

LIVSMILJÖ GÄVLE



2021-03-03
DNR: 15SBN377
HANDLÄGGARE: Emma Olofsson

Planbeskrivning

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

Detaljplan för bostäder m.m.
Gävle kommun, Gävleborgs län



Samrådshandling

Innehåll

Sammanfattning	2	Luftkvalitet	18
Detaljplaneprocessen	3	Föroreningar	18
Syfte och inledning	4	Översvämning och skyfall	19
Syfte	4	Riskfrågor och farligt gods	19
Bakgrund	4	Brandskydd	19
Plandata	4	Genomförande	19
Mark och natur	5	Fastighetsrättsliga frågor	19
Grönstruktur och naturvärden	5	Huvudmannaskap	22
Stads/landskapsbild	5	Genomförandetid	23
Fornlämningar	6	Kompensationsåtgärder	23
Geotekniska förhållanden och radon	6	Avtal	23
Hydrologiska förhållanden	7	Kommunalekonomiska konsekvenser	23
Bebyggelse	8	Planavgift	23
Befintlig bebyggelse	8	Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser	23
Kulturmiljö och kulturhistorisk bebyggelse	8	Riksintressen	23
Ny bebyggelse	8	Miljökvalitetsnormer	24
Service (offentlig/kommersiell)	11	Miljömål	24
Gator och trafik	11	Översiktsplan	25
Hållbara transportsystem och kollektivtrafik	11		25
Trafik, angöring och gång- och cykeltrafik	12	Socialt hållbarhetsprogram	25
Parkering (bilar, cyklar)	13	Beslut om planläggning	25
Teknisk försörjning	13	Gällande detaljplaner	26
Vatten och spillvatten	13	Planens konsekvenser	26
Dagvatten	13	Samlad konsekvensbedömning	26
El, opto och värme	15	Tidplan	27
Avfall	16	Utredningar	27
Störningar, hälsa och säkerhet	16	Medverkande tjänstemän	28
Buller och vibrationer	16		

Sammanfattning

Detaljplanen innebär att platsen för gamla panncentralen i Valbo kan utvecklas med nya bostäder. Planförslaget innebär att ca 45 lägenheter kan uppföras i tre bostadsbyggnader, varav den nordligast bostadsbyggnaden placeras på ytan där f.d. panncentralen står idag.

Detaljplanen styr placeringen av byggnaderna för att skapa möjlighet till goda utemiljöer inom planområdet samtidigt som acceptabel ljudmiljö ur bulleraspekt kan åstadkommas. Genom att styra tillåten grundläggning för nya byggnader minskas även risk för påverkan på grundvattentäkten. Förslag till dagvattenhantering har tagits fram vilket bland annat lett till att yta för tät dagvattenfördröjning reserveras inom planområdet.

För att tillskapa tillräckligt många parkeringsplatser för bilar kommer markytan, befintlig markparkering, mellan Markheden 4:54 (fd panncentralen) och AB Gavlegårdarna bostadsområde utökas. Även ytan där hundrastgården ligger idag omvandlas till bostadsmark och kan nyttjas som bilparkering eller annat komplement till de planerade bostäderna.

Större träd, framförallt tallar, skyddas/bevaras för att bibehålla karaktären i området och minska den planerade bebyggelsens påverkan på landskapsbilden i närområdet.



Visionsskiss som illustrerar exempel på utbyggnad i området enligt detaljplanen. (Ill: Arkitektgruppen, april 2020)

Sammanfattning av planens konsekvenser

Planförslaget kommer ha viss påverkan på omgivningen, bl.a. gentemot utpekad kulturhistorisk bebyggelse och bebyggelsestruktur i närområdet, utifrån förändring av landskapsbilden och förtätning av bostadsbebyggelsen i området. Hänsyn till grundvattentäkten innebär att förutsättningarna för grundläggning utretts, med fokus på att kunna nyttja befintlig grund (panncentralens grund) samt säkerställa att det är möjligt att grundlägga nya byggnader utan att påverka grundvattentäkten negativt.

Sammantaget bedöms planförslaget inte innebära betydande miljöpåverkan.

Detaljplaneprocessen

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. Av figuren nedan framgår hur processen ser ut och i vilket skede planen befinner sig i just nu.



Planuppdrag, d.v.s. beslut om att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja ett detaljplanearbete, beslutas av Samhällsbyggnadsnämnden.

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 Samhällsbyggnadsnämnden eller, i undantagsfall, av Kommunfullmäktige. Om ingen överklagar beslutet vinner detaljplanen **laga kraft**.

Information

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Information om planförslaget lämnas av handläggare:

Emma Olofsson, tel: 026 – 17 83 21

Samrådstid: 29 mars – 19 april 2021

Syfte och inledning

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.

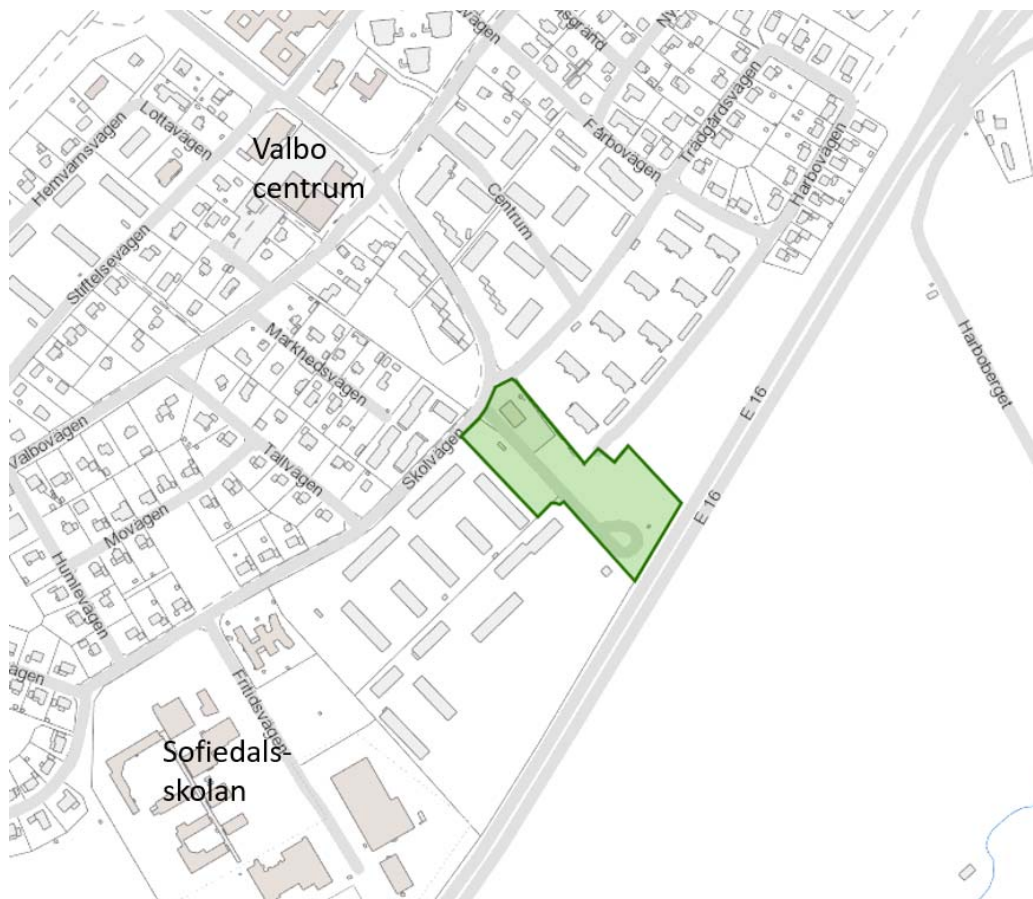
Bakgrund

Fastighetsägaren har ansökt om att bebygga delar fastigheterna Markheden 4:54 och Markheden 4:50 med bostäder. Grundidén i förslaget innebär att grunden till f.d. panncentralen återanvänds för att bygga på samt att ytterligare ny bebyggelse söder om panncentralen tillåts.

Plandata

Läge, areal och markägare

Planområdet ligger i centrala Valbo, längs Skolvägen, ca 300 meter sydost om Valbo centrum. In till centrala Gävle är det ungefär 9 km. Planområdet är ca 1,7 hektar stort och inom planområdet finns sex fastigheter. Markheden 4:54 ägs av BFF2 Markheden Två AB, Markheden 5:38 och 5:39 ägs av AB Gavlegårdarna samt Markheden 4:50 och Häcklinge 1:5 ägs av Gävle kommun.



Kartan visar planområdets läge intill Skolvägen i Valbo.

Mark och natur

Grönstruktur och naturvärden

Planområdet är relativt flackt men sluttar åt sydost, från Skolvägen ner mot E16. Stora träd, främst tallar växer i närheten av den befintliga panncentralbyggnaden. Söder om den befintliga panncentralen finns en iordningställd mindre pulkabacke som man når från de omkringliggande gång- och cykelbanorna.

Det finns inga särskilt utpekade naturvärden, men de stora träden, framförallt tallarna, är viktiga för spridningssambandet för arter knutna till äldre tallar och för karaktären i och omkring planområdet. Sydost om ytan för de planerade bostadsbyggnaderna finns en allmän hundrastgård. Inom den allmänna naturmarken öster om planområdet finns vissa rekreativa värden, främst som närrecreationsyta för intilliggande bostadsområden.

Planförslag och konsekvenser

Omvandlingen till bostadsområde kommer innebära att pulkabacken kommer att försvinna och den allmänna hundrastgården flyttas till annan plats. Den tillgängliga friytan i närområdet kommer därmed minska men bedömningen är dock att det finns lek- och rekreationsytor i närområdet som kan kompensera borttagandet av pulkabacken. Kommunen strävar efter att hundrastgårdens nya lokalisering ska ligga i närområdet och preliminärt förslag på ny placering är ca 100 meter nordost om rastgårdens nuvarande läge.

Ytan där hundrastgården finns omvandlas från allmän plats till kvartersmark för bostäder med syfte att inrymma parkeringsplatser för bil alternativt, om man inte har behov av ytan för parkering, kan ytan nyttjas på annat sätt av de boende inom planområdet. Omvandlingen från hundrastgård till parkeringsyta bedöms inte innebära en påtaglig förändring för naturmiljön i området eftersom ytan idag inte är naturmark (rastgården är en inhägnad grusyta) och naturvärdena är få.

Bygggrätterna är placerade på sådant sätt att det är möjligt att bevara flera stora träd inom planområdet, där en av förutsättningarna är att särskild hänsyn tas under planerings- och byggfasen till dessa.

Planbestämmelser

NATUR *Naturområde*

Allmän plats där kommunen är huvudman.

n₁

Tallar får endast fällas om de utgör en säkerhetsrisk.

Syftet med bestämmelsen är att så långt det är möjligt skydda och bevara de befintliga tallarna närmast Skolvägen. Tallarna skapar en god grundstomme för grönstrukturen i området och har även ett värde utifrån kulturmiljövärdena på platsen. Tallarna får endast fällas om de utgör en säkerhetsrisk för omgivningen.

a₁

Marklov krävs även för fällning av tallar.

Syftet med den administrativa bestämmelsen är att en myndighetsbedömning sker innan tallar får fällas, bestämmelsen är ett komplement till n₁-bestämmelsen.

Stads/landskapsbild

Stadsbebyggelsen i planområdets närhet i Valbo domineras av bostads- och verksamhetsbyggnader i två-tre våningar. Området runt Sofiedalsskolan och Valbo centrum är till del uppförd under 1960-talet med den tidens modernistiska stil. Planområdet ligger i utkanten av ett område som i översiktsplanen är utpekade som kulturhistorisk bebyggelse, där utpekade

värden bl.a. omfattar strukturen med byggnader och innergårdar som omges av naturskog och tallar.

Planförslag och konsekvenser

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

Bostadsbyggnaderna 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 bidrar positivt med en plats som befolkas 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.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i närområdet till planområdet. Skulle en misstänkt fornlämning påträffas vid gräv- eller schaktarbeten ska arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen ska kontaktas.

Geotekniska förhållanden och radon

Enligt SGUs jordsartskarta klassificeras marken i planområdet som postglacial sand. Området är flackt med lutning från norra delen av området, med marknivåer på ca +43 m (RH2000) till söder med marknivåer på +41 m (RH2000). I den södra delen finns även en liten höjd på ca +44 m. Enligt SGUS jorddjupskarta bedöms jorddjupet till berg vara mellan 5-20 m inom planområdet.

Planområdet är inom högriskområde för markradon vilket innebär att bostadsbyggnaderna ska byggas radonsäkert.

Planförslag och konsekvenser

Ett flertal geotekniska undersökningar har utförts på platsen för att klargöra förutsättningarna för byggnation. Dessa visar att området består ytligt av fyllning på friktionsjord med inslag av kohesionsjord. Jorden innehåller silt som är tjälfarligt och alla konstruktioner bör isoleras mot tjäleffekter.

Jorden består av ca 2m fyllning och sand. Från ca 2-3 m under markytan består jorden av en siltig lera som innehåller finsand, från 3-5 m är jorden finsandig silt med skikt av lera. Från 5-8 m är jorden en sandig silt som övergår till fast friktionsjord vid ca 8 m under markytan. Lerskiktet under fyllningen kan ge upphov till sättningar. En översiktlig beräkning av en platta med dimension 1 kvm och med belastning på 200 kPa ger en förväntad sättning på under 1 cm då leran är kraftigt överkonsoliderad.

Förväntas större laster än detta kan exempelvis fyllningen skiftas ut och ersättas med lättfyllning eller att plattorna dimensioneras något större för att sprida trycket på en större yta och minska marktrycket. Dessa avgöranden görs lämpligen i samråd med geotekniker under projektering av konstruktionen. Området har bedömts höra till geoteknisk kategori 2, dvs den

geotekniska situationen i området anses inte vara vare sig lätt eller svår, men som kommer att kräva geoteknisk kunskap i fortsatt arbete.

Vid den befintliga panncentralen planeras ny byggnad att uppföras inom den tidigare grundläggningens gränser. Här är lerskiktet sedan tidigare bortgrävt och sättningsproblemen som kan uppstå i övriga planområdet finns inte här. Om befintligt fundament ska användas behöver kompletterande undersökningar göras av denna samt underliggande jordlager för att bedöma tillåten belastning.

Utifrån genomförda undersökningar bedöms det vara möjligt att uppföra ett flervåningshus på 7 våningar på platsen för den befintliga panncentralen där de, ur geoteknisk synvinkel, problematiska massorna redan har tagits bort. För övriga byggrätter bedöms det finnas möjlighet att uppföra 3-4 våningshus med kompensationsgrundläggning eller liknande. Ska byggnader på grundläggas behöver tillstånd enligt vattenskyddsföreskrifter sökas, se avsnitt Hydrologiska förhållanden.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet är beläget i närheten till den rullstensås bestående av isälvsediment som utgör det grundvattenmagasin som används för dricksvattenuttag i Gävle kommun, och området bedöms ligga inom tillrinningsområdet till Valboåsen. Planområdet omfattas av vattenskyddsföreskrifter (Gävle/Valboåsens vattentäkt, föreskrift 21FS2006:33) då det ligger inom sekundärt vattenskyddsområde. Inom sekundärt skyddsområde regleras bl.a. hanteringen av kemiska produkter, spill- och dagvatten, infiltration, schaktning, pålning och grundläggning. Kontakt ska alltid tas med tillsynsmyndigheten för miljö- och hälsoskydd på Gävle kommun. I de geotekniska undersökningar som har utförts har grundvattenytan påträffats på ca 3,8 till 6,8 m djup.

Planförslag och konsekvenser

Tillrinning av vatten till åsen bedöms ske i underliggande morän/friktionsjord. Ytvatten infiltrerar genom det ytliga fyll- och sandlagret, och leds via underliggande lerskiktets överyta söderut bort från åsen. Detta skikt utgör en skyddande barriär mot att förorenande vatten når det vatten som rinner mot grundvattenmagasinet. Lerskiktet bör behållas i så stor utsträckning som möjligt. Vid pålning finns en risk att en flödesväg skapas genom det tätare lerskikten ner till det vattenförande skiktet och detta medför en ökad risk att föroreningar kan spridas till grundvattentäkten. Därför är det lämpligast att i första hand välja en grundläggningsmetod som minskar denna risk för föroreningsspridning.

Där lerskiktet har grävts bort, kring befintlig panncentral, ökar risken för att föroreningar kan ta sig ner i underliggande skikt där tillrinning sker mot åsen. En bra markplanering där avrinning i ytan sker bort från panncentralen kan minska denna risk.

En god dagvattenhantering inom planområdet minskar risken för att förorenat dagvatten från trafikerade ytor infiltrerar ner till grundvattnet. Se vidare under avsnitt Dagvatten.

Upplysning på plankartan

Information om att området ligger inom vattenskyddsområde lyfts särskilt fram genom en upplysningsruta på plankartan. Vattenskyddsföreskrifter för Gävle-Valboåsen gäller inom området som innebär bl.a. att tillstånd krävs vid vissa typer av markarbeten (grävning, schaktning m.m.).

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Stadsbebyggelsen i planområdets närhet i Valbo domineras av bostads- och verksamhetsbyggnader i två-tre våningar. Området runt Sofiedalsskolan och Valbo centrum är till del uppförd under 1960-talet med den tidens funktionalistiska stil. Närområdet har en blandning av upplåtelseformer. Öster och väster om planområdet ligger bostadsområden med hyresrätter, norr om området och Skolvägen består bebyggelsen främst av friliggande villor och ett mindre område med bostadsrätter.

Kulturmiljö och kulturhistorisk bebyggelse

Området nordost om planområdet är utpekad som kulturhistorisk bebyggelse i Översiktsplan Gävle stad 2025. Värdena består bland annat i strukturen med byggnader och innegårdar som omges av naturskog och tallar.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär en förtätning mellan befintliga bostadsområden, där det norra området är en del av utpekad kulturhistorisk bebyggelse i centrala Valbo. Sammantaget bedöms detaljplanen endast innebära en liten påverkan på bebyggelsestrukturen och förändringarna bedöms ligga inom ramen för vad som kan accepteras utifrån platsens värden. För att mildra ny bebyggelses påverkan på närområdet skyddas befintliga tallar intill Skolvägen.

Ny bebyggelse

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medger att området inom kvarteretsmark får nyttjas för bostadsändamål och byggrätten för huvudbyggnader medger tre byggnader, där byggnaden i norr, närmast Skolvägen planeras att uppföras på f.d. panncentralens befintliga grund.

Byggnaderna kan uppföras i sju, tre respektive fyra våningar. Placeringen av de två lägre byggnaderna i söder beror dels på att man behöver skapa möjlighet att uppföra bostäder med acceptabel ljudnivå avseende trafikbuller, dels för att skapa en gemensam innegård mellan byggnaderna.

Byggnaden i norr tillåts uppföras i sju våningar men den översta våningen ska vara indragen från fasadlivet mot Skolvägen så att den uppfattas något lägre mot gatan än den egentligen är.



Visionsskiss som illustrerar exempel på utbyggnad i området enligt detaljplanen. (III: Arkitektgruppen, april 2020)

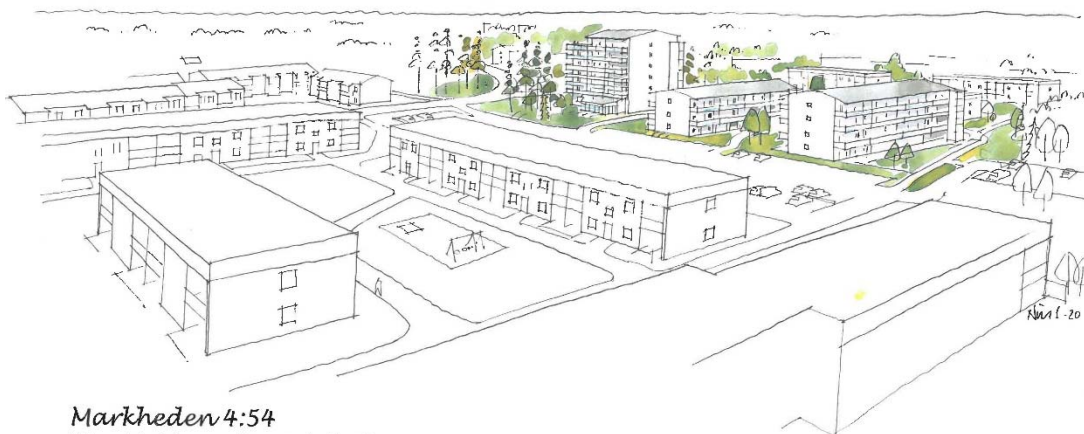
Parkeringar placeras i utkanten av planområdet för att minimera fordonstrafik i den närmaste boendemiljön. Angöring till entréer ska dock alltid möjliggöras.

Planområdet kan inrymma bebyggelse med egna uteplatser eller gemensamma ytor för lek och utevistelse. Läget är centralt i Valbo med naturskogen alldeles invid området och badanläggning och bollplaner vid Sofiedalsskolan på ca 600 meters avstånd.



Detaljplanen styr inte materialval på fasader eller tak men däremot ska det finnas fönster i fasaden mot Skolvägen. Anledningen till att fasaden ska ha fönster är att denna fasad är visuellt framträdande i området och ska läsas som en levande fasad gentemot gaturummet. Taket på huvudbyggnader ska utformas som sadeltak för att harmonisera med det senaste tillskottet av bostadsbebyggelse på norra sidan om Skolvägen (Skolvägen 10-12).

Inriktning generellt för bebyggelsen inom planområdet är att byggnader ska uppföras med en arkitektonisk hög kvalitet och ges en estetiskt tilltalande utformning som ger god helhetsverkan. Arkitektonisk kvalitet kan kort beskrivas som samspelet mellan funktion, teknik, sammanhang, material, form och färg. Arkitektonisk kvalitet står också för användbarhet, hållbarhet (robusthet) och ska verka berörande i en tilltalande helhetsupplevelse. Generellt gäller att bebyggelse som uppförs inom planområdet ska representera en tydlig arkitektonisk idé i enlighet med kommunens arkitekturpolicy, en idé som utgår från en analys av platsen och samspelar med platsens värden/förutsättningar samt dess nuvarande bebyggelsekaraktär.



Markheden 4:54

Visionsskiss från ovan (25 meter) och söder

K Beträktelseavstånd

Visionsskiss från ovan där området ses från sydost. (III: Arkitektgruppen, april 2020)

Komplementbyggnader inom område för ledningar

I den nordvästra delen av kvartersmarken, söder om ytan för teknisk anläggning (E) får på en kort sträcka komplementbyggnader uppföras inom markreservat för underjordiska ledningar.

Anledningen är att ytan mellan byggrätt för huvudbyggnad och fastighetsgräns är relativt liten och för att kunna inrymma bl.a. avfallsrum som är tillgängligt för sopbil görs denna lösning. För de eventuella komplementbyggnader som uppförs inom denna yta krävs att de inte påverkar ledningarna under mark samt att byggnaderna byggs på sådant sätt att de vid behov kan flyttas. Detta kan hanteras via tex enklare plintgrundläggning och en utformning av byggnad som möjliggör borttransport.



Markering, oval, på kartan visar ungefärligt läge på område där komplementbyggnader tillåts inom markreservat för underjordiska ledningar.

Planbestämmelser

Användning

För att möjliggöra de nya bostäderna planläggs större delen av planområdet med markanvändningen Bostäder (B). Placeringen av byggnaderna styrs främst genom att tillåta ytor där bostadsbyggnader får uppföras. Övrig mark förses med bestämmelser som hindrar eller begränsar uppförandet av byggnader inom kvartersmark.

B Bostäder

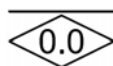
Exploateringsgrad

Exploateringsgraden styr hur mycket som får byggas inom olika ytor inom detaljplanen. Exploateringsgraden styrs dels genom ytor på plankartan där nya byggnader kan uppföras, dels har begränsning gjorts av byggrätten i form av att ange högsta tillåtna nockhöjd. Ytor som inte får bebyggas alls eller enbart med komplementbyggnader reglerar ytterligare hur marken kan bebyggas.

e₁ Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för bostadskomplement är 100 kvadratmeter.

e₂ Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för bostadskomplement är 50 kvadratmeter.

Syftet med bestämmelserna om exploateringsgrad är att ange ramarna för hur stora komplementbyggnader man får uppföra inom planområdet.



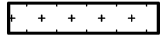
Högsta tillåtna nockhöjd i meter

Syftet med bestämmelserna är att begränsa nockhöjden på de planerade bostadsbyggnaderna samt komplementbyggnader. Tillåten högsta nockhöjd är en del i att möjliggöra planerade byggnadsvolymer på platsen. Tillåten nockhöjd varierar mellan 4,5 - 26,0 meter för huvudbyggnader samt anges till 4 meter för teknisk anläggning och komplementbyggnader. Utöver angiven nockhöjd för skorstenar, antenner och andra mindre byggnadsdelar uppförs.



Marken får inte förses med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att styra vart inom planområdet man får och inte får uppföra byggnader. Bestämmelsen används även i kombination med markreservat för ledningar (u-område) där man behöver skydda allmännyttiga ledningar under mark.



Endast komplementbyggnader får placeras

Syftet med bestämmelsen är att på ytorna mellan bostadsbyggnaderna skapa viss flexibilitet för att kunna uppföra förråd, cykelparkering med tak, återvinningshus m.m.

Utformning och gestaltning

f₂

Taket på huvudbyggnad ska utformas som sadeltak.

f₃

Bostadslägenheter med fasad mot Skolvägen ska förses med fönster i fasaden mot Skolvägen.

f₄

Översta våningen ska vara indragen minst 4,0 meter från huvudbyggnads fasad mot Skolvägen

Syftet med bestämmelserna är att reglera utformningen av planerad bostadsbebyggelse. Bestämmelsen om takets utformning gäller för alla huvudbyggnader och takets form styrs på grund av att skapa en enhetlighet mellan bostadsbyggnaderna i närmiljön, och då främst med koppling till byggnaderna på motsatt sida om Skolvägen.

Krav på fönster i fasad mot Skolvägen gäller byggnaden längst i norr. Syftet med bestämmelsen är att skapa en öppen och aktiv fasad mot Skolvägen.

Bestämmelsen om att översta våningen ska vara indragen har till syfte att byggnaden ska upplevas en våning lägre mot Skolvägen än vad den egentligen är.

Service (offentlig/kommersiell)

De centrala delarna av Valbo har kvar mycket av sin ursprungliga karaktär av landsortssamhälle så som de såg ut i mitten på 1900-talet med småskalig bebyggelse och stort inslag av egnahem/villor, flerfamiljshus i centrum och mindre industriområden i samhällets utkanter. Utbudet av kommunal och kommersiell service är mycket bra. Inte minst genom Valbo Köpstad som är regionens största handelscentra och ligger på cirka 1, 5 kilometers gångavstånd från planområdet.

Gator och trafik

Hållbara transportsystem och kollektivtrafik

I strävan efter ett hållbart transportsystem styr Gävle kommuns måldokument, för bebyggelse- och infrastruktur/trafikplanering, mot målen om att minska antalet resor och transporter samt öka andelen resor och transporter med hållbara färdmedel som kollektivtrafik, cykel och gång. Bostäder ska placeras i lägen som stödjer eller skapar förutsättningar för ett hållbart resande.

Detaljplanen bidrar till en bebyggelseutveckling i samverkan med hållbara transporter genom att förtätning av bostäder på en redan väl utbyggd ort. Planområdet bedöms ha en god tillgänglighet till buss och cykel och ligger i de centrala delarna av Valbo.

Planområdet ligger ca 300 meter från Valbo Centrum vid Valbovägen där busslinje 1, Valbo Köpstad - Bomhus, passerar var tionde minut under högtrafik. Busslinje 91, Gävle - Sandviken, passerar samma plats ca en gång i timmen.

Trafik, angöring och gång- och cykeltrafik

Området ligger intill Skolvägen och har två möjliga utfarter mot gatan. Trafikmängden på Skolvägen uppgår till ca 2000 fordon/årsmedeldygn. Skolvägen är en lokalgata med två körfält utan trottoar men med separerad gång- och cykelväg. Planområdet ingår i den 30 km/h-zon som gäller för bostadsgatorna i Valbo.

Separerad gång- och cykelväg finns längs Valbovägen och längs Skolvägens södra sida från Valbovägen fram till Sofiedalsskolan. Gång- och cykelvägen ingår som en del i Valbos gång- och cykelvägnät som är väl utbyggt.



Skolvägen i Valbo. Den befintliga panncentralen (tegelbyggnad) skönjas bakom tallarna i mitten av bilden. Bild tagen från Google Maps 2020-02-27.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att gemensam infart till parkering anordnas från Skolvägen in på fastigheten Markheden 5:38 (AB Gavlegårdarna). Denna infart är den som ska användas primärt för att angöra bostadsområdet. Utöver denna infart kommer det även finnas möjlighet lite längre österut att angöra området, och då främst för avhämtning av avfall (sopbil) samt, vid behov, nära angöring till bostadsentréerna.

Trafiken på Skolvägen antas öka med ungefär 180 fordon/årsmedeldygn, motsvarande knappt 10% av dagens trafikmängd, utifrån att ca 45 bostäder tillkommer inom planområdet. Skolvägens utformning gör att den bedöms klara den trafikökning planområdet alstrar.

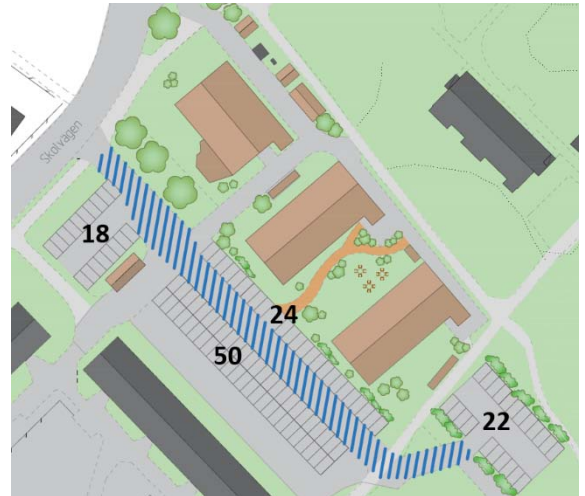


Grön pil visar primär infart/angöring till planerade bostäder. Den blå pilen visar sekundär infart, främst för avfallshämtning och korttidsangöring intill entréer.

Parkering (bilar, cyklar)

Parkering för bilar och cykel ska anordnas på den egna fastigheten. Enligt Gävle kommuns parkeringspolicy anges behovet av parkeringsplatser för bil i området till 0,7-1,0 platser/bostad och parkeringsplatser för cykel är minst 2,5 platser/bostad (samtliga siffror är inkl. besöksparkering). Planerat förslag med 45 nya lägenheter skulle därmed, enligt policyn, innebära 32-45 bilplatser samt ca 110 platser för cykel.

Parkering för bil kommer företrädesvis söder om de nya bostadsbyggnaderna, dels via en gemensam parkeringslösning för projektet och AB Gavlegårdarna och dels att området för den befintliga hundrastgården omvandlas till parkeringsyta. Cykelparkering kan ordnas i källarutrymme i gamla panncentralen och intill entréer, bl.a. i mindre byggnader för cyklar, inom bostadsområdet.



Blå rasterad yta motsvarar ungefärlig utbredning av parkeringsytan som kommer bli gemensam angöringsyta för den nya bostadsfastigheten och Gavlegårdarnas befintliga bostadsområde. Ungefär 18+50 parkeringsplatser kommer tillhöra Gavlegårdarna och ungefär 24+22 parkeringar hör till planerad bostadsbebyggelse.

Planbestämmelser

n₂ *Parkering får finnas*

Syftet med bestämmelsen är att förtydliga att yta primärt är till för att säkerställa tillräcklig yta för parkering inom planområdet. Denna yta ska även innehålla renings- och fördröjningsyta för dagvatten (se vidare under avsnittet *Dagvatten*). Om det inte finns behov att nyttja ytan för parkering kan den användas som kompletterande utemiljö till bostadsbebyggelsen.

g₁ *Markreservat för gemensamhetsanläggning*

Syftet med bestämmelsen är att visa vilka ytor som kommer bli gemensamma för infart till området och underlätta bildandet av en gemensamhetsanläggning för de berörda fastigheterna.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet är beläget inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och befintlig panncentral är redan ansluten till vatten- och spillvattennätet. Bostäderna ansluts till befintligt ledningsnät vid anvisad anslutningspunkt från Gästrike Vatten AB.

Dagvatten

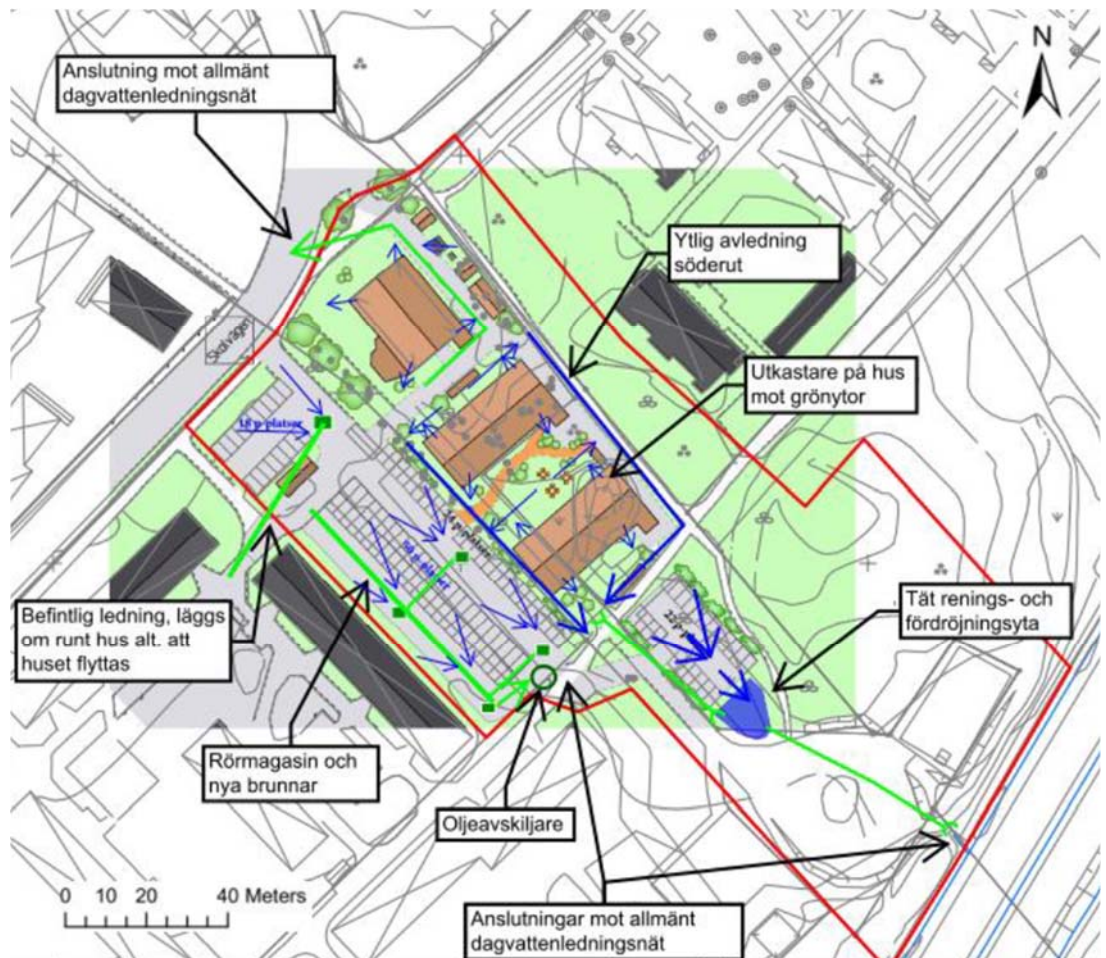
Planområdet är beläget inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Området ligger inom sekundär skyddszon för grundvattentäkt (Valboåsen) och det krävs tillstånd för infiltrationsanläggningar m.m. enligt gällande vattenskyddsföreskrifter.

Då området ligger inom verksamhetsområde för dagvatten ska dagvattnet ledas till det kommunala dagvattennätet efter det renats. Det är tillåtet att ha lokalt omhändertagande av rent

takvatten, såvida inte takmaterialet utgörs av koppar eller zink. Rännstensbrunnar finns i Skolvägen och har en lokal lågpunkt norr om planområdet. Parkeringsytorna i planområdet är anslutna till dagvattenledningsnätet via privata ledningar. Dagvattennätet leder ut till det dike som ligger vid E16 söder om planområdet och därifrån via trumma under E16 till dike-system i åkermark och vidare till Valsjöbäcken ca 500 m därifrån.

Planförslag och konsekvenser

En dagvattenutredning har tagits fram för planförslaget och flöden och föroreningshalter har beräknats för de ytor som får förändrad markanvändning. Utredningen utgår från att det är grundvattentäkten som har det främsta skyddsbehovet och förorenat dagvatten från trafikerade ytor bör därför renas och fördröjas innan det avleds till befintligt dagvattennät.



Förslag på dagvattenhantering där blå pilar visar ytliga flödesriktningar, gröna linjer visar dagvattenledningar. (WSP, 2021)

I utredningen föreslås olika lösningar beroende på markanvändningen. I området kring den befintliga panncentralen föreslås dagvattnet ledas mot Skolvägen. Takvatten leds ut på gräsytor och kupolbrunnar kan sättas i lågpunkter som kopplas till ledningsnät för avledning av överskottsvatten. För parkeringsytan i västra delen av planområdet föreslås rening i exempelvis oljeavskiljare och fördröjning i rörmagasin innan det avleds till dagvattennät. Rörmagasinet ska vara tät. Utifrån en beräknad avtappning på 5 l/s ger det en fördröjningsvolym på 51 kbm i rörmagasinet. Kan växtytor anläggas så ska dessa dimensioneras för en yta på ca 2,5 % av tillrinnande hårdgjord yta för att nå tillräcklig rening. Om växtbäddarna även ska fördröja dagvatten behöver ytan ökas, upp till 8% av tillrinnande hårdgjord yta.

För den sydöstra delen föreslås en öppen växtbeklädd översvänningsyta där vatten både kan renas och fördröjas. Denna fördröjningsyta förses med ett underliggande tätskikt för att inte förorenat dagvatten ska infiltrera och nå grundvattenförekomsten. Den fördröjningsvolym som behövs för att minska belastningen nedströms har beräknats till 33 kbm, och volymen kan skapas genom att förse ytan med strypt utlopp. Ytan bör utformas med renande funktion, genom att växtlighet planteras på ytan och makadamvallar anläggs för att öka avskiljningen genom flöden bromsas upp. För att uppnå god rening bör ett 10 mm regn fördröjas, vilket motsvarar en volym på 23 kbm för hela delområdet. Totalt fördröjningsbehov för denna del är alltså 23+33 kubikmeter.

Planbestämmelse

m₁

Anläggning för rening och fördröjning av dagvatten ska finnas. Anläggningen ska utföras med tät botten så infiltration av dagvatten förhindras.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillräcklig yta för hantering av dagvatten inom området. Eftersom planområdet ligger inom sekundär zon för skydd av grundvattentäkten får inte smutsigt dagvatten infiltreras direkt i marken utan måste renas först. Denna yta säkerställer att rening sker av dagvattnet innan det rinner vidare till det kommunala dagvattennätet samtidigt som en fördröjning av dagvatten även förhindrar överbelastning av det kommunala ledningsnätet vid skyfall. Dagvatten främst från parkeringsytorna inom planområdet bör ledas till anläggningen och en gemensamhetsanläggning för drift och skötsel kan behöva upprättas då flera fastigheter avvattnar dagvatten till dagvattenanläggningen.

El, opto och värme

Gävle Energi äger elnätet och ansvarar för el- och fjärrvärmedistributionen i Valbo. ledningsrätter för ledningar för el, fjärrvärme och telekommunikation finns inom planområdet och ska beaktas i samband med exploatering. Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet och tillkommande bebyggelse kan erbjudas fjärrvärme via Gävle Energi.

Planförslag, konsekvenser och planbestämmelse

En mindre yta om ca 50 kvadratmeter planläggs med markanvändningen Teknisk anläggning (E) i planområdets norra del. Syftet med denna är att säkra den transformatorstation som finns där och ingår i den allmännyttiga infrastrukturen i Valbo.

Direkt nordost om fastigheten Marheden 4:54 ligger en fjärrvärmeledning. För att skydda ledningen införs ett markreservat för underjordiska ledningar (u-område) för att säkerställa tillräckligt avstånd till fjärrvärmeledningen. Även i nordvästra och sydvästra delarna av planområdet införs markreservat för underjordiska ledningar (u-område) för att säkerställa befintliga allmännyttiga ledningar för el, opto, fjärrvärme, vatten och spillvatten. Eventuellt flytt av ledningar bekostas av exploatören.

E

Teknisk anläggning

Syftet med markanvändningen är att säkra den befintliga tekniska infrastrukturen som finns på platsen. Genom att ange en egen markanvändning för anläggningen kan markyta styckas av till en fastighet och överföras till nätägaren.

U₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

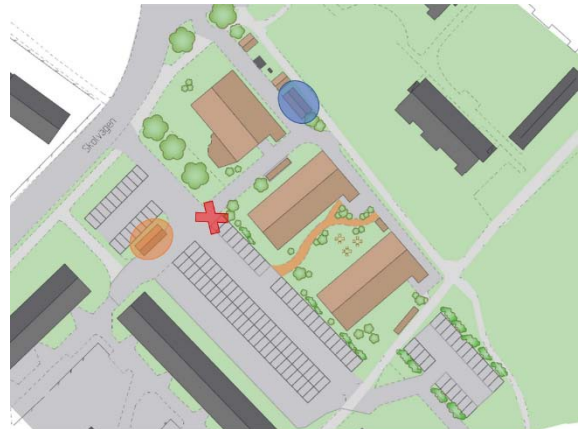
Syftet med bestämmelsen är att reservera mark inom planområdet för underjordiska ledningar. Bestämmelsen underlättar vid bildande av ledningsrätt om sådan saknas.

Avfall

Avfallshantering utförs av Gästrikre Återvinnare och ska ske enligt Gävle kommuns avfallsplan. Samråd bör ske med Gästrikre Återvinnare i samband med nybyggnadsåtgärder.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att en helt ny byggnad för avfallshantering uppförs inom fastigheten Markheden 4:54, till förmån för de nya bostäderna, föreslagen placering vid i den blå prick på bilden intill. På grund av krav på tillgänglighet kan ytterligare byggnad eller annan lösning krävas så man klarar högsta tillåtna avstånd till avfallshanteringsplats för de boende. För att lösa parkeringsproblematiken i området behöver även en befintlig avfallsbyggnad på parkeringsytan inom fastigheten Markheden 5:38 (AB Gavlegårdarnas fastighet) flyttas. Planförslaget tar hänsyn till behovet att uppföra byggnader för avfallssortering och möjlighet att angöra byggnaderna med fordon för avfallshämtning.



Blå prick motsvarar ungefärlig placering av ny avfallsbyggnad till de nya bostäderna. Orange prick motsvarar ungefärlig ny placering av den avfallsbyggnad som behöver flyttas från läge markerat med rött kryss.

Planbestämmelse

Byggrätt för bostadskomplement finns inom berörda delar av planområdet. Syftet är att byggrätterna ska täcka behovet för byggnader för avfallssortering.

Störningar, hälsa och säkerhet

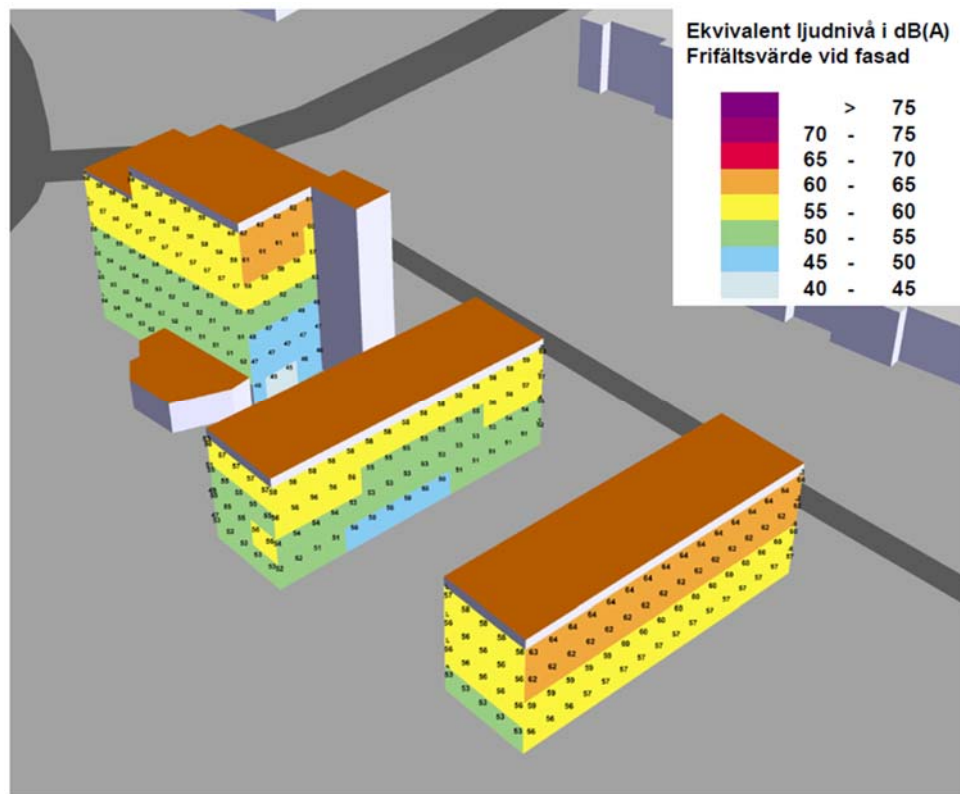
Buller och vibrationer

Området ligger i nära anslutning till E16 och utsätts för buller från trafik.

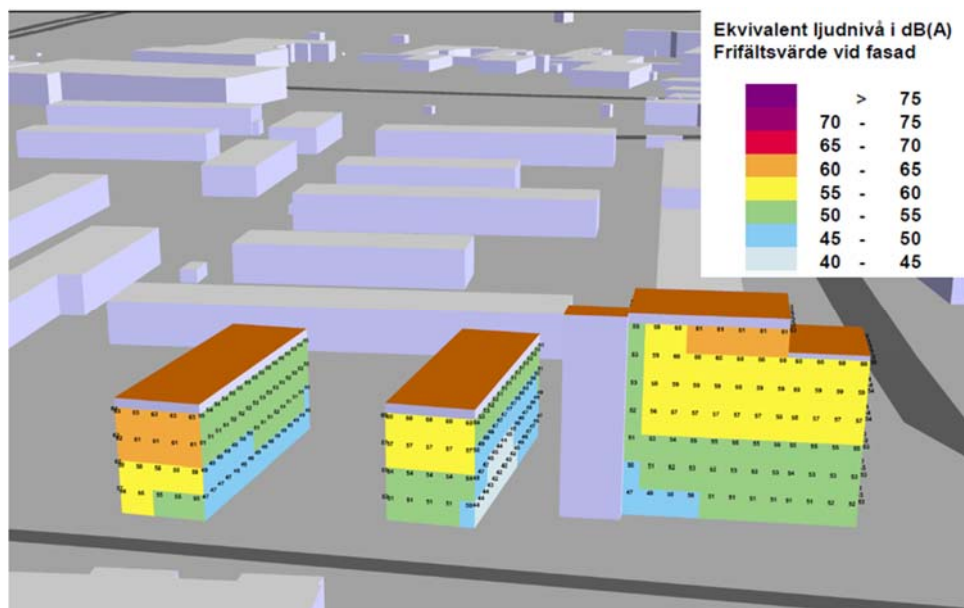
Planförslag och konsekvenser

En bullerutredning har tagits fram i planarbetet för att bedöma vilka åtgärder som behöver vidtas för att klara trafikbullerförordningens riktvärden. Den visar att byggrätterna behöver orienteras i en öst-västlig riktning för att kunna skapa godtagbara ljudmiljöer för lägenheter men även för att få god ljudmiljö på utemiljöerna i området.

Bullerberäkningar för trafikprognosår 2040 visar att riktvärdena för ekvivalent ljudnivå klaras på fasader mot norr och i delar av övriga fasader. Riktvärdet för maximal ljudnivå beräknas klaras inom hela planområdet. Däremot överstiger ljudnivåerna 60 dBA i delar av fasad mot E16 och i nordostlig riktning. Inga värden överskrider 65 dBA, vilket innebär att lägenhetsstorlekar på maximalt 35 kvm kan tillåtas överallt. Lägenheter större än 35 kvadratmeter med fasader som överskrider riktvärdet behöver utformas med hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida. Ljuddämpad sida behöver uppfylla 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.



Ekvivalent ljudnivå i fasad vänd mot E16, trafikprognosår 2040 (Sweco, 2019)



Ekvivalent ljudnivå i fasad mot öster, trafikprognosår 2040 (Sweco, 2019)

Lägenheter behöver ha tillgång till uteplats som uppfyller gällande bullerregler. Det kan ordnas genom tillgång till gemensam uteplats mellan byggnadskropparna eller genom tillgång till minst en enskild uteplats i fasad som uppfyller riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Med en genomtänkt plan- och lägenhetslösning bedöms bullerriktvärdena kunna klaras för samtliga bostäder inom planområdet.

Planbestämmelse

f₁

I bostäder där gällande riktvärden för trafikbuller överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida alternativt kan lägenheter om högst 35 kvadratmeter uppföras.

Syftet med bestämmelsen är att skapa lägenheter med godtagbar ljudmiljö utifrån trafikbuller.

Luftkvalitet

Enligt luftkvalitetsberäkning från 2015 ligger dygnsmedelhalten för NO₂ 15-18 µg/m³ luft och årsmedelhalten 5-10 µg/m³ luft. För PM₁₀ är dygnsmedelhalten 20-25 µg/m³ luft, och årsmedelhalten är 10-15 µg/m³ luft. Planförslaget bedöms inte överskrida gällande miljökvalitetsnormer. Halterna av PM₁₀ ligger även under miljömålets preciseringar för luft i området.

Föroreningar

På den norra delen av planområdet har en hetvattencentral för fjärrvärme funnits, den sk panncentralen. Panncentralen uppfördes ca 1960 då även pannorna installerades. Panncentralen fick ett förnyat miljötilstånd 1994 och den var i drift till 2002. År 2003 upphävdes miljötilståndet och anläggningen var då demonterad. I panncentralen fanns tre hetvattenspannor som drevs av olja eller gasol. Två av pannorna och tillhörande cisterner fanns inomhus. En oljetank på 75 kbm placerades tillsammans med skorsten utanför byggnaden och senare uppfördes en elpanna söder om byggnaden. En mobil oljepanna som användes för reservkraft uppfördes några år senare. Samtliga cisterner hade överflynnadsskydd och invallning. En genomgång av anläggningens miljöredovisning visar inte på några läckage som kan ha förorenat omkringliggande mark.

I den södra delen av planområdet, i närheten av E16, fanns tidigare även en 100 kubikmeter gasoltank, uppställd 1990. Denna var ansluten till panncentralen genom ledningar i marken. Ledningarna tömdes på sitt innehåll när gasoltanken togs bort.

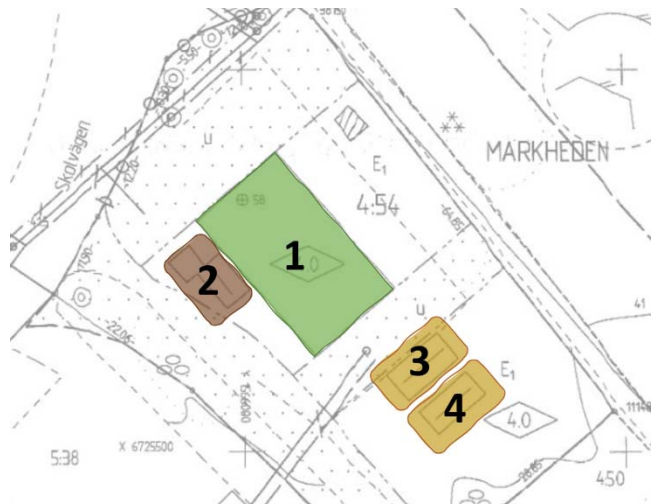


Bild över anläggningens olika delar; (1) den gamla panncentralen, (2) oljetank med skorsten uppförd 1975, (3) elpanna uppförd 1982, (4) oljepanna för reservkraft, uppförd 1986.

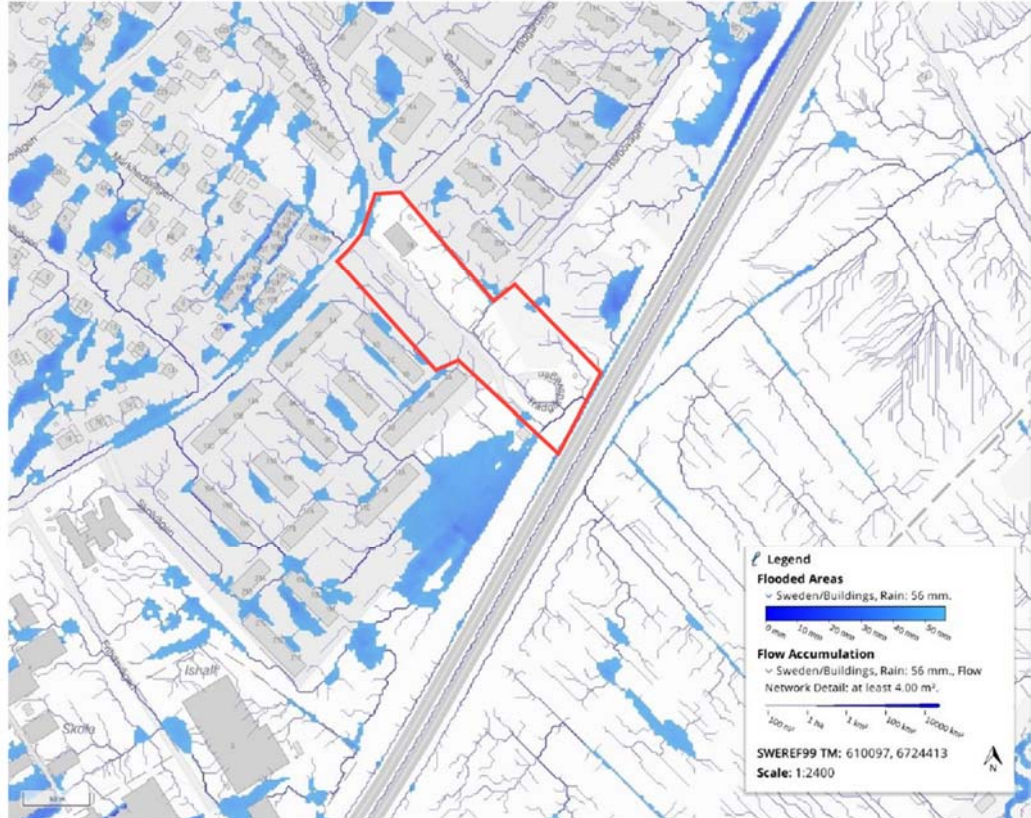
Planförslag och konsekvenser

En översiktlig miljöteknisk markundersökning utfördes 2015 i området kring panncentralen. Metaller PAH:er samt oljekolväten analyserades i två jordprover som uttogs i anslutning till oljecisternen (nr 2 i bild ovan) och öster om de båda pannorna (nr 3 och 4). Även ett grundvattenrör sattes för provtagning med inget vatten kunde tas ut. Påträffade halter var låga och överskrider inte Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Bedömningen är att risken för markföroreningar är liten i området.

Om lukt eller färgförändringar påträffas vid markarbeten ska tillsynsmyndigheten underrättas genast enligt miljöbalken 10 kap 11§.

Översvämning och skyfall

Planområdet bedöms inte vara utsatt för någon särskild förhöjd risk avseende översvämning eller skyfall. Dagvattenhanteringen inom planområdet säkerställer att man, genom god höjdsättning vid etablering av bostadsbyggnaderna, kan minimera risk för påverkan från skyfall. Skyfallsanalys visar att översvämningssytor finns på de grönytor som ligger i anslutning till bullervallarna söder om området.



Flödesvägar och översvämningssytor framtagna i Scalgo (WSP, 2021)

Riskfrågor och farligt gods

E16 är utpekad som rekommenderad led för farligt gods. Avståndet mellan planerad bostadsbebyggelse och E16 är som minst 110 meter. Avståndet mellan bostäderna och E16, tillsammans med de lokala höjdförhållandena på platsen innebär att man inte behöver göra några särskilda åtgärder avseende riskreducering.

Brandskydd

Inom 200 meter från planområdet finns två brandposter med tillräcklig kapacitet för att nyttjas vid släckningsarbete. Om byggnaderna uppförs med loftgång kan acceptabel utrymning säkras genom att det finns två utrymningsvägar från loftgången. Vid annan utformning av bostadsbyggnaderna kan uppställning och åtkomst för räddningsfordon och stegbil behöva studeras vidare under bygglovsprocessen och bedömningen är att detaljplaneförslaget ger förutsättningar att klara uppställning och åtkomst för räddningsfordon.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Med fastighetsbildning avses bl.a. nybildning av fastigheter, ändring av fastigheters gränser och bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter.

Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten i Gävle kommun.

Inom planområdet finns ledningsrätt för vatten och avlopp (2180K-2017/103.1) samt för optokabel (2180K-23993.1) till förmån för allmänna ledningsägare. Det finns servitut (21-94:172.1) på fastigheten Markheden 4:54 till förmån för kommunal fastighet, för att möjliggöra allmänhetens tillgång till kvartersmarken via en befintlig cykelbana samt servitut (21-VAL-3140.1) över bl.a. Häcklinge 1:5 för väg till förmån för Markheden 4:55.

Planförslag

Planförslaget innebär att en fastighet (utökning av fastigheten Markheden 4:54, exploateringsfastigheten) för bostadsändamål kan bildas. Vissa markytor inom planområdet behöver omfördelas för att detaljplanen ska kunna genomföras, se vidare under avsnittet *Fastighetskonsekvenser*.

En ny gemensamhetsanläggning för infart och angörande till parkering behöver bildas för att säkra åtkomst till egen fastighet, här berörs Gavlegårdarnas fastigheter och exploateringsfastigheten. I detaljplanen reserveras mark för underjordiska ledningar, där vissa ledningar redan har ledningsrätt och andra, tex fjärrvärmeledningen nordost av exploateringsfastigheten, i dagsläget saknar ledningsrätt.

Servitut bildat till förmån för kommunen och allmänhetens tillgänglighet på kvartersmark föreslås tas bort eftersom området där servitutet finns planläggs som allmän plats, NATUR. Servitut till förmån för teknisk anläggning (E) bör bildas som belastar Markheden 4:54 (exploateringsfastigheten).

Planbestämmelse

U₁ *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*

Bestämmelsen syftar till att reservera mark för underjordiska ledningar så att ytorna inte bebyggs. Ledningsrätt finns redan för två av tre ytor där bestämmelsen finns på plankartan. Bestämmelsen är ett stöd för Lantmäterimyndigheten att bilda ny eller ompröva befintliga ledningsrätter.

g₁ *Markreservat för gemensamhetsanläggning*

Syftet med bestämmelsen är att visa vilka ytor där man kan bilda gemensam för infart och angöring till parkeringar i området och underlätta bildandet av en gemensamhetsanläggning för de berörda fastigheterna. Angiven yta för g₁ är större än vad som troligtvis kommer vara det faktiska ytbehovet för gemensamhetsanläggningen. Dagvattenanläggningen för rening och fördröjning kommer serva flera fastigheter inom planområdet och bör också ingå i kommande gemensamhetsanläggning.

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.

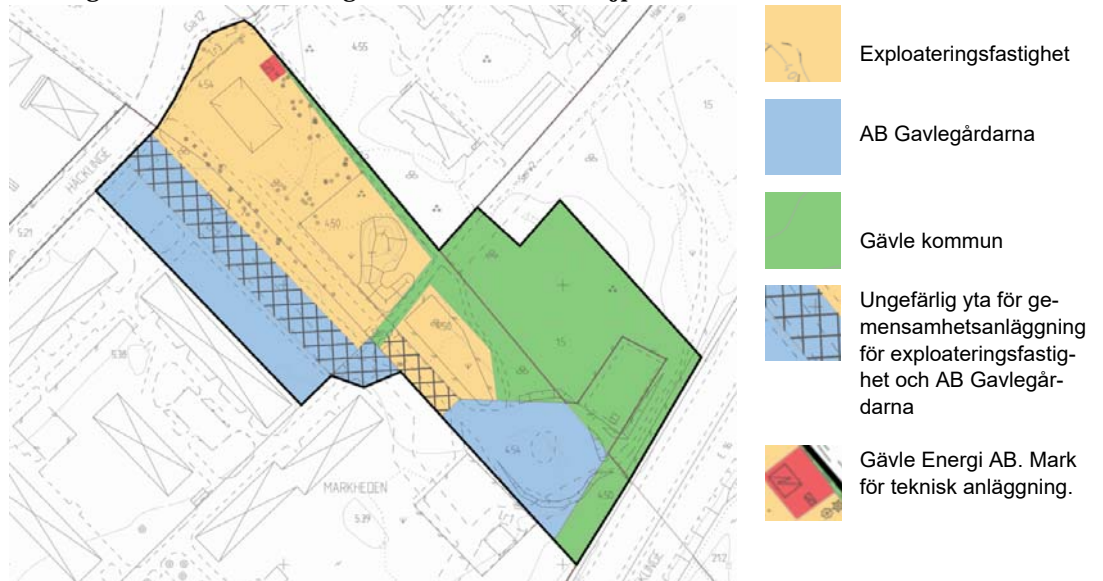
Lantmäteriförrättning omfattande fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggning ska sökas och bekostas av exploitören. Bildande eller omprövning av ledningsrätt ansöks, i samråd med ledningsägaren, och bekostas av exploitören.

Fastighet	Fastighetskonsekvenser
Markheden 4:54 (exploateringsfastighet)	<p>Fastigheten planläggs för bostäder (B), teknisk anläggning (E) och allmän plats (NATUR) med kommunalt huvudmannaskap. Del av fastigheten ska ingå i gemensamhetsanläggning för infart/parkering/dagvattenanläggning.</p> <p>Efter genomförande av detaljplanen förväntas exploateringsfastigheten vara ca 6200 kvadratmeter (kvm).</p>
	<p>Mark överförs från Markheden 4:50 till exploateringsfastigheten. Mark avsedd för bostadsbebyggelse, byggrätt för flerbostadshus i 3-4 våningar, komplementbyggnader samt parkering. +1990 kvm</p>
	<p>Mark överförs från Markheden 5:38 till exploateringsfastigheten. Marken avsedd främst för parkering, ingen byggrätt inom ytan. +680 kvm</p>
	<p>Delar av fastigheten planläggs som NATUR. Överförs till kommunägd fastighet, tex Häcklinge 1:5. -700 kvm</p>
	<p>Del av fastigheten som planläggs som teknisk anläggning (E). Ytan kan styckas av till egen fastighet eller överförs till annan fastighet som Gävle Energi AB äger. -50 kvm</p>
	<p>Del av fastigheten planläggs som bostadsändamål utan byggrätt och överförs till Gavlegårdarnas fastighet, tex Markheden 5:39 -1620 kvm</p>
Markheden 5:38 (AB Gavlegårdarna)	<p>Del av fastigheten inom planområdet planläggs för bostadsändamål (B) med en mindre byggrätt för avfallssorteringsbyggnad. Resterande del av fastigheten inom planområdet är främst för parkeringsändamål. Del av fastigheten ska ingå i gemensamhetsanläggning för infart/parkering/dagvattenanläggning.</p> <p>Del av fastighet som överförs till Markheden 4:54. -680 kvm</p>
Markheden 5:39 (AB Gavlegårdarna)	<p>Del av fastighet inom planområdet planläggs för bostadsändamål (B) utan byggrätt. Del av fastigheten kan ingå i gemensamhetsanläggning för infart/parkering/dagvattenanläggning.</p> <p>Mark överförs från Markheden 4:54 till tex Markheden 5:39. +1620 kvm</p>
Markheden 4:50 (Gävle kommun)	<p>Berörda delar av fastigheten planläggs för bostäder (B) med och utan byggrätt samt allmän plats (NATUR) med kommunalt huvudmannaskap.</p> <p>Del av fastighet som ska överförs till exploateringsfastigheten Markheden 4:54. -1990 kvm</p>
Häcklinge 1:5 (Gävle kommun)	<p>Berörd den av fastigheten planläggs som allmän plats, NATUR, med kommunalt huvudmannaskap</p> <p>Delar av fastigheten Markheden 4:54 som planläggs som allmän plats NATUR och överförs till tex Häcklinge 1:5. +700 kvm</p>

Markägaförhållanden innan genomförande av detaljplanen.



Markägaförhållanden efter genomförande av detaljplanen.



Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats, NATUR.

Den mark som i planen är utlagd som allmän platsmark (NATUR) har Gävle kommun, i sin roll som huvudman, rätt att lösa in mot fastighetsägarens vilja men även en skyldighet att lösa in om fastighetsägaren begär detta, enligt plan- och bygglagen. I detta fall ligger mark planlagd som allmän platsmark redan på kommunal fastighet.

På plankartan framgår att allmänna platser har kommunalt huvudmannaskap.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år räknat från den dag planen vinner laga kraft. Detta motiveras av att detaljplanen endast medför ett utökat nyttjande av en tomtplats för bostadsändamål utan några förändringar av omständigheterna i övrigt. Under genomförandetiden förutsätts att detaljplanen inte ändras eller upphävs.

Om detta ändå skulle ske har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada som kan komma att åsamkas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla med den skillnaden att skadeståndsanspråk inte kan resas mot kommunen om detaljplanen då skulle ändras eller upphävas.

Kompensationsåtgärder

Gävle kommun har framtagna riktlinjer för kompensationsåtgärder. Planförslaget innebär att allmänt tillgänglig mark kommer att övergå till kvartersmark och privatiseras. De delar som främst berörs är en mindre kulle, pulkabacke, samt en iordningställd hundrastgård. Kullens värden för allmänheten bedöms som mindre betydande då det finns större allmänna ytor kvar i närområdet som kompenserar för detta bortfall av allmän plats. Däremot behöver funktionen *hundrastgård* kompenseras på annan plats i närområdet. Kommunen ansvarar för att anvisa annan plats i närområdet för hundrastgården och exploatören bekostar iordningställande av rastgården på ny placering. Kostnader för kompensationsåtgärderna regleras i avtal mellan exploatör och kommunen.

Avtal

Exploateringsavtal

Marköverlåtelse samt kompensationsåtgärder regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören (ägare till Markheden 4:54).

Kommunalekonomiska konsekvenser

Intäkter och kostnader

Kommunens direkta intäkter till följd av planförslaget är intäkter från försäljning av kommunal mark. Kommunen bedöms inte få några direkta kostnader till följd av planförslaget. Kommunen ansvarar redan för drift och skötsel av allmän plats och minskning av den allmänna platsen till ytan bedöms inte påverka kommunens kostnader nämnvärt.

Planavgift

Kostnaden för framtagande av detaljplanen bekostas av beställaren av detaljplanen, dvs ägaren till Markheden 4:54.

Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser

Riksintressen

Planområdet ligger inom område som är utpekade som riksintresse för anläggningar för dricksvattenförsörjning, Gävle-Valboåsens anläggningar. Riksintresset omfattas vattenverk med tillhörande brunnar och andra tillhörande anläggningar. Syftet med riksintresset är att skydda vattenförsörjningen från åtgärder som påtagligt kan skada dess värden eller försvåra möjligheten att använda utpekade områden för dricksvattenändamål.

Konsekvens

Genom en god dagvattenhantering och genom att förhindra att förorenat vatten når grundvattnet bedöms ingen skada uppstå på riksintresset.

Miljökvalitetsnormer

Planområdets ytvattenrecipient är Valsjöbäcken, kallad Kungsbäcken i VISS (WA72981132). Valsjöbäcken har ett stort avrinningsområde, totalt 58,4 km² fram till Åby gård som ligger öster om planområdet. Valsjöbäcken avvattnar Valsjön. Valsjöns ekologiska status är bedömd som måttlig och dess kemiska status uppnår ej god. Förslaget till miljökvalitetsnorm är god ekologisk status år 2039, vilket framförallt kommer att kräva åtgärder i vattendraget hydrologiska regim om konnektivitet. Miljökvalitetsnormen för dess kemiska status föreslås till god. Där är de överallt förekommande ämnen PBDE och kvicksilver som idag hindrar att detta kan uppnås.

Planområdet ligger på den grundvattenförekomst som finns i sedimentärt berg (WA81382160), vars kemiska och kvantitativa status och norm är god. Området bedöms även ligga i tillrinningsområdet till Valboåsen (WA20555656) vars kemiska och kvantitativa statusklassning är god och normen är föreslagen till god kemisk och kvantitativ status. Valboåsen påverkas framförallt av urban markanvändning, av transport och infrastruktur, historiska föroreningar och ett stort vattenuttag.

Konsekvens

Med en god dagvattenhantering där förorenat dagvatten fördröjs och renas, och endast infiltration av rent dagvatten ska ske, blir påverkan från planområdet litet på ytvattenrecipienten. Dessutom förändrar inte planens genomförande Valsjöbäckens konnektivitet eller hydro-morfologi. De geotekniska undersökningarna visar dessutom att det är möjligt att välja grundläggningsmetoder som minskar risken för att skapa en föroreningsspridning ner i grundvattenförande skikt. Bedömningen är att planens genomförande inte minskar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsterna.

Miljömål

I samband med detaljplanens behovsbedömning har nedanstående nationella miljömål identifierats som miljömål som kan komma att påverkas av detaljplanens genomförande.

- Grundvatten av god kvalitet
- Ingen övergödning
- God bebyggd miljö
- Giftfri miljö
- Begränsad klimatpåverkan
- Ett rikt växt- och djurliv

Konsekvenser av planens genomförande på miljömålen

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan att de nationella miljömålen inte kan uppnås.

Ett plangenomförande ska ske så att påverkan på Valboåsens grundvattenmagasin inte blir negativ och därmed påverkas inte miljömålet om grundvatten av god kvalitet. Undersökningar och utredningar indikerar inga markföroreningar inom planområdet, vilket innebär att miljömålet *Giftfri miljö* inte berörs av planförslaget.

Äldre tallar bevaras och ger en fortsatt möjlighet till vissa spridningssamband i närområdet, vilket bidrar till målet om levande skogar.

Planens genomförande bedöms påverka miljömålet god bebyggd miljö positivt då bostäder skapas i ett attraktivt läge med närhet till befintlig service, infrastruktur m.m. Planområdets möjlighet till kollektivtrafik påverkar även miljömålet om begränsad klimatpåverkan positivt.

Översiktsplan

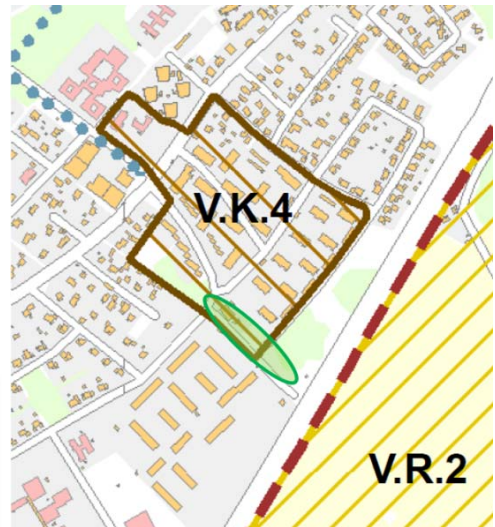
För området gäller fördjupad översiktsplan Gävle stad 2025. Planområdet ligger i utkanten av utpekade område för kulturhistorisk bebyggelse V.K.4, Valbo centrum med rad- och flerfamiljshus.

Kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan. Nya byggnader bedöms inte påverka kulturmiljövärdena negativt och bygger vidare på den befintliga strukturen i området.

V.K.4 Valbo centrum med rad- och flerfamiljshus

Gävle kommuns bedömning: Högsta värde. Värden: Strukturen med byggnader och innergårdar som omges av naturskog med tallar. Före detta kommunhus har ett historiskt värde för bygden och har en representativ utformning. Ny- och ombyggnad: Klass A. Planer/Skydd: Behov III. Gällande lagar och föreskrifter: PBL 3:12, BÅR 2:6 2004:1.

Texten är utsnitt om område V.K.4 i översiktsplanen.



Kartan visar utbredningen av området V.K.4 i översiktsplanen. Grön oval visar planområdets ungefärliga läge.

Socialt hållbarhetsprogram

Gävle kommun har ett socialt hållbarhetsprogram som antogs i dec 2018. Det sociala hållbarhetsprogrammet har fyra målområden; trygghet, delaktighet och inflytande, jämställda och jämlika villkor samt icke-diskriminering. Av underliggande program mål bedöms följande som aktuella för planområdet:

- Alla i Gävle kommun har trygga boendemiljöer
- Barn och unga i Gävle kommun har trygga uppväxtvillkor
- Alla i Gävle kommun har jämställd och jämlik hälsa
- Gävle kommun skapar förutsättningar för en aktiv och meningsfull fritid för alla

Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande bedöms sammantaget gå i linje med det sociala hållbarhetsprogrammet. Inom planområdet finns möjlighet till aktivitet, lek och gemensamma mötesplatser för människor i olika åldrar och med olika bakgrund, vilket bidrar till en attraktiv och trygg boendemiljö. Planområdet ligger nära skola, idrottsplats m.m. som är viktiga målpunkter för barn och unga, vilka enkelt kan nås från planområdet. Det nya bostadsområdet har goda förutsättningar att möta människors behov i den fysiska utformningen och området har nära till naturmark med möjlighet till mer naturinspirerad lek och rekreation.

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats av Samhällsbyggnadsnämnden i mars 2016.

Gällande detaljplaner

Planområdet berör två gällande detaljplaner.

En av detaljplanerna är antagen 1990-06-20 och anger markanvändning och byggrätt för bl.a. teknisk anläggning, panncentral (2180-19276, 21-P90:220) (motsvarande röd yta på kartbilden intill). Den andra detaljplanen är antagen 1967-06-05 och anger främst bostäder som markanvändning (2180-10566, 21-VAL-3225). Det finns ingen byggrätt inom berörd yta (blå yta på kartbilden intill). Endast mindre del av detaljplan från 1967 ersätts med denna detaljplan.



Karta över gällande detaljplaner som berörs av detaljplanen. Svarta linjer visar avgränsningar för gällande detaljplaner. Röd yta detaljplan från 1999, blå yta detaljplan från 1967.

Planens konsekvenser

Samlad konsekvensbedömning

Planförslaget kommer ha viss påverkan på omgivningen, bl.a. gentemot utpekad kulturhistorisk bebyggelse och bebyggelsestruktur i närområdet och kommer påverka landskapsbilden lokalt när högre bostadsbebyggelse tillåts. Hänsyn till grundvattentäkten innebär att förutsättningarna för grundläggning utretts, med fokus på att kunna nyttja befintlig grund (panncentralens grund) samt säkerställa att det är möjligt att grundlägga nya byggnader utan att påverka grundvattentäkten negativt. Sammantaget bedöms inte planförslaget att innebära betydande miljöpåverkan och de konsekvenser som planförslaget innebär bedöms ligga inom ramen för god bebyggd miljö på platsen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Det är Gävle kommuns bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan, utifrån den undersökning av betydande miljöpåverkan som genomförts (2019-04-17).

Planförslaget kommer ha viss påverkan på omgivningen, bl.a. gentemot utpekad kulturhistorisk bebyggelse i närområdet och bebyggelsestruktur, utifrån förändring av landskapsbilden. Hänsyn till grundvattentäkten innebär att förutsättningarna för grundläggning utretts/kommer utredas särskilt, med fokus på att kunna nyttja befintlig grund (panncentralens grund) samt säkerställa att det är möjligt att grundlägga nya byggnader utan att påverka grundvattentäkten negativt.

Samtantaget bedöms dock inte planförslaget att innebära betydande miljöpåverkan. Berörda miljöfrågor kan hanteras om ordinarie detaljplaneprocess där planens konsekvenser för miljö alltid ska belysas. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

Stadsbild/landskapsbild

Den föreslagna nya bebyggelsen har delvis en skala som är högre än omgivande bebyggelse, och då avses främst den nordligast byggrätten närmast Skolvägen. Kommunen bedömer att den avvikande höjdskalen kan ses som ett komplement till omkringliggande bebyggelse och bidra till variation i bebyggelsemiljön. Anpassning av den högre byggnaden regleras i detaljplanen, såsom fasadutformning och höjd.

Barn

Ur ett barnperspektiv passar nya bostäder på den aktuella platsen väl in i rörelsemönstret för hem-skola-fritid. Det är gångavstånd till skola och fritidsaktiviteter och buss för de lite större barnen. För de yngre barnen finns det egna marknära boendet i anslutning till bostaden och naturskog för lek på angränsande fastighet. Förskola finns också inom gångavstånd. Trafiksystemet i närområdet utgörs till största delen av lokalgator med begränsade trafikmängder och hastigheter. Den enda faran/barriären i sammanhanget är Valbovägen med genomgående trafik. Korsningen Skolvägen/Valbovägen är signalreglerad med markerat övergångsställe. Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt i planområdets närhet och har god koppling till olika målpunkter vilket förenklar barns möjligheter att röra sig självständigt på ett trafiksäkert sätt.

Tillgänglighet

Generellt har planområdet god tillgänglighet genom sitt läge mitt i Valbo samhälle. De allmänna gatorna och cykelvägarna i närområdet är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Det finns goda förutsättningar att göra kvartersmarken inom planområdet tillgängligt med god markplanering. Tillgängligheten inom byggnaderna och kvartersmarken prövas i detalj i bygglovskedet. Utvändigt och invändigt tillgänglighet regleras i Boverkets Byggregler (BBR).

Trygghet/Service

De centrala delarna av Valbo har kvar mycket av sin ursprungliga karaktär av landsortssamhälle så som de såg ut i mitten på 1900-talet med småskalig bebyggelse och stort inslag av egnahem/villor, flerfamiljshus i centrum och mindre industriområden i samhällets utkanter. Utbudet av kommunal och kommersiell service är mycket bra. Inte minst genom Valbo Köpstad som är regionens största handelscentra och ligger på cirka 1, 5 kilometers gångavstånd från planområdet.

Samhället har en egen identitet med stort inslag av grönska och mindre sparade skogspartier med tallskog. Det finns bra förutsättningar för trivsel och kontaktskapande för människorna i samhället.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Tidplan för detaljplanen:

- | | |
|-------------------------------|-----------------|
| - Samråd | mars/april 2021 |
| - Underrättelse om granskning | september 2021 |
| - Antagande | november 2021 |

Utredningar

- Sweco. Markheden 4:54 Valbo. Bullerutredning inför detaljplan. PM, 20190315
- WSP. Dagvattenutredning. Detaljplan del av Markheden 4:50 & 4:54. PM, 20201221, rev 20210202
- WSP. Nybyggnad vid panncentral, Valbo. Geoteknisk undersökning. Beräknings/projekterings PM 20171005
- WSP. Rekommendation och identifiering av risker inför grundläggningsarbeten Markheden 4:54. PM 20180601
- WSP. Markheden 4:50 & 4:54. Markteknisk undersökningsrapport (MUR). 20190118
- WSP. Markheden 4:50 & 4:54. Beräknings/projekterings PM. 20190118
- Tyréns. Miljöteknisk markundersökning vid panncentral i Valbo. PM, 20150902

Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän från Samhällsbyggnad Gävle har medverkat:

Mirja Törnquist, miljöutredare

Maria Lind, kommunekolog

Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm

Tf Planchef

Emma Olofsson

Planingenjör