumma under väg E16? Tillförs ett extra flöde så får Trafikverket extra underhåll av diket och vägtrumma. Kommunen får inkomma med svar på vad deras anläggning genererar vid ett 10-års flöde resp. ett 50 års-flöde. Vi måste ha samma dimensioneringsfall. Om kapaciteten överskrids vid ett 50-årsflöde så har vi ett problem, men om det går att visa att kapaciteten inte överskrids så ser Trafikverket inget hinder. Det krävs samråd med Trafikverket i ovanstående frågor.

Bullerutredningen för 2019 har fel trafikuppgifter. Det finns en nyare mätning med högre trafikmängder. Uppräkningen till 2040 är gjord med mindre än 1% per år. Trafiken behöver räknas upp med 2% per år för att vi ska vara säkra på att trafikstörning år 2040 för boende inte överskrider de beräknade nivåerna. Åtgärder mot trafikbuller behöver tas fram utifrån trafikmängder och trafikbuller som är betydligt högre än nuvarande bullerberäkning utgått från.

Kommentarer: Dagvattenutredningen har kompletterats med beräkningar av fördröjningsbehov vid 50-års flöden för att bedöma risken för påverkan av Trafikverkets anläggningar vid E16. Planhandlingarna har kompletterats utifrån detta.

Bullerutredningen har reviderats med nya bullerberäkningar utifrån de senaste trafikmätningarna utförda 2019 (före pandemin) och trafikprognos 2040 har beräknats utifrån Trafikverkets rekommenderade trafikuppräkningsstal EVA efter avstämning med Trafikverket. Planhandlingarna har reviderats utifrån resultaten av beräkningarna.

Åtgärder: Den reviderade dagvattenutredningen visade på ett utökat fördröjningsbehov från del av planområdet som leds till Trafikverkets anläggning. Yta för att täcka detta fördröjningsbehov har säkerställts i planhandlingarna.

Planhandlingarna har reviderats med figurer som visar bullersituationen vid uppräknade trafikmängder år 2040. Beräkningarna har föranlett ett förtydligande av planbestämmelsen avseende buller.

Gästrike Räddningstjänst (bilaga 5)

Sammanfattning: Då den planerade bostadsbebyggelsen planeras inom 150 meter från farligt gods-led önskar räddningstjänsten se en riskanalys.

Kommentarer och åtgärder: Kommunen har gjort bedömningen utifrån platsens förutsättningar avseende bl.a. topografi och ny bebyggelses avstånd till E16 att en särskild riskanalys inte krävs i detta fall. Riskfrågorna är beskrivna i planbeskrivning. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och anger i sitt yttrande *"I planbeskrivningen har kommunen beskrivit risken med närheten till farligt gods-led, E16. Med hänsyn till riskkällan har markanvändningen i detaljplanen planerats därefter vad gäller tillåten markanvändningen. Det kortaste avståndet mellan bostäder och farligt godsleden blir ungefär 110 meter. Länsstyrelsen anser att detaljplanen kan anses acceptabel med hänsyn till risken från farlig gods-leden."*

Yttrandet föranleder inga åtgärder i planförslaget.

Gästrike Återvinnare (bilaga 6)

Sammanfattning: Hämtning av hushållsavfall är den mest frekventa tunga trafik som rör sig i vår boendemiljö där hämtning av olika fraktioner kan ske flera dagar i veckan. Vid nybyggnation bör därför avfallsutrymmen placeras i perifera lägen där hämtningsfordon kan angöra utan att behöva köra in på gårdar eller förbi entréer. Gästrike återvinnare anser det därför olämpligt att placera byggnaden för avfallshantering så som det är inritat i planbeskrivningen. Byggnaden för avfallshantering bör placeras så att angöring med hämtningsfordon kan göras från den gemensamma infarten utan att behöva köra in mellan bostadshusen.

Den östra infarten, som bl.a. är tänkt för hämtningsfordon, hamnar mitt i korsningen Skolvägen/Trädgårdsvägen med en förhöjd GC-överfart vilket ur trafiksäkerhetssynpunkt inte är lämpligt. Det innebär också att GC-vägen får ytterligare en korsande väg för motorfordon vilket inte heller är optimalt.

Vi vill förtydliga att exploatören på ett tidigt stadium i projekteringen skall kontakta Gästrike återvinnare för konsultation om utformning av avfallsutrymmen.

Kommentarer: Efter samrådet har dialog med Gästrike Återvinnare förts avseende möjlig placering av avfallsbyggnad och ny placering av avfallsbyggnad intill den större parkeringen i sydväst föreslås. Det rekommenderade avståndet på högst 50 meter till avfallsstation innehålls inte för samtliga boende om endast denna avfallsbyggnad/miljöhus uppförs. Det bedöms dock möjligt att inom planområdet även hitta andra lösningar vid behov. Denna schematiskt förslagna

placering intill stora parkeringen är dock en lämplig lösning utifrån att minimera tunga transporter i boendes närmiljö, trafiksäkerhet samt arbetsmiljömässigt lämplig.

Åtgärder: Reviderad situationsplan med ny placering av miljöhus/avfallsbyggnad samt förklarande text kring förslaget har införts i planbeskrivningen samt har plankartan kompletterats med byggrätt för avfallsbyggnad i föreslaget läge.

Gästrike Vatten AB (bilaga 7)

Sammanfattning: Gästrike Vatten ser positivt på de beskrivningar som görs i planbeskrivningen, upplysning om vattenskyddsföreskrifterna samt att det tas hänsyn till lerlagret gällande undvikande av pålning och användning av befintlig grund. Gästrike Vatten ser gärna att vattentäkten benämns Gävle-Valboåsen, den benämns lite olika i planbeskrivningen.

Kommentarer och åtgärder: Benämningen av Gävle-Valboåsen har reviderats i planhandlingen utifrån synpunkt, utom i avsnittet om Miljökvalitetsnormer där benämningen följer vattenförekomstens benämning i Vatteninformationssystem Sverige (VISS).

Gävle Energi AB (bilaga 8)

Sammanfattning: I området norr om panncentralen finns elledningar som inte ligger inom något u-område. I området söder om panncentralen behöver kablarna flyttas, men det saknas u-område för ny placering. Kostnader för kabelflytt bekostas av den som initierar åtgärden.

Norr om panncentralen, längs Skolvägen finns fjärrvärmeledningar där det verkar som att det saknas u-område för samtliga ledningar, dessa måste ha U-område så de kan skyddas med ledningsrätt. Det finns även optoledningar i detta ledningsstråk som behöver skyddas inom u-område.

Kommentarer: Efter samrådet har u-områdena (markreservat för underjordiska ledningar) inom planområdet setts över med hänsyn till befintliga ledningar samt förändring av byggrätt på plankartan. Det som man kan konstatera är att det uppkommer konfliktpunkter mellan befintliga ledningar direkt söder och norr om den befintliga panncentralen och ny föreslagen byggrätt. Denna konflikt innebär att ledningar behöver flyttas om byggrätten utnyttjas till fullo. U-området i norra delen av planområdet har utökats så att tillräckligt avstånd mellan byggrätt och befintliga fjärrvärmeledningar kan klaras inom u-området. Nytt u-område söder om befintlig panncentral (söder om den nya nordligaste byggrätten) har tillkommit för att flytt av elledningar kan ske. Det är inte möjligt fastighetsrättsligt att säkra rätten till att uppföra komplementbyggnader inom område för underjordiska

ledningarna och samtidigt bilda ledningsrätt. Detta innebär att ytan för komplementbyggnader (korsmark) söder i E-området tas bort till förmån för ledningsrätt för fjärrvärmeledningar.

Åtgärder: Plankartan har reviderats genom att u-området längst i norr blivit större, nytt u-område i öst-västlig riktning har tillkommit söder om befintlig panncentral samt att u-område har utökats att även omfatta de södra delarna av planområdet om behov att tillgodose fastigheter söderut/norrut/österut med teknisk infrastruktur har tillkommit. Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare beskrivande text kring u-områdenas utbredning. Område för komplementbyggnader (korsmark) tas bort söder om E-området och ersätts med markreservat för underjordiska ledningar (u_1).

Skanova (Telia Company) AB (bilaga 9)

Sammanfattning: Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentarer: Det framgår av planbeskrivningen att det finns ledningsrätt för telekommunikation inom planområdet och att eventuell flytt av ledning bekostas av exploitören.

Åtgärder: Yttrandet föranleder inga ändringar av planförslaget.

PostNord (bilaga 10)

Sammanfattning: Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot posten i en fastighetsbox på entréplan.

Kommentarer och åtgärder: Placering av postlåda omfattas inte direkt inom detaljplanprocessen och kan därför inte hanteras i detaljplanen.

Synpunkten föranleder inga ändringar av planförslaget.

Kommunala Pensionärsrådet (KPR) (bilaga 11)

Sammanfattning: Det aktuella planområdet är ett bra ställe att bygga trygghetsboende på pga det centrala läget i Valbo, närhet till Valbo köpcentrum och kollektivtrafik samt naturmark och fritidsaktiviteter.

Eftersom Gävle kommun och Gavlegårdarna äger delar av marken borde det betyda att kommunen har bra påverkansmöjlighet hur boendet utformas.

KPR saknar rubrik i planbeskrivningen omfattande äldres perspektiv. Under rubriken Tillgänglighet finns nämnt tillgång för nedsatt rörlighet och funktionsförmåga, vilket berör äldre men Äldre perspektiv rymmer så mycket mera. Det är dags att i planer och program ta med Äldres perspektiv! Det är ju syftet med projektet Äldrevänlig kommun. KPR har under flera år framhållit behov av trygghetsboenden både centralt och i ytterområdena/dit Valbo-Forsbacka kan räknas/. Det har gjorts i remissvar, föredragningar och uppvaktning hos kommunalråden men har endast resulterat i två färdigställda i kommunens regi, nämligen Tickselbo i Sätra och vid Pukslagarvägen i Bomhus. I diskussionen om äldres boende nämns ibland att tillgänglighetsanpassade bostäder kan ersätta trygghetsboende. Men då missar man tanken med gemenskapsaktiva åtgärder, vars syfte är att minska ensamheten hos äldre.

Kommentarer: I detaljplaneprocessen har kommunen/

Samhällsbyggnadsnämnden inte möjlighet att påverka vilken typ av boende, tex hyres- eller bostadsrätt som ska byggas, enligt lagstiftningens mening prövas endast om bostäder som markanvändning är lämplig på platsen och i vilken omfattning platsen kan bebyggas. Planförslaget är utformat på sådant sätt att t.ex. trygghetsboende med gemensamma utrymmen i bottenvåningen på den norra byggnaden närmast Skolvägen är möjligt att uppföra.

I dagsläget planerar dock exploatören för att bygga just trygghetsboende på platsen och om dessa planer realiserar innebär det att ca 45 lägenheter med gemensamma lokaler kan uppföras. Vilken typ av bostäder som kommer uppföras i slutändan är alltså upp till exploatören.

Åtgärder: Yttrandet föranleder inga ändringar av planförslaget.

SPF Seniorerna Gästrikland/PRO Valbo (Bilaga 12)

Sammanfattning: SPF Seniorerna och PRO har genomfört en enkät som klart visar att det finns ett stort önskemål om trygghetsbostäder i Valbo. Markheden 4:54 uppfyller alla de önskemål som äldre människor har på närhet till service och kommunikationer. Vi har framfört vårt önskemål till Gavlegårdarnas ledning, som meddelat att tillgången på tomtmark i Valbo är mycket begränsad. Vi vill därför att Samhällsbyggnadsnämnden påverkar fastighetsägaren att överväga att bygga trygghetsbostäder i hela eller delar av projektet oavsett hyresrätt eller bostadsrätt.

Kommentarer: I detaljplaneprocessen har kommunen/

Samhällsbyggnadsnämnden inte möjlighet att påverka vilken typ av boende, tex

hyres- eller bostadsrätt som ska byggas, enligt lagstiftningens mening prövas endast om bostäder som markanvändning är lämplig på platsen och i vilken omfattning platsen kan bebyggas. Planförslaget är utformat på sådant sätt att t.ex. trygghetsboende med gemensamma utrymmen i bottenvåningen på den norra byggnaden närmast Skolvägen är möjligt att uppföra.

I dagsläget planerar dock exploatören för att bygga just trygghetsboende på platsen och om dessa planer realiserats innebär det att ca 45 lägenheter med gemensamma lokaler kan uppföras. Vilken typ av bostäder som kommer uppföras i slutändan är alltså upp till exploatören.

Åtgärder: Yttrandet föranleder inga ändringar i planförslaget.

Privatperson initialer L.S.

Sammanfattning: Husen i området har 2-3 våningar, ett nybygge bör inte vara högre än så eftersom det skulle förstöra helheten.

Kommentarer: Planförslaget innebär en förtätning i centrala Valbo med bostäder och centrumfunktioner och den planerade bebyggelsen kommer genom sin byggnadshöjd bli visuellt framträdande i grannskapet. Bebyggelsen kommer innebära att utblickar från grannfastigheter kommer påverkas, dock inte så att den kan anses vara av betydande karaktär.

Byggnaderna inom planområdet tillåts byggas i upp till motsvarande tre, fyra och sju våningar och dessa våningsantal avviker delvis från omkringliggande byggnadshöjder. Planförslaget kommer därför ha viss påverkan på omgivningen och då främst genom en avvikande höjd på byggnaderna i förhållande till omgivande bebyggelse. Den planerade bebyggelsen anpassas dock till omkringliggande bebyggelsestrukturen avseende placering av byggrätterna.

Genom att bl.a. sträva efter att bevara större träd närmast f.d. panncentralen intill Skolvägen mildras påverkan på stadsbilden samtidigt som hänsyn till kulturmiljövärdena tas. Omdaning till bostäder/centrumfunktioner bidrar positivt med att platsen befolkas mer jämfört med dagens situation.

Sammantaget bedöms detaljplanen innebära en påverkan på landskapsbilden men förändringarna bedöms ligga inom ramen för vad som kan accepteras utifrån platsens värden och betydelsen att förtäta inom befintlig bebyggelsemiljö.

Åtgärder: Yttrandet föranleder inga ändringar i planförslaget.

Övriga förändringar som gjorts i detaljplanen efter samrådet

Byggrätten e₂ som angav högsta tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader i planområdet sydvästra del har tagits bort. Byggrätten e₁ har förändrats till att gälla mellan de två södra bostadshusen och får en begränsning på 50 kvadratmeter. På övriga ytor för komplementbyggnader anges ingen begränsning av byggrätten. Anledningen till detta är att ytorna för komplementbyggnader är relativt begränsade (har minskats i förhållande till samrådsförslaget) och att det bedöms att reglering av byggnadsarea därmed inte krävs. Begränsning av tillåten nockhöjd på 4 meter för komplementbyggnader kvarstår.

Den norra byggnaden får uppföras i sju fulla våningar, tidigare begränsning som innebar att fasad mot Skolvägen skulle vara indragen från fasadliv tar därmed tagits bort. Anledningen till att planbestämmelsen tas bort är att förskjuta byggnadens volym till att bli reslig istället för att tonas ned mot Skolvägen. Denna förändring innebär att byggnaden kan inrymma ytterligare en lägenhet men får för övrigt inga större konsekvenser för planförslagets innehåll och konsekvenser.

Markanvändningen centrum (C) har lagts till för byggnaden i norr för att tillåta tex samlingslokal i bottenvåningen. Detaljplanens syfte har i och med det reviderats så att även centrumändamål omfattas. Anledningen till att centrumändamål har lagts till i bottenvåningen är att bredda markanvändningen att omfatta tex samlingslokal, service och kontor i byggnadens markplan. I och med detta kan tex samlingslokalen vara mer fristående från bostäderna och annan verksamhet. Detta gör det bl.a. enklare att hyra ut lokalerna till fristående verksamheter.

Utöver särskilt angivna revideringar i samrådsredogörelsen har redaktionella ändringar skett på plankarta och i planbeskrivningen.

Livsmiljö Gävle

Emma Olofsson

Planingenjör

2021-03-25
Dnr: 15SBN377
Handläggare: Emma Olofsson

Samråd om förslag till detaljplan Markheden 4:54 m.fl., fd panncentralen i Valbo

Samrådstitid: 29 mars – 19 april 2021

Ni får detta brev eftersom ni berörs av Livsmiljö Gävles förslag till detaljplan för Markheden 4:54 m.fl, fd panncentralen i Valbo.

Syftet med samrådet är att sakägare ska informeras om förslaget till detaljplan samt ges möjlighet att inkomma med synpunkter på förslaget.



Av figuren ovan visas i vilket skede detaljplanen befinner sig i just nu.

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen från bland annat teknisk anläggning, panncentral, till bostadsändamål för att kunna möjliggöra för bostäder där den gamla panncentralen i Valbo ligger intill Skolvägen. Syftet är vidare att säkerställa skydd mot störningar så att platsen är lämplig att bebygga med bostäder, vilket innebär att skydd mot buller från vägtrafik säkerställs och exploateringen ska inte leda till negativ påverkan på vattentäkten Gävle/Valboåsen.

Förslag till detaljplan

Planhandlingarna/dokumenterna, som till exempel planbeskrivning, plankarta och eventuella utredningar, finns att läsa på www.gavle.se/detaljplan-samrad och fysiskt i Stadshusets reception på Drottninggatan 22 i Gävle.

Har ni synpunkter på förslaget?

Ni har möjlighet att lämna synpunkter på förslaget under **samrådstitiden 29 mars – 19 april 2021**. Synpunkterna på förslaget ska vara kommunen skriftligen tillhanda senast sista samrådsdagen.

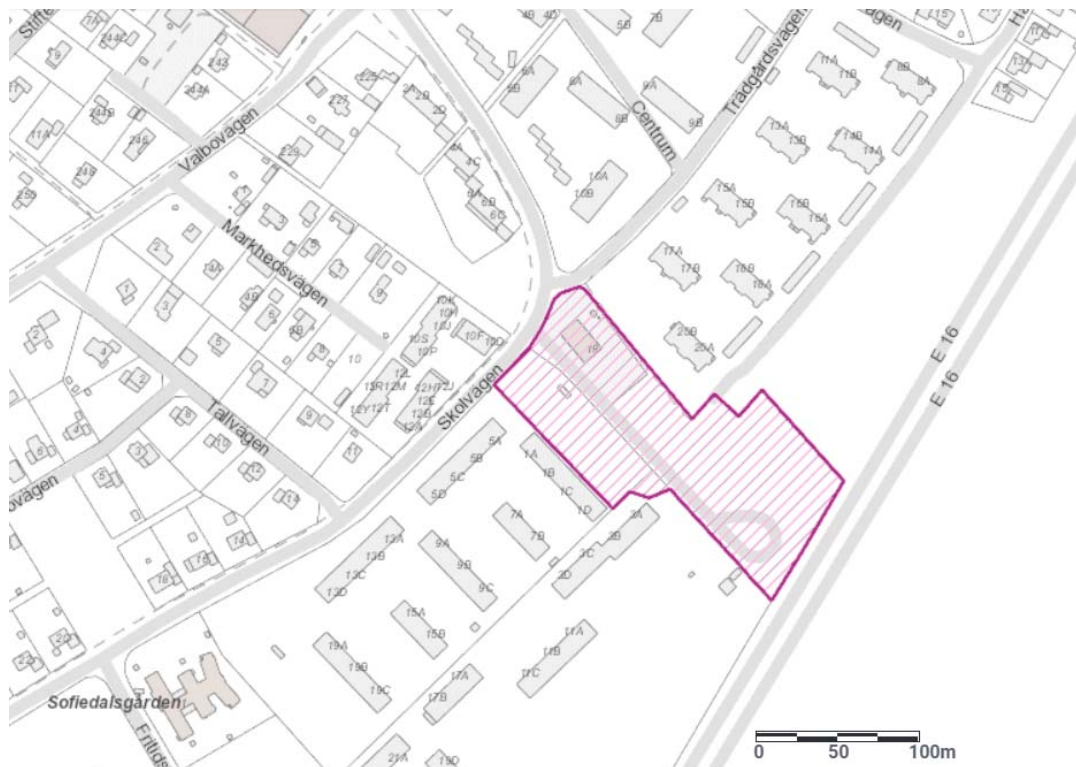
Lämna eventuella synpunkter i e-tjänsten för synpunkter på detaljplan, som ni hittar via www.gavle.se/detaljplan-samrad.

Frågor

Om du har frågor om planförslaget kan du höra av dig till ansvarig planhandläggare Emma Olofsson via e-post emma.olofsson@gavle.se eller telefon 026-17 83 21.

Livsmiljö Gävle

Karta över planområdet



Kartan visar planområdets läge i Valbo längs Skolvägen. Markering motsvarar planområdets yttre gränser.



Länsstyrelsen
Gävleborg

Enheten för samhällsplanering
Agnes Sandstedt
010-225 12 95
agnes.sandstedt@lansstyrelsen.se

YTTRANDE

2021-04-30

Bilaga 6.2

1 (4)

Dnr 2403-2021

Gävle kommun
Kommunens dnr: 15SBN377

Samråd om detaljplan för Markheden 4:54 m.fl., fd panncentralen i Valbo

Redogörelse för ärendet

Detaljplanen har överlämnats för samråd till Länsstyrelsen i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. under tiden 2021-03-29 – 2021-04-19. Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter. Länsstyrelsen har blivit beviljad förlängd svarstid till och med 30 april.

Kommunen avser handlägga detaljplanen med standardförfarande. Länsstyrelsen delar detta ställningstagande.

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen från bland annat teknisk anläggning, panncentral, till bostadsändamål för att kunna möjliggöra för bostäder där den gamla panncentralen i Valbo ligger intill Skolvägen. Syftet är vidare att säkerställa skydd mot störningar så att platsen är lämplig att bebygga med bostäder, vilket innebär att skydd mot buller från vägtrafik säkerställs och exploateringen ska inte leda till negativ påverkan på vattentäkten Gävle/Valboåsen.

Gällande översiktsplan

Detaljplanen strider inte mot gällande fördjupad översiktsplan Gävle stad, antagen 2009.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller två detaljplaner:

- 2180-19276, 21-P90:220, antagen 1990
- 2180-10566, 21-VAL-3225, antagen 1976

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen anser att kommunen i kommande planprocess behöver uppdatera bullerutredningen så den bygger på korrekta trafikuppgifter, samt komplettera den geotekniska utredningen. Kommunen behöver även fördjupa eller förtydliga resonemangen kring förorenad mark och påverkan på riksintressen.

Synpunkter utifrån Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Riksintressen

Riksintresse för anläggningar för dricksvattenförsörjning
Kommunen bedömer att genom en god dagvattenhantering och genom att förhindra att förorenat vatten når grundvatten så bedöms ingen skada uppstå på riksintresset. Länsstyrelsen delar denna uppfattning. Kommunen har i planhandlingarna tydliggjort att om byggnader ska pågrundläggas så ska tillstånd enligt vattenföreskrifter sökas. Länsstyrelsen uppmanar kommunen att ha en dialog med VA-huvudmannen Gästrike Vatten AB i frågan för att säkerställa att det blir möjligt att genomföra detaljplanen utan att riksintresset skadas.

Riksintresse kommunikation

Väg E16 är riksintresse för kommunikation och ingår i det nationella stamvägnätet som riksdagen fastställt. Vägarna i det nationella stamvägnätet är av särskild nationell betydelse. Kommunen måste säkerställa att dagvattenhanteringen inte riskerar att skada E16. Länsstyrelsen anser att kommunen ska ha en dialog med Trafikverket i den kommande planprocessen.

Miljö kvalitetsnormer

Kommunens bedömning är att planens genomförande inte minskar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsterna, samt att planförslaget inte bedöms innebära att miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet överskrids. Länsstyrelsen delar denna uppfattning.

Hälsa och säkerhet

Buller

Bullerutredningen från 2019 är baserad på felaktiga trafikuppgifter. Det finns en nyare mätning med högre trafikmängder. Länsstyrelsen ställer sig bakom Trafikverkets synpunkt om att trafiken behöver räknas upp med 2% per år. Kommunen behöver i kommande planprocess presentera en bullerutredning baserad på korrekta trafikuppgifter och säkerställa att trafikbullerförordningen inte överskrids.

Förorenade områden

Området har undersökts översiktligt och kommunen har bedömt att det inte finns någon indikation på att området är förorenat utifrån provtagning i två punkter. I den miljö tekniska undersökningen står att det inte går att utesluta att det skulle kunna finnas föroreningar på andra delar av fastigheten särskilt under själva panncentralen. Länsstyrelsen instämmer med det som står i planbeskrivningen, att det är viktigt att vara uppmärksam på eventuellt påträffade föroreningar i form av lukt och synintryck vid schaktarbeten och att upptäckt av misstänkt förorening ska anmälas till tillsynsmyndigheten. Eftersom exploitören avser att återanvända panncentralens befintliga grund för

ett av de nya husen så kommer det bli svårt att upptäcka eventuella föroreningar under panncentralen i och med schaktarbeten. Det finns en potentiell risk för oljeförorening under panncentralen som skulle kunna ge upphov till lättflyktiga föroreningar (s.k. VOC:er som t.ex. BTEX, alifater och vissa PAH:er). Denna typ av ämnen kan ta sig in i byggnader och utgöra en hälsorisk för människor som bor där. Kommunen ska därför i kommande planprocess föra ett resonemang kring risken att det kan finnas oljeförorening under panncentralen och hur denna risk ska hanteras.

Farligt gods

I planbeskrivningen har kommunen beskrivit risken med närheten till farligt gods led, E16. Med hänsyn till riskkällan har markanvändningen i detaljplanen planerats därefter vad gäller tillåten markanvändningen. Det kortaste avståndet mellan bostäder och farligt godsleden blir ungefär 110 meter. Länsstyrelsen anser att detaljplanen kan anses acceptabel med hänsyn till risken från farlig godsleden.

Geoteknik

Länsstyrelsen har remitterat Statens Geotekniska Institut (SGI), deras yttrande dnr 5.1-2103-0264 bifogas. Länsstyrelsen ställer sig bakom SGI:s bedömning i dess helhet och anser att kommunen i kommande planprocess behöver komplettera den geotekniska utredningen och planhandlingarna.

Övriga synpunkter

Naturmiljö

Gammal solbelyst tallskog blir mer och mer sällsynt i landskapet, och att lämna dungar som denna i fred kan ge bättre förutsättningar för de hotade arter som är knutna till sådan miljö. Det är därför positivt att kommunen avser att bevara dessa miljöer.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen noterar att kommunen har mött synpunkterna från undersökningssamrådet genom en konsekvensanalys av planförslaget. Länsstyrelsen delar även kommunens uppfattning angående att tallarna har ett kulturhistoriskt värde för platsen och ser det därför som positivt att de avses att skyddas i detaljplanen.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Robert Ahlberg med Agnes Sandstedt som föredragande. I handläggningen av ärendet har handläggare från avdelningen för natur, avdelningen för miljö, avdelningen för utveckling och beredskap samt avdelningen för samhälle deltagit.

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Datum
2021-04-23

Diarie nr
5.1-2103-0264

Ert datum
2021-03-30

Er beteckning
2403-2021

Vår referens
Tobias Thorén

Länsstyrelsen Gävleborgs län
gavleborg@lansstyrelsen.se

Detaljplan för Markheden 4:54 m.fl., Gävle kommun

Yttrande över samrådshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har från Länsstyrelsen i Gävleborgs län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning.

Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse för flerfamiljshus. I planförslaget redovisas att tre bostadsbyggnader ska uppföras med tillhörande parkeringsytor.

Underlag:

- 1 Samrådshandlingar (planbeskrivning och plankarta), dat. 2021-03-03
- 2 Geoteknisk undersökning, beräknings/projekterings PM, upprättad av WSP, dat. 2017-10-05
- 3 Beräknings/Projekterings PM, upprättad av WSP, dat. 2019-01-18

SGI:s synpunkter

Området är relativt plant med marknivåer mellan +41 och +43 men i den sydöstra delen finns en lite högre belägen terräng där markytans nivå som högst uppgår till ca +44. Enligt [3] utgörs jordlagren till ca 2 m djup av sand (delvis fyllning). Sanden underlagras av siltig lera med någon meters tjocklek. Därunder återfinns silt som innehåller skikt av lera till 3 à 8 m djup. Silten övergår till en fast friktionsjord på ca 8 m djup.

I den geotekniska undersökningen [2] och [3] saknas redovisning av underlag för undersökningar, ritningar etc. som stödjer den geotekniska beskrivningen och parametrarna. SGI anser att handlingen behöver kompletteras med sådant underlag, till exempel i en MUR/Geoteknik.

Det saknas en bedömning av stabilitetsförhållandena inom planområdet och SGI anser att den geotekniska utredningen och planhandlingarna behöver kompletteras med en sådan bedömning. Denna ska omfatta både nuvarande förhållanden och de förhållandena som planen avser exempelvis eventuella belastningsändringar. Bedömningarna ska följa anvisningarna i IEG 4:2010 alternativt IEG 6:2008 med avseende på planläggning/nyexploatering.



Ärendets handläggning

Beslut i detta ärende har tagits av enhetschef Maria Kristensson, efter föredragning av geotekniker Tobias Thorén

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT
Planenheten
Enligt uppdrag


Tobias Thorén

Från: [Olofsson, Emma](#)
Till: tobias.thoren@sgi.se
Kopia: [Livsmiljö Gävle - Planer \(e-post\)](#); [Törnquist, Mirja](#)
Ärende: Kompletterande utredningar 5.1-2103-0264, Gävle kommun
Datum: den 3 maj 2021 10:39:05

Hej Tobias!

Här kommer underlag angående detaljplan för Markheden 4:54 mfl, fd panncentralen i Valbo (ert dnr: 5.1-2103-0264)

Nedan finns länk till Gävle kommuns hemsida där samtliga underlag som ingick i detaljplanens samråd framgår.

Enligt överenskommelse kompletterar du ert yttrande avseende behov av komplettering, tex MUR/Geoteknik till senast den 21 maj 2021.

[Länk till handlingar.](#) Expandera fliken **Samråd** för att hitta materialet.

Med vänlig hälsning

Emma Olofsson
Planingenjör

Gävle kommun
Plan och Bygg
Livsmiljö Gävle
Planenheten
Gävle kommun, 801 84 Gävle
Besöksadress: Kyrkogatan 22
Kundtjänst: 026-17 80 00
Tel: 026-17 83 21
emma.olofsson@gavle.se

www.gavle.se
www.facebook.com/gavlekommun

Denna mejlväxling kan innehålla personuppgifter som Gävle kommun behandlar enligt EU:s dataskyddsförordning. Läs mer på www.gavle.se/dataskydd

Lundberg, Helena

Från: Tobias Thorén <tobias.thoren@sgi.se>
Skickat: den 19 maj 2021 08:42
Till: Olofsson, Emma
Kopia: Livsmiljö Gävle - Planer (e-post); Törnquist, Mirja
Ämne: Sv: Kompletterande utredningar 5.1-2103-0264, Gävle kommun

SGI dnr 5.1-2103-0264

Hej Emma!

Vi har nu studerat underlaget som gjorts tillgängligt på kommunens hemsida. Där finns att ladda ned en MUR Geoteknik dat. 2019-01-18. I PM dat 2019-01-18 refereras även till en undersökning som utfördes 2017 och redovisats i en MUR dat 2017-10-05. Denna MUR saknas på kommunens hemsida.

Vi har läst MUR dat 2019-01-18. Där kan vi konstatera att det finns utfört undersökningar inom i stort sett hela planområdet. Beroende på frågeställningar som kan uppkomma till följd av inbörden i planen är det svårt att bedöma om undersökningarna är tillräckliga. Vi ser till exempel att sammanställningar av skjuvhållfasthetsvärden saknas vilket är en stor brist. Om planen medger uppfyllnader behöver marken tåla detta utan att stabilitetsbrott uppstår.

Inför granskningsskedet ser vi att samtliga handlingar som rör geoteknik behöver finnas framme samt att man behöver redovisa markens egenskaper på ett sätt som uppfyller detaljerad utredning.

Med vänliga hälsningar

Tobias Thorén (Geotekniker, Civ. Ing)
Statens geotekniska institut
Avd Klimatanpassning

Hugo Grauers gata 5 B
412 96 GÖTEBORG
Telefon: +46 31 7786563
Mobil: +46 709730195

SGI - På säker grund för hållbar utveckling

www.sgi.se | [Twitter](#) | [Linkedin](#)

Från: Tobias Thorén
Skickat: den 4 maj 2021 07:48
Till: 'Olofsson, Emma' <emma.olofsson@gavle.se>
Kopia: Livsmiljö Gävle - Planer (e-post) <planer@gavle.se>; Törnquist, Mirja <mirja.tornquist@gavle.se>
Ämne: Sv: Kompletterande utredningar 5.1-2103-0264, Gävle kommun

Hej Emma!

Då noterar jag detta.

Tobias Thorén (Geotekniker, Civ. Ing)
Statens geotekniska institut

Avd Klimatanpassning

Hugo Grauers gata 5 B
412 96 GÖTEBORG
Telefon: +46 31 7786563
Mobil: +46 709730195

SGI - På säker grund för hållbar utveckling

www.sgi.se | [Twitter](#) | [Linkedin](#)

Från: Olofsson, Emma <emma.olofsson@gavle.se>

Skickat: den 3 maj 2021 10:39

Till: Tobias Thorén <Tobias.Thoren@sgi.se>

Kopia: Livsmiljö Gävle - Planer (e-post) <planer@gavle.se>; Törnquist, Mirja <mirja.tornquist@gavle.se>

Ämne: Kompletterande utredningar 5.1-2103-0264, Gävle kommun

Hej Tobias!

Här kommer underlag angående detaljplan för Markheden 4:54 mfl, fd panncentralen i Valbo (ert dnr: 5.1-2103-0264)

Nedan finns länk till Gävle kommuns hemsida där samtliga underlag som ingick i detaljplanens samråd framgår.

Enligt överenskommelse kompletterar du ert yttrande avseende behov av komplettering, tex MUR/Geoteknik till senast den 21 maj 2021.

[Länk till handlingar](#). Expandera fliken **Samråd** för att hitta materialet.

Med vänlig hälsning

Emma Olofsson
Planingenjör

Gävle kommun
Plan och Bygg
Livsmiljö Gävle
Planenheten
Gävle kommun, 801 84 Gävle
Besöksadress: Kyrkogatan 22
Kundtjänst: 026-17 80 00
Tel: 026-17 83 21
emma.olofsson@gavle.se

www.gavle.se

www.facebook.com/gavlekommun

Denna mejlväxling kan innehålla personuppgifter som Gävle kommun behandlar enligt EU:s dataskyddsförordning. Läs mer på www.gavle.se/dataskydd

Det här e-postmeddelandet har skannats för att avgöra om det är spam. Om du tycker att det här e-postmeddelandet borde ha blivit stoppat av våra filter [Klicka här](#) för att rapportera det. MVH IT-enheten SGI.

Från: agneta.lof@trafikverket.se
Till: [Livsmiljö Gävle - Planer \(e-post\)](mailto:Livsmiljo.Gavle-Planer@trafikverket.se)
Kopia: fysiskplanering.gavleborg@lansstyrelsen.se; agnes.sandstedt@lansstyrelsen.se
Ärende: 15SBN377 (TRV 2021/41691)
Datum: den 15 april 2021 10:44:32

Vårt dnr TRV 2021/41691
Ert dnr 15SBN377

Samrådsyttrande gällande detaljplan för Markheden 4:54 m.fl, Gävle kommun

-

Vi har tagit del av handlingarna i ovanstående ärende och vill meddela följande.

Kring dagvattenfrågan finns följande synpunkter:

I dagvattenutredningen hänvisas till ett äldre kravdokument kring avvattning. Rätt dokument heter TRVINFRA-00231.

Trafikverkets trumma under E16 är en BGT, 500 trumma som övergår i en kulvertering över åker söder E16.

Det måste redogöras vilken mängd/flöde som kommer till Trafikverkets anläggning, det redovisas 100-års flöden, dock saknas 10-år och 50-års flöden.

Vilken eventuell påverkan föreligger efter utloppet på kommunens damm, när det leds till vårt dike samt vår trumma under väg E16?

Tillförs ett extra flöde så får Trafikverket extra underhåll av diket och vägtrumma.

Kommunen får inkomma med svar på vad deras anläggning genererar vid ett 10-års flöde resp. ett 50 års- flöde? Vi måste ha samma dimensioneringsfall. Om kapaciteten överskrids vid ett 50-års flöde så har vi ett problem, men om det går att visa att kapaciteten inte överskrids så ser Trafikverket inget hinder.

Det krävs samråd med Trafikverket i ovanstående frågor.

Allmänt om Trafikverkets ansvar som myndighet och väghållare gällande bullerfrågan:

Trafikverket har ett ansvar för att bidra till en hälsosam boendemiljö, och det innefattar bland annat minskat buller.

Det transportpolitiska hänsynsmålet handlar om säkerhet, miljö och hälsa. Hänsynsmålet ska bland annat bidra till ökad hälsa och till att de 16 nationella miljö kvalitetsmålen uppnås, däribland "God bebyggd miljö".

God bebyggd miljö innebär att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö.

Om utförd bullerutredning:

Bullerutredningen för 2019 har fel trafikuppgifter. Det finns en nyare mätning med högre trafikmängder.

Uppräkningen till 2040 är gjord med mindre än 1% per år. Trafiken behöver räknas upp med 2% per år för att vi ska vara säkra på att det trafikstörning år 2040 för boende inte överskrider de beräknade nivåerna.

Åtgärder mot trafikbuller behöver tas fram utifrån trafikmängder och trafikbuller som är betydligt högre än beräkningen tagit fram.

Trafikverkets utredning för planerat bostadshus närmast väg E16, bullernivåer år 2040:

Underlag:

De lägre husen med fyra våningar står med långsidan mot väg E16

Avstånd: ca 100 meter till väg E16

Hastighet: 110 km/h, för tunga 90 km/h

Trafikmängder utgår från en uppräknings från 2019 till 2040.

Våning 1:

Ljudnivåer utomhus: ekvivalent 60 dBA, maximal nivå 60 dBA

Våning 2:

Ljudnivåer utomhus: ekvivalent 66 dBA, maximal nivå 66 dBA

Våning 3:

Ljudnivåer utomhus: ekvivalent 67 dBA, maximal nivå 69 dBA

Våning 4:

Ljudnivåer utomhus: ekvivalent 69 dBA, maximal nivå 69 dBA

Slutsatser kring bullerfrågan:

Den bullerutredning som tagits fram behöver göras om utifrån rätt trafikuppgifter och rätt uppräknings av trafik på väg E16.

Om planerat bostadshus närmast väg E16

En bullerutredning med trafikuppgifter som utgår från rätt trafik år 2019 och uppräknad med 2% per år till år 2040 visar att för bostadshuset innehålls maximala ljudnivåer vid fasad, men att ekvivalenta nivåer vid fasad överskrider beslutade riktvärden och är mycket höga på våning 4, upp till ekvivalent 69 dBA.

Bostadshuset närmast väg E16 behöver bullerdämpande fönster, väggar, ventiler, och sovrum på den tysta sidan av husen så att beslutade riktvärden innehålls. Alla lägenheter behöver vara genomgående så att de har tillgång till en tyst sida.

Det behövs uteplatser för lägenheterna, dvs balkonger mot tyst sida, samt en gemensam skyddad uteplats där beslutade bullernivåer innehålls.

Om övriga planerade bostadshus bakom bostadshuset närmast väg E16:

-

Bostadshuset närmast väg E16 skyddar delvis husen bakom för trafikbuller.

Alla bostadshusen behöver bullerdämpande fönster, väggar, ventiler, och sovrum på den tysta sidan av husen för att beslutade riktvärden ska innehållas.

De bullerdämpande åtgärder som planeras ska genomföras med utgångspunkt från att beslutade riktvärden inomhus ska innehållas samt att lägenheterna bör ha en uteplats, balkong, samt tillgång till en gemensam uteplats på den tysta sidan.

Om utomhusmiljön vid de planerade bostadshusen:

Det behövs byggas skärmar på sidorna av bostadshusen som ger en bättre miljö för våning 1 för alla planerade bostadshus samt medger en utomhusmiljö på den tysta sidan där riktvärden innehålls.

Skärmarna behöver utgå från husens kortsidor och byggas i riktning mot Skolvägen.

Med vänlig hälsning

Agneta Löf

samhällsplanering Gävleborg

Direkt/mobil: 010-123 59 46

Trafikverket

Region Mitt

Box 417

801 05 Gävle

www.trafikverket.se

Telefon: 0771-921 921



Remissvar

Datum
2021-03-29

Diarienummer
2021-000304

Inkom
2021-03-26

Er referens
15SBN377

Sändlista
emma.olofsson@gavle.se

Avdelningen för Samhällsskydd
Lylan Permarv
026- 17 96 54
lylan.permarv@gastrikeraddningstjanst.se

Yttrande

Plan- och bygglagen - Plan: Markheden 4:54

Gästrikke Räddningstjänst har tagit del av handlingar tillhörande detaljplanen Markheden 4:54 m.fl. och framför följande synpunkter:

- Då den planerade bostadsbebyggelsen planeras inom 150 meter från farligt gods led önskar vi se en riskanalys.

Vänliga hälsningar
Lylan Permarv
Byggnadsingenjör

Gävle Kommun
LivsmiljöErt dnr: 15SBN377
Handläggare: Emma Olofsson**Markheden 4:54 m.fl., fd panncentralen i Valbo**

Gästrike Återvinnare har tagit del av rubricerad planbeskrivning och lämnar följande yttrande:

Hämtning av hushållsavfall är den mest frekventa tunga trafik som rör sig i vår boendemiljö där hämtning av olika fraktioner kan ske flera dagar i veckan. Vid nybyggnation bör därför avfallsutrymmen placeras i perifera lägen där hämtningsfordon kan angöra utan att behöva köra in på gårdar eller förbi entréer. Gästrike återvinnare anser det därför olämpligt att placera byggnaden för avfallshantering så som det är inritat i planbeskrivningen. Byggnaden för avfallshantering bör placeras så att angöring med hämtningsfordon kan göras från den gemensamma infarten utan att behöva köra in mellan bostadshusen.

Den östra infarten, som bl.a. är tänkt för hämtningsfordon, hamnar mitt i korsningen Skolvägen/Trädgårdsvägen med en förhöjd GC-överfart vilket ur trafiksäkerhetssynpunkt inte är lämpligt. Det innebär också att GC-vägen får ytterligare en korsande väg för motorfordon vilket inte heller är optimalt.

Vi vill förtydliga att exploitören på ett tidigt stadium i projekteringen skall kontakta Gästrike återvinnare för konsultation om utformning av avfallsutrymmen.

Gästrike återvinnare

Handläggare:
Bengt Jonsved
Plan- och byggsamordnare

Från: [Jansson, Rebecka](#)
Till: [Livsmiljö Gävle - Planer \(e-post\)](#)
Kopia: [Larsson, Sara](#)
Ärende: Sv: Markheden 4:54 m.fl., fd. panncentralen i Valbo - samråd
Datum: den 8 april 2021 13:46:57

Hej!

Här kommer svar från Gävle Vatten AB gällande vattenskydd/vattentäkten.

Vi ser positivt på de beskrivningar som görs i planbeskrivningen, upplysning om vattenskyddsföreskrifterna samt att det tas hänsyn till lerlagret gällande undvikande av pålning och användning av befintlig grund.

Vi ser gärna att vattentäkten nämns som Gävle-Valboåsen. Uppmärksammade att det nämns lite olika (Gävle/Valboåsen, Valboåsen).

Med vänlig hälsning

Rebecka Jansson

Rebecka Jansson

Processingenjör

Gästrike Vatten AB

Hamnleden 20, 806 41 Gävle

telefon direkt 026-17 72 57

fax 026-17 51 09

rebecka.jansson@gastrikevatten.se

www.gastrikevatten.se

Från: Livsmiljö Gävle - Planer (e-post) <planer@gavle.se>

Skickat: den 26 mars 2021 11:29

Till: Gästrike Vatten - Info (e-post) <info@gastrikevatten.se>; Gävle Energi - Karta - E-Post <karta@gavleenergi.se>

Ämne: Markheden 4:54 m.fl., fd. panncentralen i Valbo - samråd

Samrådstid 29 mars 2021 till 19 april 2021

Eventuella utredningar finns att hämta på <http://www.gavle.se/detaljplan-samrad>, se under aktuell detaljplan.

Synpunkter skickas till planer@gavle.se

Vänligen

Livsmiljö Gävle

Denna mejlväxling kan innehålla personuppgifter som Gävle kommun behandlar enligt EU:s dataskyddsförordning. Läs mer på www.gavle.se/dataskydd

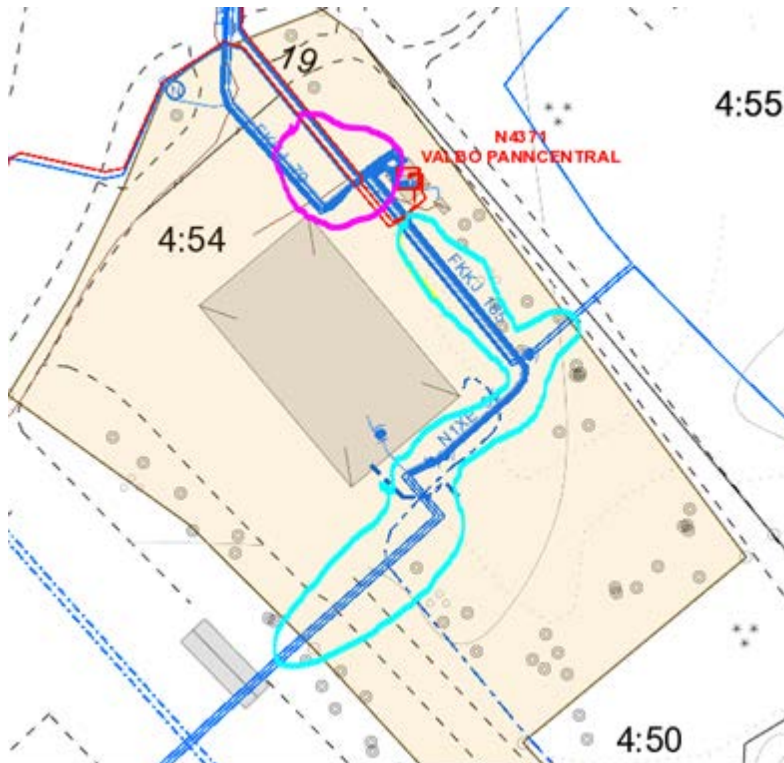
Från: [Gävle Energi - Karta - E-Post](#)
Till: [Livsmiljö Gävle - Planer \(e-post\)](#)
Ärende: Svar på Samråd - Markheden 4:54 m.fl., fd. panncentralen i Valbo
Datum: den 19 april 2021 14:07:45
Bilagor: [image001.png](#)
[image002.png](#)
[image005.png](#)

Hej,
Gävle Energi AB har följande synpunkter på förslaget.

Elnät:

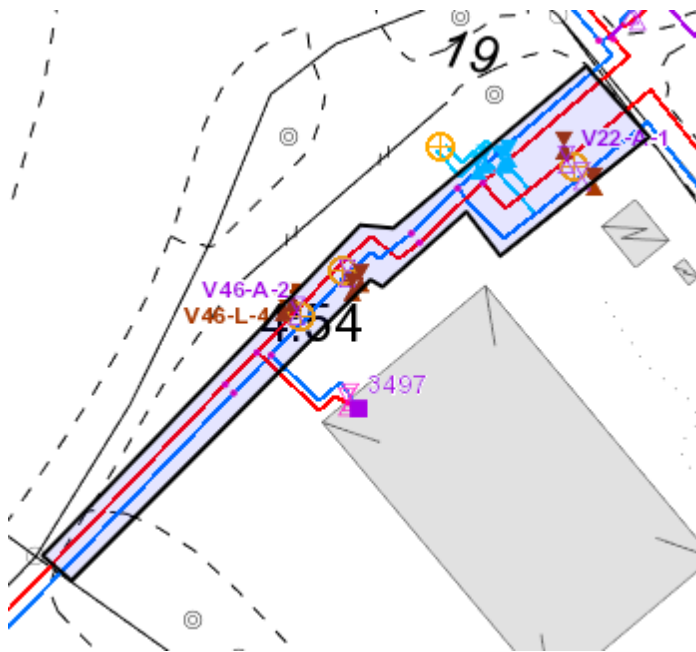
I området markerat med lila kan jag inte se att kablarna omfattas av något u-område. Detta måste läggas in på något sätt. I området markerat med turkos måste kablarna flyttas, men jag kan inte se att de går att placera i något u-område, på ett framkomligt sätt. Kompletteras med u-område.

Kostnader för kabelflytt bekostas av den som initierar åtgärden.



Värmens kommentar:

I markerat område (nedan) kan jag inte se att samtliga ledningar omfattas av u-området, dessa måste ha U-område så de kan skyddas med ledningsrätt.



GävleNet:

Det ligger även optoledning där. Dessa behöver också skyddas om de inte ligger inom U-området.

Med vänliga hälsningar

Daniel Richtnér
Funktionsansvarig
GIS & Mätteknik

Gävle Energi AB
Box 783
801 29 Gävle

026 - 17 85 71
www.gavleenergi.se

 **Gävle Energi**



Gävle Energi hanterar dina personuppgifter i enlighet med Dataskyddsförordningen.
Läs mer på www.gavleenergi.se/GDPR. Var uppmärksam på att inte lämna ut sekretesskyddade uppgifter via epost.

Från: Skanova-Remisser-Nord /Telia Sverige AB /Solna
Till: [Livsmiljö Gävle - Planer \(e-post\)](#)
Ärende: Samråd - Markheden 4:54 m.fl., fd. panncentralen i Valbo - samråd [ErrandId: CSY02152687]
[ResponseId:3899111]
Datum: den 20 april 2021 15:32:21
Bilagor: [TeliaSignatureLogo](#)



2021-04-20

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Med vänlig hälsning

Mikael Ekebro



Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Nätcenter för det aktuella området på tfn (vxl): 020 - 50 50 00

(OBS! Om du svarar på meddelandet, ta inte bort '[ResponseId:3899111]' från ämnesraden då denna text används för automatisk inläsning.)

Till
Gävle kommun
Livsmiljö Gävle
804 84 GÄVLE

PostNord Sverige AB
SE-105 00 Stockholm

Postutdelning för Markheden 4:54 m.fl., fd panncentralen i Valbo, i
Gävle kommun
Dnr: 15SBN377

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Solna, 2021-04-01

Sändlista:
Katarina Sörman, Distributionsområdeschef Gävle/Dalarna
Sofia Ugglå, Produktionschef Gävle
Gävle Kommun
Martin Hiller, Citymail
Håkan Malmros, Fria postoperatörers förbund

Styrelsens säte
Solna

Org nr
556711-5695

postnord.se

Synpunkter från Kommunala Pensionärsrådet /KPR/ på förslag till detaljplan Markheden 4:54 m.fl.,fd panncentralen i Valbo

Nu har ett utomordentligt fint tillfälle kommit för att bygga trygghetsboende på detta markområde i Valbo. Detta lämpar sig väl utifrån flera aspekter. Valbo centrum ligger ca 300 m bort med hälsocentral, tandläkare, livsmedelsaffär, Furugården som mötesplats för äldre. I centrum finns bra bussförbindelser med stomlinje 1 med täta turer och buss 91 mot Sandviken. Dessutom finns Valbo köpstad på avstånd ca 1.5 km och Valbobadet med tillhörande ytor för fysisk aktivitet.

Det kommer att finnas allmän naturmark och rekreationsytor i närområdet. I planen anges att tallar bedöms kunna sparas, vilket ökar naturvärdet på området. Detta tillsammans med det ovan beskrivna ger goda förutsättningar för en bra livskvalitet för äldre personer.

En del av marken ägs av Gävle kommun och en del av Gavlegårdarna, vilket borde betyda att kommunen har bra påverkansmöjlighet hur boendet utformas.

Under rubriken Planens konsekvenser finns en rubrik med Barnens perspektiv. Vi saknar motsvarande rubrik Äldres perspektiv. Under rubriken Tillgänglighet finns nämnt tillgång för nedsatt rörlighet och funktionsförmåga, vilket berör äldre men Äldre perspektiv rymmer så mycket mera. I Sociala hållbarhetsprogrammet och Kulturpolitiska programmet för några år sedan saknades även Äldres perspektiv. Det är dags att i planer och program ta med Äldres perspektiv! Det är ju syftet med projektet Äldrevänlig kommun.

KPR har under flera år framhållit behov av trygghetsboenden både centralt och i ytterområdena/dit Valbo-Forsbacka kan räknas/. Det har gjorts i remissvar, föredragningar och uppvaktning hos kommunalråden men har endast resulterat i två färdigställda i kommunens regi, nämligen Tickselbo i Sätra och vid Pukslagarvägen i Bomhus.

KPR har i skrivelse den 18/4 2017 till kommunstyrelsen framhållit fördelar med trygghetsboende för äldre och samhället i stort. Då den äger sin giltighet även idag bifogas den som bilaga.

Projektet Äldrevänlig kommun har dialoggrupper där en grupp ägnas boendefrågan. Ett möte har hållits och kom att helt ägnas åt behovet av trygghetsboenden.

I diskussionen om äldres boende nämns ibland att tillgänglighetsanpassade bostäder kan ersätta trygghetsboende. Men då missar man tanken med gemenskapsaktiva åtgärder, vars syfte är att minska ensamheten hos äldre.

Gävle den 12/4 2021

För beredningen i KPR

Carin Carlström

Bo Bergstad

Margareta Bergström

PRO

SPF Seniorerna

SKPF



Gästriklandsdistriktet



Samhällsbyggnadsnämnden

Gävle Kommun

Gävle 2021-04-08

Yttrande till: Samråd om förslag till detaljplan för Markheden 4:54 m.fl., fd. panncentral i Valbo.

SPF Seniorerna och PRO har genomfört en enkät som klart visar att det finns ett stort önskemål om trygghetsbostäder i Valbo.

Markheden 4:54 uppfyller alla de önskemål som äldre människor har på närhet till service och kommunikationer.

Vi har framfört vårt önskemål till Gavlegårdarnas ledning, som meddelat att tillgången på tomtmark i Valbo är mycket begränsad.

Vi vill därför att samhällsbyggnadsnämnden påverkar fastighetsägaren att överväga att bygga trygghetsbostäder i hela eller delar av projektet oavsett hyresrätt eller bostadsrätt.

Kontaktpersoner: May Hägglund SPF Seniorerna Tre Lågor, Valbo och Olof Olofsson PRO Valbo.

Med vänlig hälsning

Hans Ström
Ordförande
SPF Seniorerna
Gästrikland

Olof Olofsson
Ordförande
PRO Valbo