

# Planbeskrivning

## Brynäs 27:1, Kv Harven



### Samrådshandling

2026-02-11

Livsmiljö Gävle, Gävle kommun, Gävleborgs län

Diarienummer: 19SBN425

Handläggare: Johanna Sundqvist

# Innehåll

Sammanfattning .....	3
Detaljplanens syfte .....	6
Beskrivning av planförslaget .....	6
Motiv till detaljplanens regleringar .....	17
Planeringsförutsättningar och konsekvenser .....	24
Genomförande .....	54
Betydande miljöpåverkan .....	58
Utredningar .....	59
Medverkande .....	60

## Sammanfattning

Planförslaget möjliggör tre byggnader för centrum- och bostadsändamål inom fastigheten Brynäs 27:1. Avsikten är att skapa förutsättningar för ett attraktivt kvarter med bostäder och centrumfunktioner i ett kulturhistoriskt intressant område med vattenkontakt i en stadsdel under omvandling. Fastighetsägaren avser att ersätta tidigare förråd som omslöt fastigheten med ny bebyggelse i form av ett punkthus i sex våningar med indragen sjunde våning och en byggnad i två till tre våningar mot kajen.

Det kollektivtrafiknära läget och möjligheten att nyttja befintlig infrastruktur och bebyggelse möjliggör för ett resurseffektivt markutnyttjande och en hög täthet. En god ljudmiljö säkerställs genom byggnaders utformning och placering. Evenemangsverksamheten ska kunna fortsätta utan orimliga begränsningar.

Befintlig värdefull bebyggelse skyddas med rivningsförbud och skydds- samt varsamhetsbestämmelser. Den tillkommande bebyggelsens gestaltning, fasadmaterial och färgsättning anpassas till den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska värden. Då planen syftar till att möjliggöra en förtätning av kvarteret Harven är bebyggelsens utformning särskilt viktig med hänsyn till kulturmiljö och stadsbild. Nybyggnation på platsen ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet samt vara anpassad till omkringliggande bebyggelse och miljöer.

Även om planförslaget bygger vidare på den befintliga strukturen innebär det en förändring av den befintliga stadsbilden. Punkthuset blir ett nytt tillägg i stadsbilden som kommer att vara synligt och utgöra en referenspunkt från flera håll i staden. På långt avstånd bedöms punkthuset inte påverka befintliga kulturvärlden. Från medeldistans eller nära avstånd bedöms volymen vara en ny karaktär i bebyggelsemiljön som påverkar stadsbilden. Däremot bedöms påverkan på kulturmiljön vara acceptabla. Planens genomförande bedöms inte heller ge en påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård Gävle stad (x800) utifrån den hänsyn som tagits i planen.

## Vad är en detaljplan?

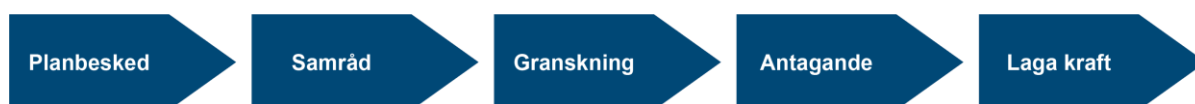
En detaljplan reglerar hur marken får användas och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Kommunen kan i en detaljplan pröva om ett område till exempel är lämpligt för ny bebyggelse och hur den ska utformas eller hur en befintlig bebyggelse ska bevaras.

## Detaljplaneprocess och tidplan

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**, det vill säga beslut om att ge Livsmiljö Gävle 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 får detaljplanen **laga kraft**.



Figur 1. Planprocessens olika delar. Detaljplanen befinner sig nu vid **samråd**.

## Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

## Ansvarig planhandläggare

Information om planförslaget lämnas av handläggare:

Johanna Sundqvist, Planingenjör

Tel: 026 – 17 83 14

## **Tidplan**

Preliminär tidplan för framtagande av detaljplanen:

Samråd: februari/mars 2026.

Granskning: september/oktober 2026.

Antagande: december 2026.

## **Lämna in synpunkter**

Under samrådstiden 27 februari – 27 mars 2026, är det möjligt att lämna in synpunkter på planförslaget. Läs mer på Gävle kommuns hemsida om hur yttranden under planprocessen lämnas in, [www.gavle.se](http://www.gavle.se).

## **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.

## **Föreskrifter och redovisning av regleringar**

Detaljplanen har upprättats enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och enligt Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan.

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse för bostäder och centrumändamål inom ett kulturhistoriskt värdefullt område.

Detaljplanen säkerställer fastighetens och befintlig tegelbyggnads kulturmiljövärden. Då planen möjliggör en förtätning av kvarteret Harven är den nya bebyggelsens utformning särskilt viktig med hänsyn till kulturmiljö och stadsbild.

## Beskrivning av planförslaget

### Bakgrund

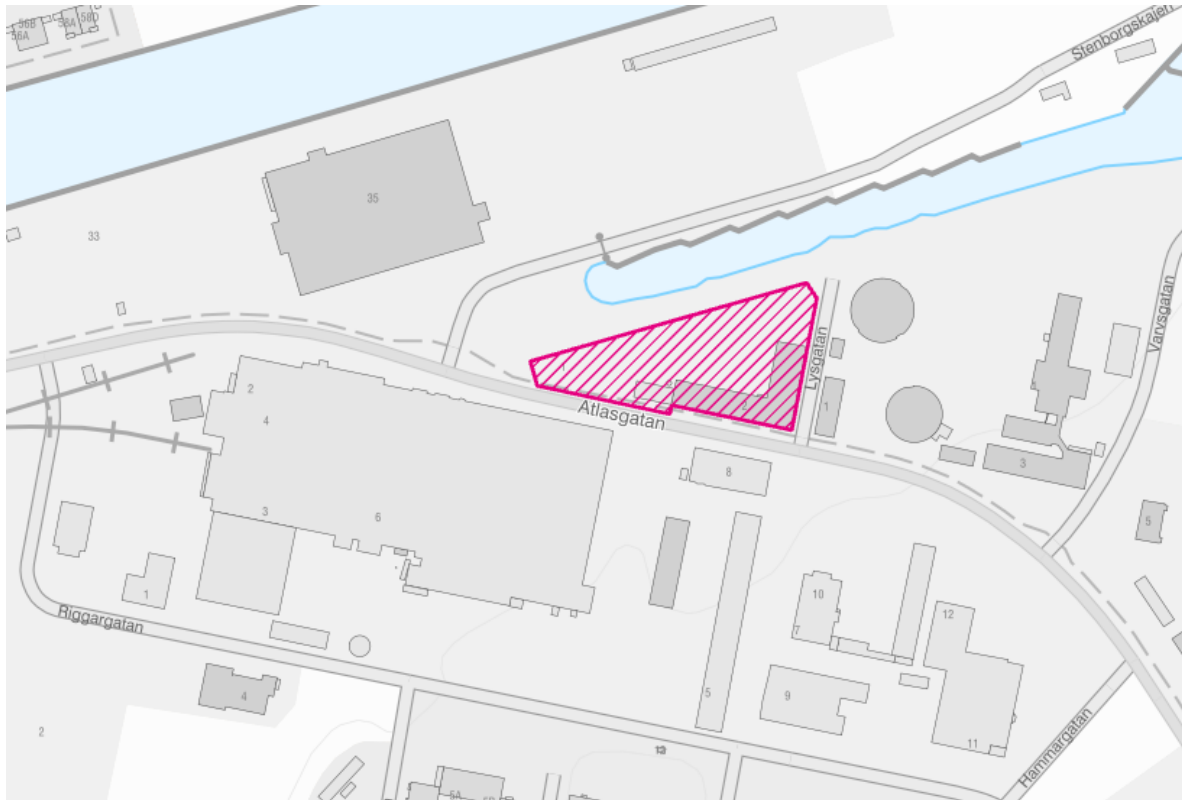
Norra Brynäs ligger inom 2,5 km från centrum, i attraktivt å- och havsnära läge. Området har tidigare präglats av industrier och nu pågår en omvandling av stadsdelen för att utveckla området till en blandad stadsmiljö med både bostäder, företag, service och kultur.

Fastighetsägaren har ansökt om att omvandla kvarteret Harven med bostäder och centrumfunktioner i enlighet med fördjupad översiktsplan Norra Brynäs. Tidigare förråd som omslöt fastigheten ersätts med ny bebyggelse i form av ett punkthus och en lägre byggnad mot kajen.

### Detaljplanens omfattning och lokalisering

#### Läge

Planområdet ligger i Gävle centrum, cirka 2 km från Stortorget och 1 km från centralstationen. Detaljplanen omfattar del av befintlig fastighet som avgränsas av Atlasgatan, Lysgatan samt Steneborgskanalen.



Figur 2. Karta som visar planområdets läge och avgränsning.

## Areal

Planområdet har en total areal på cirka 0,6 hektar.

## Markägoförhållanden

Inom planområdet finns två fastigheter:

- Fastigheten Brynäs 27:1 ägs av Fastighetsbolaget Lysgatan 2 AB.
- Fastigheten Brynäs 81:1 ägs av Gävle kommun.

## Befintlig bebyggelse och arkitektur

Kvarteret Harvens historia går tillbaka till 1913 då en fabrik uppfördes på platsen. Fabriken var inrymd i olika typer av byggnader. Mot Atlasgatan uppfördes en mer påkostad byggnad av tegel medan ett flertal enklare magasins- och förrådsbyggnader av trä placerades längs fastighetens gräns mot Stenborgskanalen och Atlasgatan. Vid slutet av 1910-talet var anläggningen fullt utbyggd och omslöt då hela kvarteret.





Figur 3. Fotografi från 1930-talet som visar att Kv Harven var helt slutet med bebyggelse. Foto: okänd från Gävle kommunarkiv.

Tegelbyggnaden mot Atlasgatan är bevarad. En lägre träbyggnad mot Atlasgatan är återuppförd. Skorstenen som uppfördes 1935 finns kvar och visar på ett tydligt sätt att kvarteret ursprungligen varit en industrifastighet. Befintliga byggnaders kulturhistoriska värden beskrivs närmre i avsnittet *Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse*.



Figur 4. Foton över den bebyggelse som finns kvar på fastigheten idag.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att särskilt värdefull bebyggelse inom planområdet skyddas från förvanskning. Ny bebyggelse tillåts, men med anpassad placering och utformning utifrån



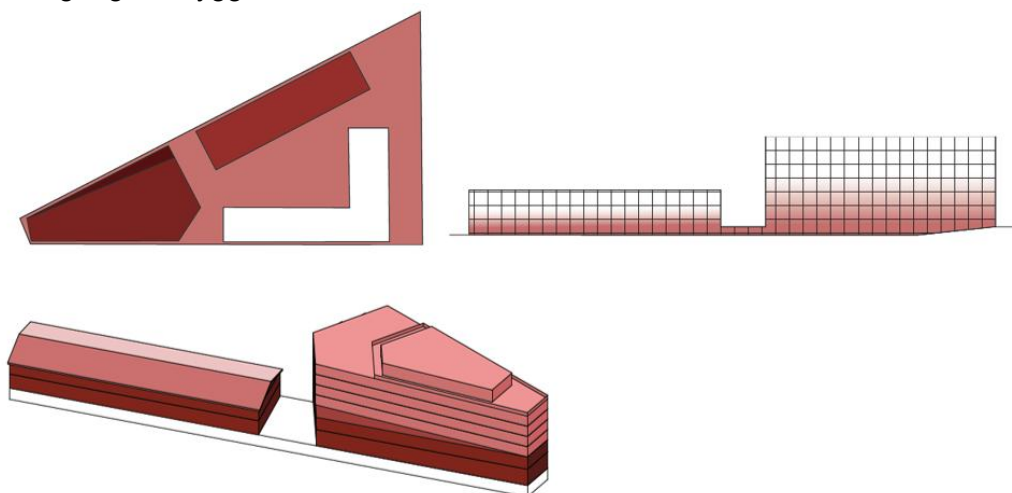
hänsyn till platsens kulturhistoriska värden. Reglering kopplad till byggnadernas kulturmiljövärden beskrivs i avsnittet *Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse*.

## Arkitektonisk idé

Planförslaget bygger på en arkitektonisk idé som grundar sig i en analys av platsens historia och dess framtida potential. Byggnaderna placeras likt tidigare bebyggelse i fastighetsgräns mot Atlasgatan och mot Steneborgskanalen. De nya byggnaderna, tillsammans med befintlig tegelbyggnad, bildar ett halvslutet kvarter med underbyggt garage.

I den västra delen av kvarteret placeras ett punkthus som markerar platsen för ett framtida torg i kanalens ände. Punkthuset ska vara en byggnadsvolym som tar plats och tar hänsyn. Ett vackert landmärke i stadsrummet och bidrar med liv till platsen genom att inrymma centrumfunktioner i bottenvåningen. Punkthuset förhåller sig med respekt till Gasklockeområdet som även fortsättningsvis ska ha en framträdande plats i stadsrummet så som det upplevs från Atlasgatan, från vattnet, samt inifrån Gasklockeområdet. Byggnadens övre våningar är indragna från kanalen för att tillåta en siktlinje mot Gasklockan.

Mot kajen placeras ett kajhus med enkelt formspråk och en lägre byggnadshöjd som tar upp skalan mellan punkthuset och Gasklockeområdet. Ett gemensamt fundament i rött tegel fungerar som en bas/sockel för kvarterets nytillkommande bebyggelse. En röd tråd som håller samman hela kvarteret, istället för två distinkt olika individer. Byggnaderna får en samtida gestaltning med hög omsorg om detaljer som i fasadmaterial anpassar sig till befintlig tegelbebyggelse inom kvarteret och dess närhet.



Figur 5. Illustrationer som visar byggnadernas placering i kvarteret, byggnadsvolymer och förhållandet mellan punkthuset och kajhuset. (Kontrollbolaget, 2025).

## Allmän plats

En del av marken är planlagd som allmän plats. Den del av Brynäs 81:1 som ingår i detaljplanen planläggs som GATA.

### Konsekvenser

Mark som planläggs som GATA tas med av plantekniska skäl för att utfartsförbud ska gälla mot Atlasgatan där planbestämmelsen gäller. Detaljplanen innebär ingen förändring för marken.

### Planbestämmelser

**GATA** – Gata

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

### Konsekvenser

Detaljplanen innebär inga förändringar för den allmänna platsen.

## Kvartersmark

Planförslaget möjliggör för bostäder, centrumändamål och underjordiskt garage vilket innebär en förändring gentemot dagens användning.

Befintlig tegelbyggnad ska användas för centrumändamål. Även punkthusets bottenvåning ska användas för centrumändamål för att bidra till en funktionsblandad och levande stadsmiljö. Punkthusets andra våning ska användas som centrumändamål på grund av bullernivåer. Övriga delar av tillkommande bebyggelse får utöver centrumändamål även användas för bostäder.

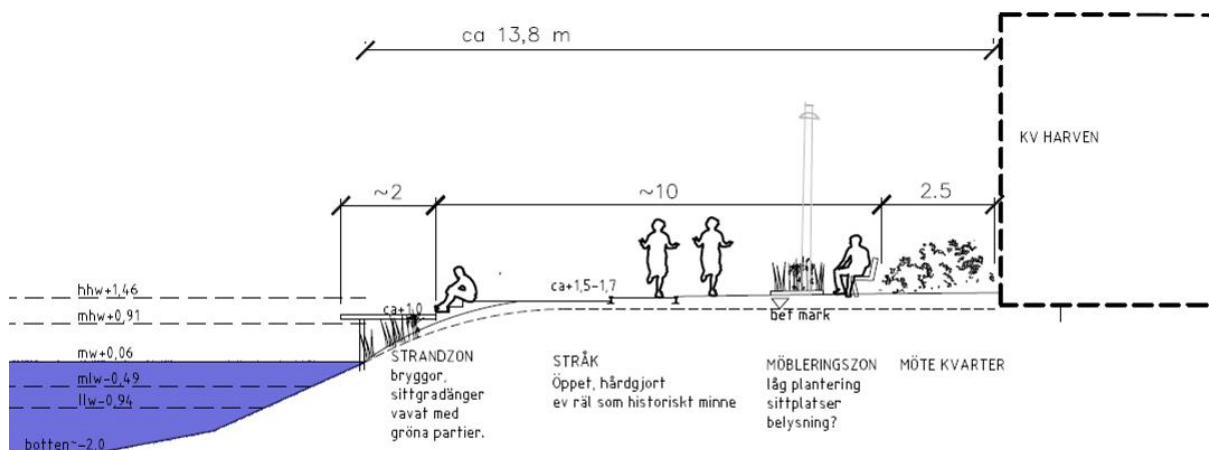
Volymerna som tillåts är tre avgränsade byggrätter som är mellan två och sju våningar. Totalt bedöms planförslaget utvecklas med cirka 50 lägenheter, byggrätt för centrumändamål samt ett underjordiskt parkeringsgarage med cirka 72 platser.

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseform, därmed är det möjligt upplåta bostäderna med hyresrätt bostadsrätt eller äganderätt.



Figur 6. Illustration som visar möjlig gestaltning av ny bebyggelse inom fastigheten. Illustrationen är framtagen av Kontrollbolaget, 2025.

Inom detaljplanen ingår inte den allmänna platsen med strandpromenaden som föreslås i FÖP Norra Brynäs som angränsar till exploateringen. Höjdsättningen inte är beslutad för allmän plats, därför är det svårt att anpassa höjdsättning av kvartersmarken så att den kan ansluta mot allmän plats på norra sidan. Nedan visas en illustration för framtida utformning och höjdsättning av allmän plats som möter kvarteret.



Figur 7. Sektionsskiss över rekreativstråket som möter Kv Harven. (Landskapslaget 2023).

## Planbestämmelser

**BC** – Bostäder, Centrum

**B<sub>1</sub>C** – Bostäder, användningen bostad gäller från + 11,0 meter över nollplanet (RH 2000), Centrum

**C** – Centrum

**(P<sub>1</sub>)** – Parkering, användningen gäller upp till + 3,2 meter över nollplanet (RH 2000).

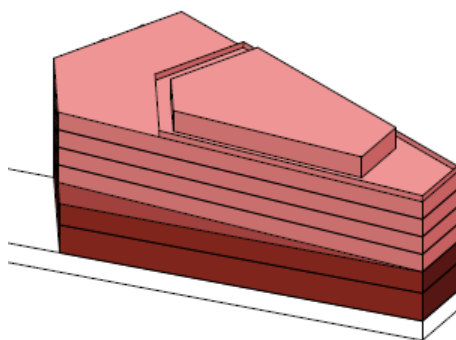
## Utformning, placering och gestaltning

Kvarteret består av tre huvudvolymmer – befintlig tegelbyggnad, ett punkthus och ett kajhus som tillsammans bildar en sammanhållen men varierad struktur. Byggnaderna placeras i fastighetsgräns vilket bebyggelsen rent historiskt varit på platsen.

Bebyggelsen inom kvarteret ska utformas med hänsyn till platsens historiska och arkitektoniska sammanhang. Gestaltningen tar inspiration från den industriella bebyggelsen längs Södra Skeppsbron och anpassas till områdets skala och karaktär. Planområdets betydelse för kulturmiljön gör att befintliga och tillkommande byggnadsverk behöver visa hänsyn till värdena. Delar av befintlig byggelse skyddas genom rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser och ny bebyggelse regleras med bland annat utformningsbestämmelser.

Utöver de tre huvudvolymerna finns även byggrätt för en mindre komplementbyggnad som kan fungera som förråd, cykelförråd eller garage.

### Punkthus



Punkthuset utformas i sex våningar plus en indragen sjunde våning. Höjden markerar platsen mot kanalen och samtidigt tar hänsyn till siktlinjer mot gasklockorna.

Kv Harven har också en speciell form, en trekant, vilket gör att den västliga smala spetsen ger kvarteret en framträdande roll i stadsbilden. Byggnaden ska till stor del följa byggrättens utbredning.

Figur 8. Punkthusets byggnadsvolym (Kontrollbolaget 2025).

Bottenvåningen avses innehålla verksamheter som bidrar till att gångstråket mot kajen blir aktivt och tryggt. I ögonhöjd ska slutna fasader undvikas på längre sträckor. De övre våningarna planeras för en kombination av bostäder eller kontor. Volymerna bearbetas genom fasadindrag, materialvariation och öppningar för att skapa en god skala och samspel med omgivningen.

Byggnadens volym regleras genom varierad högsta nockhöjd på byggnadens olika delar. Det innebär att del av bottenvåning har en högsta nockhöjd på +11,3 (RH 2000). Fasaden är på denna del indragen för att säkerställa siktlinjen mot Gasklockorna. En annan del har en högsta nockhöjd på +22,9 medan takvåningen är placerad och regleras till en högsta nockhöjd på +26,3 för att knappt vara synlig från Gasklockeområdet. Höjden har reglerats utifrån påverkan på närliggande kulturmiljövärden. En indragen våning möjliggör för terrass/uteplats och ger ett tilltalande avslut på volymen som minskar byggnadens volym och påverkan på kulturmiljövärden. Inom den reglerade totalhöjden ska även de tekniska installationer som krävs inrymmas. Inga tekniska installationer eller byggnadsdelar så som fläktar, hisschakt, skorstenar eller annan teknisk utrustning får sticka upp över takliv på platt tak.

Kvarteret har bullerbestämmelse om att bostäder antingen ska vara mindre än 35 m<sup>2</sup> eller med en genomgående planlösning där minst hälften av rummen i varje lägenhet är mot en bullerdämpad sida. Tekniska åtgärder kan bli nödvändiga för att klara gällande bullerriktlinjer.

Fasaden föreslås vara stramt rutnätsindeldad där rutnätet varierar för de olika delvolymerna för att bryta ner skala och skapa en diskret omväxling. Fasaderna utformas huvudsakligen i rött tegel med inslag av gult tegel. Materialval och detaljering syftar till en robust och långsiktig arkitektur med tydlig anknytning till platsens byggnadstradition.

Fönster har en varierad placering och storlek inskrivna i ett rutnät av tegelmönster på fasaden. Fönstren bör ha ett stående format för att förstärka byggnadens reslighet/vertikalitet. Balkonger ska vara indragna från fasad eller som en fransk balkong. Eventuella räcken på terrass och balkong ska vara genomsiktliga exempelvis ett smäckert pinnräcke i metall eller helglasräcke. Detta för att balkongerna ska ge ett så litet visuellt intryck som möjligt.

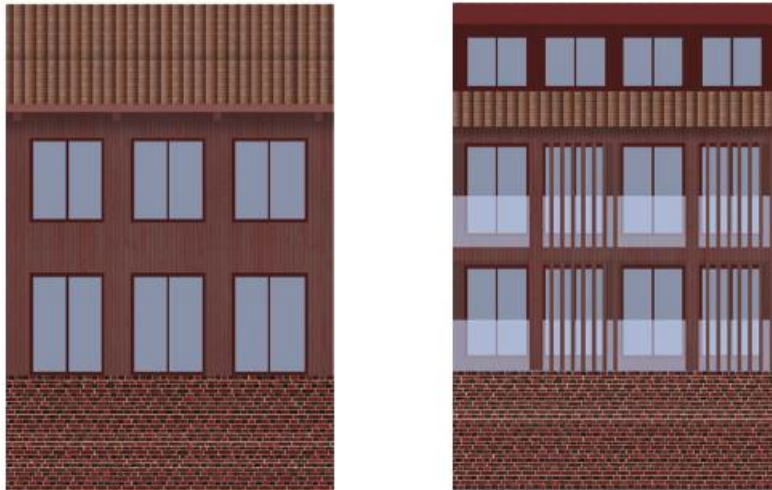
Figur 9. Föreslagen fasadindelning på punkthuset (Kontrollbolaget 2025).





## Kajhus

Kajhuset utformas med en lägre och långsträckt volym med sadeltak som anknyter till den historiska magasinbebyggelsen i området. Byggnaden ska ha en underordnad roll i förhållande till övrig bebyggelse och ges därför en enkel och återhållsam gestaltning med diskret färgsättning och utan dekorativa inslag.

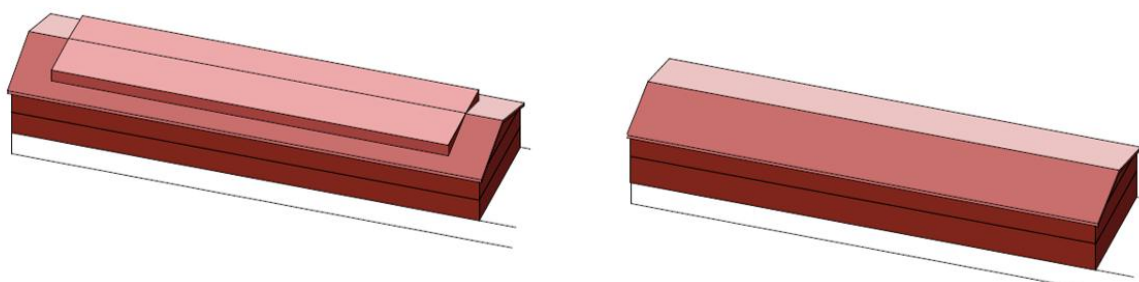


Figur 10. Bilderna visar två förslag på fasad för kajhuset beroende på om det blir kontor eller bostäder. (Kontrollbolaget 2025).

Byggnadens volym regleras genom högsta nockhöjd på + 13,0 m. Nockhöjden regleras för att uppnå byggnadens underordnade roll samt för att inte skymma Gasklockorna. Fasaden ska kläs med träpanel som målas med falurödfärg. Fönster på fasader ska vara högsmla och balkonger ska vara indragna i förhållande till fasadliv.

Inom kajhuset medges både bostäder och centrumverksamheter. Utformningen är i huvudsak likartad för båda användningarna, men vid bostadsändamål kan takkupor tillkomma för att möjliggöra utnyttjande av takvolymen som en tredje våning. Byggnaden ska efterlikna en enkel träbyggnad med industrikänsla. Därför görs takkupan som en enda lång upplyft byggnadsdel i stället för flera små i syfte att få en renare gestaltning av taket.

I kajhusets källarplan ska ett parkeringsgarage finnas som tillgodoser parkeringar till boende eller verksamma i punkthuset, tegelhuset eller kajhuset.



Figur 11. Kajhusets byggnadsvolym med eller utan takkupor (Kontrollbolaget 2025).

### Komplementbyggnad

Historiskt sett har fastigheten varit omsluten av bebyggelse. Byggrätt ges för en lägre komplementbyggnad för garage, förråd eller cykelförråd i anslutning till befintlig tegelbyggnads kortsida. Byggnaden ska därför utformas som en lägre volym med sadeltak med enkel och återhållsam gestaltning. Byggnadens volym regleras genom högsta nockhöjd på 5,0 meter för att inte dölja de två tegelfasaderna som finns på vardera sida om Atlasgatan. Tegelbyggnadens exponerade västra gavel tillsammans med Atsahusets gavel utgör ett gemensamt entrémotiv där två äldre industribyggnader omsluter gaturummet. Det bidrar till upplevelsen av området och skapar på så sätt en viktig värdebärare.



Figur 12. Fotot visar tegelbyggnadens exponerade västra gavel tillsammans med Atsahusets gavel.

### **Konsekvenser**

Under planarbetet har flera alternativa volymer och uttryck prövats med ambitionen att inte förändra hierarkin mellan byggnaderna inom Kv Harven och mötet med de andra äldre industribyggnaderna i närheten. Hit räknas framför allt märkesbyggnaderna inom gasklockeområdet.

Placeringen av nya byggnader följer kvarterets tidigare bebyggelsestruktur. Uttryck i material har tagit hänsyn till att den äldre tegelbyggnaden ska framstå som en huvudbyggnad med en sekundär byggnad av trä inne på gården. Träbyggnaden ska ha en diskret och underordnad gestaltning. I kvarters västra del tillåts en större byggrätt där fasaderna ska kläs med tegel. Det är en anpassning till bebyggelsen i området där byggnader mot gatan har tegelfasader.



Gestaltningen av tegelfasaderna ska ha en god bearbetning men vara diskreta. Anpassningen till den äldre tegelbyggnaden och att den nya volymen är större gör det angeläget att den inte tar överhand.

Den tillkommande gårdsbyggnaden av trä får en lägre höjd för att understryka sin rang i kvarteret. Den nya byggrätten mot väster har noggrant studerats i höjd för att inte dominera över den äldre bebyggelse och framförallt Gasklockorna.

Utifrån dessa aspekters bedöms att förändringarna ger måttliga konsekvenser men inte skadar platsens värden.

### **Planbestämmelser**

Placering, höjd och storlek styrs av prickad mark,  $h_1$ - $h_3$ .

Utformningsbestämmelser gäller nya byggnader.

Varsamhetsbestämmelser är utformningsbestämmelser för befintlig tegelbyggnad.

Rivningsförbud och skyddsbestämmelser gäller för tegelbyggnad och skorsten.

### **Utemiljö**

I dagsläget finns inga goda utemiljökvantiteter inom fastigheten. Marken inom planområdet är till största delen hårdgjorda ytor för fordon och byggnader. Marknivåerna är förhållandevis plant men sluttar åt norr mot kanalen. Inmätta marknivåer är mellan +2,4 och +3,6 m (RH 2000).

Marken mellan byggnaderna är tänkt som bostadsgård alternativt verksamhetstorg beroende på vilken markanvändning som förverkligas. Eftersom gällande bullerriktvärden inte klaras överallt ska en gemensam uteplats ordnas på innergården för de bostadslägenheter som inte klarar egen bullerskyddad uteplats. Se även under avsnittet *Buller och vibrationer*. Då översta våningen ska vara indragen på en större del av byggnaden kan även takterrass skapas för utevistelse på taket.

Planen reglerar att fördröjningsvolym ska uppgå till minst 13 m<sup>3</sup> inom hela planområdet. Stor andel av dessa bedöms behöva hanteras inom gården.

Fastighetens öppna karaktär samt sambandet mellan byggnaderna är viktig att bevara och avskärmande staket eller häckplantering får inte anordnas över gården mellan byggnaderna. Gården mellan byggnaderna ska anordnas som en grön gårdsmiljö med inslag av planteringar samt ytor för samvaro.

Den nya bebyggelsens avtryck har begränsats med hänsyn till bland annat friyta, dagvatten och kulturmiljön. På de ytor som reglerats med prickmark får inte byggnadsverk uppföras för att reservera ytor för utemiljö.

### **Konsekvenser**

Planförslaget innebär att stora delar av planområdet kan bebyggas, vilket möjliggör enbart mindre ytor i marknivå för utevistelse. Trots detta bedöms detaljplanens genomförande antas få positiva sociala konsekvenserna då platser för möten skapas.

Byggnaderna kommer att fungera som skärm för planområdets utemiljöer som möjliggör att en bullerskyddad gårdsmiljö kan skapas.

### **Planbestämmelser**

**n<sub>1</sub>** - Avskärmande staket, mur, plank får inte anordnas över gården mellan byggnaderna

**n<sub>2</sub>** .Gård ska anordnas som en gårdsmiljö med inslag av planteringar samt ytor för samvaro

**Fördröjningsvolym för dagvatten ska uppgå till minst 13 m<sup>3</sup>**

### **Genomförandetid**

Detaljplanen har en genomförandetid på 120 månader (10 år) från det att planen vinner laga kraft. Angiven genomförandetid är satt utifrån att det är rimligt att inom denna tid kunna genomföra detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter dock detaljplanen att gälla, fram till dess att den ersätts, ändras eller upphävs. Efter tio år är kommunen dock inte längre skyldig att kompensera fastighetsägaren vid exempelvis ändring av detaljplan.

## **Motiv till detaljplanens regleringar**

Alla planbestämmelser måste vara motiverade och ha en funktion utifrån detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska varje enskild reglering särskilt motiveras. Nedan redovisas listor på alla planbestämmelser och deras motiv.

### **Regleringar av allmän plats**

#### **Användningsbestämmelser**

**GATA** – Gata

Motiv: Säkerställer att utfartsförbudet gäller mot allmän plats. Reglerar befintlig markanvändning.

## Upphävande av strandskydd

### Strandskyddet är upphävt.

Motiv: Strandskyddet upphävs för allmän plats, gata med hänvisning till att marken redan är ianspråktagen för gata.

## Regleringar av kvartersmark

### Användningsbestämmelser

#### BC – Bostäder, Centrum

Motiv: Användningen möjliggör planens syfte att tillåta bostäder och centrumändamål.

#### B<sub>1</sub>C – Bostäder, användningen bostad gäller från + 11,0 meter över nollplanet (RH 2000), Centrum

Motiv: Användningen möjliggör planens syfte att tillåta bostäder och centrumändamål.

Förutom att regleringen gynnar en blandning av funktioner inom planområdet begränsas även möjligheten att skapa bostäder upp till + 11,0 meter där bullerriktvärden inte klaras.

#### C – Centrum

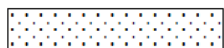
Motiv: Planbestämmelsen möjliggör för en blandning av centrumverksamheter.

#### (P<sub>1</sub>) – Parkering, användningen gäller upp till + 3,2 meter över nollplanet (RH 2000).

Motiv: Bestämmelsen reglerar att källarplanet vid behov kan styckas av och bildas till en egen fastighet.

### Egenskapsbestämmelser

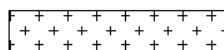
#### Begränsning av markens utnyttjande



– Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Reglerar att placering av ny bebyggelse följer tidigare struktur i del av området.

Marken behöver vara byggnadsfri för att göra det möjligt att ha en gemensam bostadsgård inom området samt för att hantera dagvatten.



– Marken får endast förses med komplementbyggnad

Motiv: Säkerställer att nödvändiga mindre byggnader som cykelförråd och miljöhus får uppföras inom del av gården som bedöms lämpliga ur kulturmiljöhänseende samt utifrån att inte ta i anspråk för stor del av gården.

### **Höjd på byggnadsverk**

**h<sub>1</sub> + 0,0** – Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Motiv: För att inte påverka stadsbilden och omgivande värdefull bebyggelse negativt regleras en högsta totalhöjd på byggnaden. Totalhöjden regleras utifrån angivet nollplan för att säkerställa en exakt högsta höjd. Punkthuset har olika totalhöjder +11,8 och +23,9 för att skapa en indragen fasad mot kanalen för att bevara siktlinjen mot gasklockorna. Takvåningen är reglerad till +26,3 på en mindre del och har dragits in för att minska synligheten från Gasklockorna. Nollplanet för byggnader inom planområdet fastställs i höjdsystem RH2000.

**h<sub>2</sub> + 0,0** – Högstanockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Motiv: Högsta nockhöjd är bestämd till +13,0 meter på kajbyggnaden för att inte skymma Gasklockorna. Nollplanet för byggnader inom planområdet fastställs i höjdsystem RH2000.

**h<sub>3</sub> 0,0** – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Motiv: Högsta nockhöjden för komplementbyggnaden är 5,0 meter för att inte dölja de två tegelfasaderna som finns på vardera sida om Atlasgatan. Tegelbyggnadens exponerade västra gavel tillsammans med Atsahusets gavel är en viktig värdebärare.

### **Byggnaders användning**

**s<sub>1</sub>** - Byggnadens bottenvåning ska huvudsakligen användas för centrumverksamhet.


Bostadsentréer, trapphus och bostadskomplement får finnas i mindre omfattning.

Motiv: Bottenvåningen ska främst användas till verksamheter men bestämmelsen möjliggör även att vissa bostadsfunktioner ska vara tillåtna i bottenplan.

**s<sub>2</sub>** - För bostäder som överstiger 35 m<sup>2</sup> och vetter mot Atlasgatan ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida eller ha teknisk lösning för att uppnå gällande riktvärden.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa god ljudmiljö mot trafikbuller och verksamhetsbuller så att boendemiljön uppfyller gällande riktvärden.

### **Stängsel, utfart och annan utgång**

    Utfartsförbud

Motiv: Syftet med utfartsförbudet är att styra möjliga anslutningar mellan kvartersmarken och begränsa antalet utfarter mot Atlasgatan av trafiksäkerhetsskäl.

### **Utförande**

**b<sub>1</sub>** - Grundläggning ska ske genom pålning till fast botten.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer stabil grundläggning då marken består av fyllnadsmassor och bitvis mjuka lerjordar med låg bärighet, vilket minskar risken för framtida sättningar.

**b<sub>2</sub>** - Byggnaders källare ska utföras med vattentät konstruktion minst upp till nivån +0,4 m (RH2000).

Motiv: Bestämmelsen syftar till att skydda byggnader mot inträngande grund- och ytvatten på grund av framtida stigande medelhavsnivåer.

**b<sub>3</sub>** – Byggnader ska utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +2,3 m (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion.

Motiv: Regleringen säkerställer att byggnaders konstruktioner ska kunna klara höga havsnivåer.

**b<sub>4</sub>** – Fasad och fönster mot evenemangsplatsen ska utformas med hög ljudreduktion.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att nya bostäder ska utformas med större marginal på isoleringsnivå än vad som normalt hade antagits. Detta för att inte begränsa evenemangsområdet i framtiden om antalet spelningar ökar samt att inte riskera eventuella störningar för boende. Bestämmelsen säkerställer att bostäder får lämpliga boendemiljöer avseende buller.

**b<sub>5</sub>** – På fasader vända mot Atlasgatan får friskluftsintag ej anordnas

Motiv: Regleringen säkerställer en god inomhusmiljö genom att placera luftintagen bort från Atlasgatan vars luftkvalitet inte klarar miljökvalitetsmålen.

### **Fördröjningsvolym för dagvatten ska uppgå till minst 13 m<sup>3</sup>**

Motiv: Bestämmelsen säkerställer tillräcklig fördröjningskapacitet för att minska belastningen på det kommunala dagvattensystemet i gatan och bidra till god vattenkvalitet i recipienten.

### **Utformning**

**f<sub>1</sub>** . Fasader ska kläs med träpanel som målas med röd slamfärg

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att byggnaden får en underordnad gestaltning och återskapar en rödmålad träbyggnad, gårdsbyggnad, på platsen.

**f<sub>2</sub>** - Byggnad ska ha en enkel karaktär utan utsmyckande detaljer med en diskret färgsättning på fönster och dörrar.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att byggnaden får en underordnad och diskret gestaltning likt tidigare gårdsbyggnad på platsen. Med diskret menas att kulören inte ska framträda och avvika i förhållande till den röda fasaden.

**f<sub>3</sub>** - Byggnad ska ha en långsmal form med sadeltak

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att byggnaden får en traditionell volym och takform likt tidigare gårdsbyggnad på platsen.

**f<sub>4</sub>** - Sadeltak och takkupa ska vara klätt med röd falsad plåt, svart papp eller lertegel.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att byggnaden får ett traditionellt material på taket.

**f<sub>5</sub>** - Takkupa ska ha en långsmal form med pulpettak som sträcker sig över takfallet men vara indragen från gavlarna.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att byggnaden vid behov kan uppföra takkupa.

Bestämmelsen säkerställer att byggnaden ändå får en traditionell utformning med ljusinsläpp på taket.



Figur 13. Illustration som visar takkuporna på kajhuset (Kontrollbolaget 2025).

**f<sub>6</sub>** - Fönster på fasad ska vara högre och ha en regelbunden placering.

Motiv: Bestämmelsen innebär att fönstren ska ha en högsml form och ha en placering på fasad som är rytmisk. Det är ett traditionellt sätt att utforma en fasad.

**f<sub>7</sub>** - Fasader ska huvudsakligen utformas med tegel i rutnäsindelning med hjälp av hög detaljeringsgrad i teglets mönstersättning. Fönsterplacering följer rutnäsindelningen

Motiv: Bestämmelsen reglerar att byggnad anpassas till omgivningen (Gasklockorna och Atsahuset). Som komplement till tegel kan material som puts, sten och stål användas. Rutnätsindelningen ger en diskret och lugn utformning som inte tar över.

**f<sub>8</sub>** –Tak ska utformas så att det upplevs som ett platt tak

Motiv: Taket ska upplevas som ett platt tak. Kan utformas med en sarg runt ett tak med låg lutning. Bestämmelsen säkerställer en ren, sammanhållen siluett och undviker visuellt störande inslag som bryter taklinjen.

**f<sub>9</sub>** - Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning

Motiv: Bestämmelsen säkerställer en ren, sammanhållen siluett och undviker visuellt störande inslag som bryter taklinjen. Exempelvis kan en sarg uppföras som döljer installationer så som fläktar, ventilation, hisschakt, skorstenar etc.

**f<sub>10</sub>** - Balkonger ska vara indragna i förhållande till fasadliv och ha diskreta balkongräcken

Motiv: Eventuella räcken på terrass och balkong ska vara genomskiktligt exempelvis ett smäckert pinnräcke i metall eller helglasräcke. Bestämmelsen säkerställer att byggnaden får ett diskret uttryck utan utsmyckande detaljer.

### **Markens anordnande och vegetation**

**n<sub>1</sub>** - Avskärmande staket, mur, plank får inte anordnas över gården mellan byggnaderna

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att fastigheten upplevs som en enhet där samspelet och kopplingen mellan byggnaderna fortfarande är avläsbart.

**n<sub>2</sub>** - Gård ska anordnas som en gårdsmiljö med inslag av planteringar samt ytor för samvaro

Motiv: Gården behövs för att ordna bullerskyddad uteplats för bostäder. Miljön behöver utformas för att upplevas som en trivsam utemiljö.

### **Rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser**

**r<sub>1</sub>** - Byggnaden får inte rivas

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att byggnaden bevaras.

**r<sub>2</sub>** - Skorsten får inte rivas

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att skorstenen bevaras då den tillför ett extra värde och berättar om området äldre industriverksamhet.



**q<sub>1</sub>** - Byggnadens utseende får inte förändras. Mot gården kan skärmtak och utrymning tillkomma.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att byggnadens utseende bevaras.

**k<sub>1</sub>** - Byggnaden ska ha röda tegelfasader

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att byggnadens utseende, tegelfasader bevaras.

**k<sub>2</sub>** - Taktäckning ska vara papp eller bandplåt

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att byggnadens tak kläs med ett traditionellt material.

**k<sub>3</sub>** - Fönster och dörrar ska till form, material, spröjsindelning och proportioner vara lika befintliga.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att byggnadens fönsterutformning bibehålls.

**k<sub>4</sub>** - Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att byggnadens dekoration i tegelfasaden bibehålls.

**k<sub>5</sub>** - Byggnad ska ha träfasad som målas i röd slamfärg

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att byggnaden får ett underordnat intryck.

### **Villkor för startbesked**

**Startbesked för bostad får ges under förutsättning att åtgärder som förebygger olägenheter från industri- och verksamhetsbuller har vidtagits**

Motiv: Buller från Smurfit Kappas industrifastigheter orsakar ljudnivåer som överstiger riktvärden enligt Naturvårdsverkets bullervägledning. Med förhållandevis enkla bulleråtgärder bedöms ljudnivån från dessa kunna minskas avsevärt och gällande riktvärden klaras. Dessa åtgärder ska göras innan startbesked får ges.

### **Ändrad lovplikt**

**Bygglov krävs även för exteriöra ändringar av fasad så som byte av färg, tak- och fasadmaterial, fönster samt om byggnaders yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt**

Motiv: Då byggnadernas utformning är viktig för att vara anpassade till den värdefulla miljön införs också utökad lovplikt för att säkerställa att detaljplanens bestämmelser, (q, k och f) upprätthålls.

## **Upphävande av strandskydd**

### **Strandskyddet är upphävt**

Motiv: Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken för att möjliggöra utveckling av bostäder och centrumändamål. Strandskyddets syften påverkas inte av detaljplanens genomförande.

Det särskilda skälet för upphävande av strandskyddet är: området redan är ianspråktaget som privat kvartersmark på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

## **Planeringsförutsättningar och konsekvenser**

### **Översiktsplan**

För området gäller fördjupad översiktsplan (FÖP) för Norra Brynäs, antagen 2020-06-15. Aktuellt område har i den fördjupade översiktsplanen pekats ut som ett utvecklingsområde för både bostäder och verksamheter. Norra Brynäs ska utvecklas till en stadsdel med blandad bebyggelse färgad av sin industrihistoria och närheten till vattnet. Bland annat föreslås: ett rekreativt stråk längs Stenborgskanalen, nytt gång- och cykelstråk i Lysgatan och ett nytt entrétorg vid Stenborgskanalen.

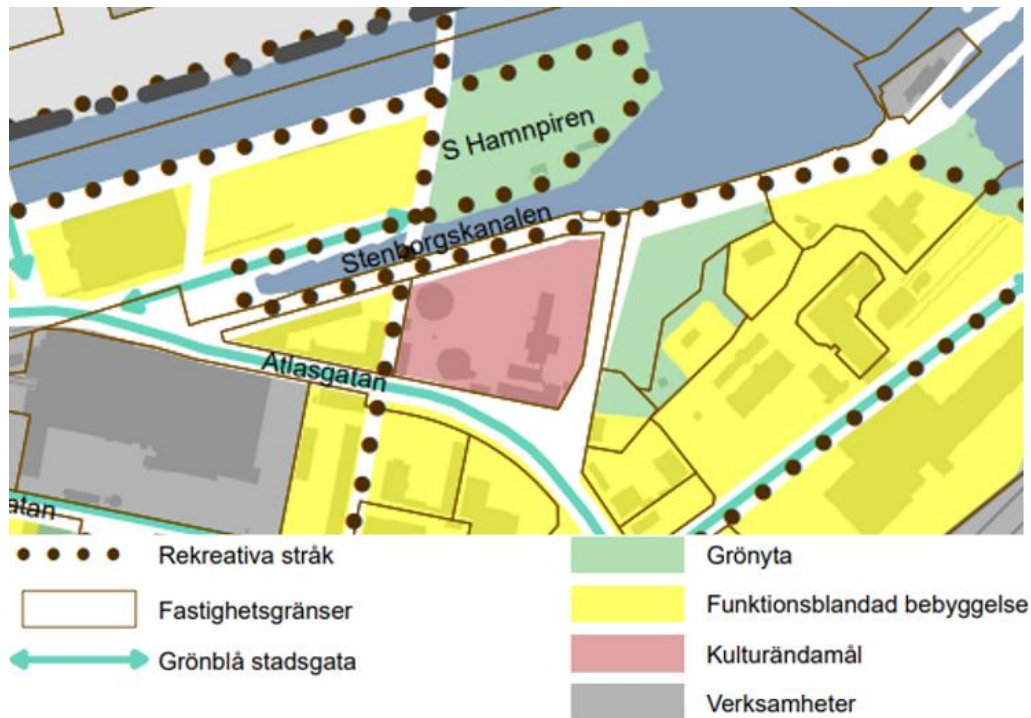
Centrumfunktioner ska främjas i bottenvåningen mot det framtida rekreationsstråket och torget såväl mot Atlasgatan för att skapa stadsliv och rörelse i stadsdelen. I kvarteren kring platsbildningen vid Stenborgskanalen ges möjlighet till att bygga enstaka högre byggnader.

Stadsdelens historia ska synliggöras genom bevarande av värdefulla byggnader, anläggningar och miljöer. Kontakten med havet och Gävleån förstärks genom tydliga siktlinjer i stadsdelens struktur.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan men införlivar inte den fördjupade översiktsplanens intentioner med rekreationsstråk på allmän plats. Detaljplanen berör i stort sett endast kvartersmark och omfattar inte någon allmän platsmark utöver den som tas med för att reglera utfartsförbud.

Det gång- och cykelstråk som föreslås längs Lysgatan för att knyta samman befintliga kvarter med Stenborgskanalen, Södra hamnpirens spets och Gävle strand etapp 3 lämnas utanför planområdet eftersom kommunen idag inte tagit ställning i frågan. Ytan är kvartersmark idag och ingår inte i planområdet med bedömningen att gällande detaljplan fungerar för detaljplanens ändamål.

De generella hushöjderna är 2–5 våningar. Enstaka högre byggnader, över 8 våningar, kan placeras i lägen där: byggnaden markerar en öppen plats i form av ett torg/ mötesplats, i närheten av ett större öppet landskapsrum samt i lägen där utblicksmöjligheterna är särskilt goda. I en helhetsbedömning avseende höjd och exploateringsgrad bedöms planförslaget följa den fördjupade översiktsplanen.



Figur 14. Kartbild från fördjupad översiktsplan för Norra Brynäs som illustrerar markanvändningar och stråk.

## Gällande detaljplan

För området gäller tre detaljplaner, en stadsplan från 1916-09-25 som inte ger stöd för önskad markanvändning, bostäder och centrumändamål, med aktnummer 2180-1974. För Atlasgatan gäller två detaljplaner 21-76.596 och 2180K-25676 med markanvändning allmän plats gata. De planerna tas med för att lägga in utfartsförbud för del av fastigheten. Ytorna kommer fortsatt planläggas som allmän plats gata.



Figur 15. Del av gällande detaljplaner som ersätts. Röd linje visar gräns för ny detaljplan.

## Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Samhällsbyggnadsnämnden den 29 januari 2020.

## Stadsbild

Gestaltningsförslaget för Kv. Harven bidrar till en sammanhållen och samtida stadsbild med tydlig förankring i platsens industriella historia. Genom att bryta ner volymerna i mindre delar och variera fasadernas material och uttryck skapas en mänsklig skala och en varierad siluett mot kajen och den omgivande bebyggelsen.

Det röda teglet utgör ett karaktärsskapande basmaterial som knyter an till de historiska industribyggnaderna i området, medan inslag av träpanel och natursten ger en modern och levande helhet. Fasadutformningen präglas av enkelhet och hög detaljomsorg, vilket ger ny bebyggelse som tydligt är samtida men respektfull mot den äldre miljön.

Kvarteret är väl synligt vid Atlasgatan, Lysgatan och Steneborgskanalen. Siktlinjerna mot Gasklockorna och Gävle strand bevaras genom indragna och vinklade fasader, vilket bidrar till ett öppet och varierat stadsrum. Förslaget stärker platsens identitet och bidrar till en stadsmässig helhet längs det framtida kajstråket. Kv Harven har också en speciell form, trekant, vilket gör att den västliga smala spetsen ger kvarteret en framträdande roll i stadsbilden.



## Planförslag och konsekvenser

Översiktsplanen pekar ut Norra Brynäs som ett utvecklingsområde med bostad och verksamheter vilket på sikt medför att stadsbilden i området kan komma att förändras. Även om planförslaget bygger vidare på den befintliga strukturen innebär det en förändring av den befintliga stadsbilden. Höghuset blir ett nytt tillägg i stadsbilden som kommer att vara synligt och utgöra en referenspunkt från flera håll i staden.

Vystudier har gjorts för att bedöma hur den föreslagna bebyggelsen påverkar omgivningen. På långt avstånd bedöms höghuset inte påverka befintliga kulturmiljöer. Från medeldistans eller nära avstånd bedöms volymen vara en ny karaktär i bebyggelsemiljön som påverkar stadsbilden. Däremot bedöms påverkan på kulturmiljön vara acceptabla.



Figur 16. Bilder som visar hur den nya bebyggelsen syns vid fyra viktiga siktlinjer.

## Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Den aktuella fastigheten ingår i riksintresset för kulturmiljö, Gävle stad, och innehåller en särskilt värdefull byggnad. Byggnadskategorin industri är en värdebärare för riksintresset. Se vidare beskrivning under rubriken *Riksintresse*. En antikvarisk förundersökning har tagits fram i samband med planarbetet för att kartlägga kvarterets kulturhistoriska värden.

Fastigheten har också karaktäristisk form, avsmalnad kil mot väster. Mot Steneborgskanalen angränsar fastigheten mot ett område där järnvägsspår ska återbyggas och knyta an till befintliga sträckor. Järnvägsspåret behöver i denna del inte vara funktionellt men tydligt avläsbart.

### **Område**

Den aktuella fastigheten ingår i ett område med bevarad äldre industribebyggelse på Brynäs som är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Gävle Stad vilken är antagen av KF 2009. Intilliggande bebyggelse består av Gasklockeområdet, Brynäs, Atsahuset samt f.d. Gävle varvsområde, Brynäs.

Bebyggelsen är ett av få bevarade koncentrerade områden som ännu har välbevarad industribebyggelse. Industribebyggelsen är en viktig och karaktärskapande bebyggelsekaraktär för stadsdelen Brynäs vilken växte fram som en industri- och arbetarstadsdel under senare delen av 1800-talet. Bebyggelsen berättar således om stadsdelens historia.

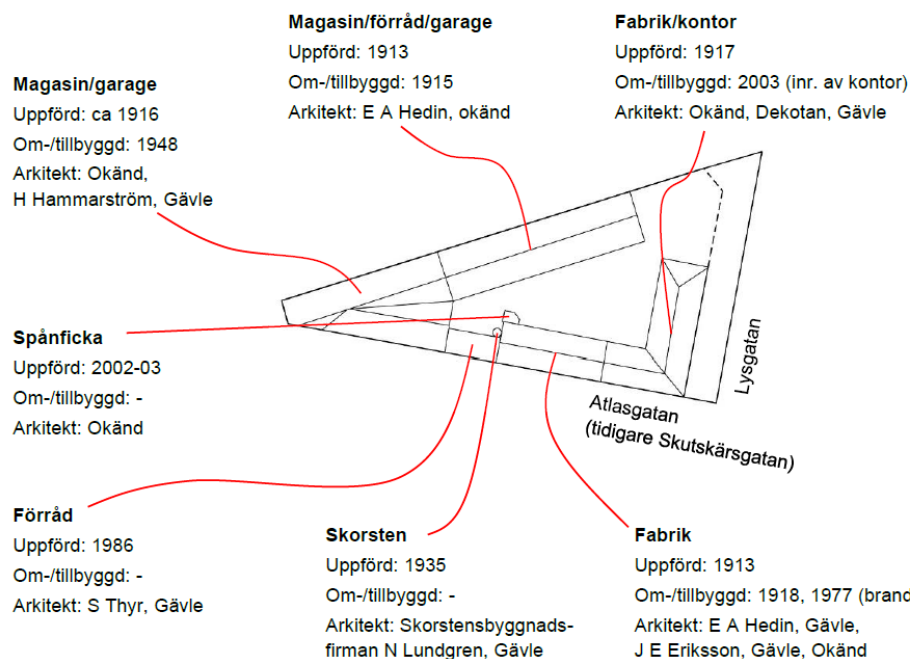
Bebyggelsen karaktäriseras av vackra tegelbyggnader med dekorativa fasader och spröjsade fönster och enklare trähusbyggnader i röd slamfärg som vanligen har mindre volymer. Här finns också byggnader med putsade fasader och träbyggnader i andra kulörer.

Ett förstärkande inslag i området och som tydliggör kopplingen till ostkustbanan som går genom staden är det stickspår som går genom Brynäs och ut till Gävle varvsområdet.

### **Brynäs 27:1**

Kvarteret Harvens historia går tillbaka till 1913 då Lantmännens Redskapsaktiebolag byggde sin första fabrik på platsen. Då fanns redan gasverket och Gefle Åkerredskap (Atsa) på grannfastigheterna sedan knappt tjugo år. Fabriken uppfördes av tegel och byggdes snart till samtidigt som ett flertal magasins- och förrådsbyggnader av trä placerades längs fastighetens gränser. Vid slutet av 1910-talet var anläggningen fullt utbyggd och omslöt då hela kvarteret.

På slutet av 1930-talet gick produktionen över till tvålar, stearinljus och skönhetsprodukter i och med att Elfströms Tekniska fabrik övertog fastigheten. På 1980-talet upphörde tillverkningsindustrin för att ersättas av kontors- och snickeriverksamhet.



Figur 17. Bild som illustrerar kvarterets utbyggnad och arkitekter. Källa: Antikvarisk förundersökning, (Sweco 2021a).

Under planarbetets gång har träbebyggelsen rivits men en mindre del har återuppbyggt.



Figur 18. Foton på de tidigare förråden/magasinen som omslöt fastigheten.

Kvarteret Harven är i allt väsentligt intakt sedan drygt 100 år tillbaka vad gäller tegelbyggnaden. Efter en brand byggdes del av takkonstruktionen om på tegelbyggnaden samt fönster har bytts. I interiören har större förändringar och anpassningar skett. Alla dörrar och portar är utbytta med tiden, numera finns inga ursprungliga bevarade.





Figur 19. Foton på hur tegelbyggnaden såg ut innan (i rött) efter renoveringen (i grönt).

### Exteriör

Hela kvarteret kännetecknas av en industrimässig enkelhet med få material. Fabriken är byggd av ojämnt bränt tegel och fabriksbyggnaden har under de senaste åren återfått sina spröjsade fönster.

### Interiör

Tegelbyggnaden har under senare år moderniserats och ställts ordning för kontor. Interiörens industrikaraktär har lyfts fram.

### Kulturvärden

De kulturhistoriska värden som kan knytas till kvarteret finns i första hand i fabriken och dess roll i stadsbilden. De mest framträdande värdebärarna är byggnadens form och volym, fasader av tegel samt dess låga höjd och takprofil som samspelar med de omkringliggande tegelbyggnaderna. Den renovering som har skett de senaste åren har återskapat byggnadens värden. Den bevarade skorstenen förstärker byggnadens karaktär som industri. Fabriken uppfyller flera kriterier för att klassas som särskilt värdefull enligt plan- och bygglagens definition.

### **Planförslag och konsekvenser**

Planförslaget innebär att tegelbyggnaden och skorstenen bevaras genom rivningsförbud, skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser. Se mer under rubriken *Beskrivning av planförslaget*. Skorstenen kommer fortsatt vara den högsta punkten inom planområdet +28,5.

Nyttillkommen bebyggelse anpassas till platsen och byggnaderna genom utformningsbestämmelser samt bestämmelser om höjd och placering. Bedömningen är att planen kan genomföras utan risk för att den särskilt värdefulla bebyggelsen förvanskas.

### **Naturmiljö och landskap**

Inom större delen av planområdet finns inga naturvärden eller någon grönstruktur. Det tillskapas ekosystemtjänster inom planområdet eftersom en gemensam bostadsgård med gröna inslag ska finnas.

### **Strand och vattenområden**

#### **Planförslag och konsekvenser**

Planområdet angränsar till Stenborgskanalen. Idag gäller inte strandskydd inom området då det omfattas av en stadsplan från 1916 och vid ny planläggning ska strandskyddet prövas. Som särskilt skäl för strandskyddets upphävande anges att området redan är ianspråktaget som privat kvartersmark på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Detaljplanens genomförande förändrar inte livsvillkoren för växt- och djurliv eller allmänhetens tillgänglighet till strand och vatten gentemot dagens situation.

### **Offentlig och kommersiell service**

Området har god närhet till service. Två livsmedelsbutiker finns inom 1 km avstånd från Planområdet, vid Gävle strand och Godisfabriken. Befintliga förskolor finns på Gävle Strand och Brynäs. Tre grundskolor finns på Brynäs inom 1 km avstånd. Omvandlingen av stadsdelen Norra Brynäs kommer på sikt att öka både den offentliga och kommersiella servicen i närområdet. Detaljplanen möjliggör för centrumändamål där olika typer av service ingår.

## **Gator och trafik**

### **Hållbara transportmedel och kollektivtrafik**

I strävan efter ett hållbart transportsystem är inriktningen i miljöstrategiska programmet och översiktsplan för Gävle kommun 2030 att minska totala antalet resor och transporter med bil och att öka andelen resor och transporter med hållbara färdmedel som kollektivtrafik, cykel och gång. Bostäder ska därmed placeras i lägen som stödjer eller skapar förutsättningar för ett hållbart resande.

Busshållplats ligger precis intill planområdet längs Atlasgatan. Linje 15 trafikerar hållplatsen med 30 minuters intervall.

### **Planförslag och konsekvenser**

Planområdets centrala läge ger goda förutsättningar för ett hållbart resande då det innebär en god tillgänglighet till kollektivtrafik samt ett välutbyggt gång- och cykelvägnät. Målet i det miljöstrategiska programmet att minska antalet resor och transporter samt att uppmuntra till hållbart åkande uppnås.

Riktlinjerna om restidskvoter för buss/bil respektive cykel/bil bedöms uppfyllas för området. Restidskvot är relationen mellan hur lång tid en sträcka tar med kollektivtrafik/cykel mot att köra bil. Måttet indikerar hur konkurrenskraftig kollektivtrafiken/cykeln är i förhållande till bilen i strävan mot ett ökat hållbart resande.

### **Gång- och cykeltrafik**

Gång- och cykelbana som ingår i huvudcykelstråket finns i direkt anslutning till planområdet intill Atlasgatan.

### **Planförslag och konsekvenser**

Planförslaget innebär ingen större förändring för gång- och cykelnätet. Planens genomförande innebär att fler fordon förväntas korsa gång- och cykelbanan. Gång- och cykelbanan ingår inte i planområdet och i den fördjupade översiktsplanen för Norra Brynäs pekas ett nytt gång- och cykelstråk ut i Lysgatans sträckning. Lysgatan ingår även den inte i planområdet och cykelsträckningen kommer därmed inte genomföras genom planarbetet. Den fördjupade översiktsplanens intentioner hindras inte av planens genomförande.

### **Gatustruktur, gatumiljö och angöring**

Från Atlasgatan nås Lysgatan som är den enda angöringen till fastigheten med bil. Vägen är en grusväg med blandtrafik och gatans bredd är strax över fyra meter. Lysgatan ligger inom kvartersmark och driftas av fastighetsägaren.

### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär att nuvarande angöring från Lysgatan ligger kvar. Gatan ingår dock inte i planområdet. Byggrätt är placerad för att säkerställa att yta finns för vändplats. Det bedöms inte lämpligt att ändra eller tillskapa nya utfarter och korsningspunkter mot Atlasgatan där också huvudcykelstråket passerar. I framtida projektering är det viktigt att utforma trafiksäker korsningspunkt eftersom antalet fordon som passerar huvudcykelstråket ökar i och med planens genomförande. Utfartsförbud läggs vid fastighetsgräns mot Stenborgskajen. Det bedöms inte lämpligt att tillskapa ny utfart mot Stenborgskajen och det framtida torget/platsbildning som pekas ut i den fördjupade översiktsplanen.

### Planbestämmelser

⌋ ○ · ○ ⌋ - Utfartsförbud

### Biltrafik

Atlasgatan trafikeras med ca 6900 fordon/årsmedeldygn på sträckan förbi planområdet.

I FÖP Norra Brynäs föreslås bland annat att gatan Södra Skeppsbron ska byggas om till en grönblå stadsgata i samband med stadsomvandling från småskalig industrimark till mer bostads- och centrumverksamhet. Atlasgatan och Södra Skeppsbron kommer vara ett viktigt kommunikationsstråk för både fordonstrafik och oskyddade trafikanter. En förprojektering har tagits fram för att få ett helhetsgrepp kring utformning, korsningar, dagvattenhantering och anslutningar.

### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen är flexibel och kan vid ett kombinerat genomförande med både bostäder och kontor innebära ca 50 nya bostäder och 7000 BTA kontor. Vid ett genomförande av endast kontor kan det innebära 13 000 BTA för kontor. Planförslaget innebär en viss ökad biltrafik till och från planområdet, men eftersom planområdet redan idag är bebyggt med verksamheter som genererar trafikrörelser i området bedöms planförslaget inte betyda någon stor förändring av trafikförhållandena i närområdet. Planens intentioner gällande utfarter mot Atlasgatan följer den förprojektering som tagits fram. Utfartsförbud förläggs på stora delar mot Atlasgatan för att säkerställa att trafiken angör planområdet via Lysgatan.

### Parkering

Inom fastigheten, längs Lysgatan finns idag en yta som används som parkering. Även innergården har till stor del använts som parkering. För kontor är parkeringstalet 10–20 bilparkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea (BTA) och minst 20 cykelparkeringsplatser per

1000 kvm bruttoarea (BTA). För bostäder är parkeringstalet 0,4–0,9 bilparkeringsplatser per lägenhet och minst 2,5 cykelparkeringsplats per lägenhet.

Mobilitetshuset Pralinen ligger 650 meter från planområdet.

## **Planförslag och konsekvenser**

### **Bil**

Parkeringsplatser ska som regel ordnas på kvartersmark. De parkeringar som finns på innergården av fastigheten utgår i och med planens genomförande. Planförslaget innebär ett ökat behov av parkering inom planområdet.

En beräkning på behov av parkeringsplatser har i detaljplanen gjorts efter en kombination av bostäder och kontor eftersom det är den mest sannolika användningen som platsen kommer tas i anspråk för. Planförslaget innebär att det behövs mellan 140–189 parkeringsplatser för bil. Om platsen tas i anspråk för enbart bostäder, kontor eller någon annan användning behöver parkeringstalet räknas om i enlighet med Gävle kommuns parkeringsriktlinjer.

Om antalet bostäder maximeras inom planområdet behövs mellan 32–63 platser. Behovet av bilparkering för bostäder samt för del av kontoren kan inrymmas inom planområdet. 72 platser kan skapas i ett parkeringsgarage under kajbyggnaden och punkthuset samt ca 12 markparkeringar kan ordnas längs Lysgatan. Denna del regleras till parkering (P1) för att kunna regleras till egen fastighet vid behov. Övrigt behov av parkeringsplatser, med eller utan mobilitetslösningar, avses säkerställas genom parkeringsköp.

Parkering för bostäder ska prioriteras för de platser som går att ordna inom den egna fastigheten med anledning av att avståndet till parkeringshuset Pralinen är cirka 650 meter. Enligt Gävle kommuns mobilitetsnorm ska boendeparkering måste finnas inom 500 meter från bostaden och 700 meter från arbetsplatsparkering. Parkering för rörelsehindrade ska anordnas inom kvartersmark maximalt 25 meter från entré.

Parkeringsköp kan vara ett alternativ för fastighetsägaren för att lösa parkeringsefterfrågan. Det skapar förutsättningar för fastighetsägaren att möjliggöra byggande samtidigt som kostnaden för parkering kan hållas låg. Parkeringsköp innebär att fastighetsägaren köper parkeringsmöjlighet i befintlig eller planerad parkeringsanläggning i närområdet. Parkeringsköpet sker genom avtal, eller genom parkeringsservitut. Parkeringsköp kan göras hos det kommunala parkeringsbolaget eller privat aktör.

Det är dock ingen rättighet för fastighetsägaren att teckna parkeringsköp hos det kommunala parkeringsbolaget utan det beror på om det i närområdet finns befintliga parkeringsanläggningar med lediga platser, eller om det kan byggas nya. Avtal gällande parkeringsköp ska vara påskrivet innan bygglov beviljas.

### Cykel

Planförslaget innebär att det behövs mellan 212-247 cykelparkeringar. Parkeringar för cykel planeras att ordnas dels i parkeringsgaraget under mark, cykelrum i punkthuset samt cykelställ på innergården. Cykelparkeringar bör placeras närmre byggnadens entréer än bilparkering och de ska vara tillgängliga, trygga och säkra. Behovet av säker och väderskyddad cykelparkering har ökat med tiden.

### **Planbestämmelser**

(P<sub>1</sub>) – Parkering, användningen gäller upp till +3,2 meter över nollplanet (RH 2000).

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och spillvatten**

Planområdet ligger inom Gästrike Vattens verksamhetsområde för spillvatten och vatten. Fastigheten är ansluten till vatten och spillvatten. Krävs flytt eller skydd av ledningar till följd av föreslagen exploatering eller annan ändring, bekostas detta av exploatören.

### **El, fiber och uppvärmning**

Gävle Energi äger elnätet och ansvarar för eldistributionen i området. Fastigheten är ansluten till fjärrvärme och elledningar samt fiber. Krävs flytt, skydd av ledningar eller kablar till följd av föreslagen exploatering eller annan ändring, bekostas detta av exploatören.

### **Avfall**

En vändplats med diameter på 9 m planeras i slutet av Lysgatan för att möjliggöra angöring. Rum för avfallshantering planeras inom byggrätt direkt intill vändplatsen. Idag har Gästrike återvinnare ingen hämtning på platsen.

Exploatören ska samråda med Gästrike återvinnare om lämplig avfallshantering.

## Geotekniska förhållanden och radon

Inför planarbetet har en markteknisk undersökning (Sweco, 2022d) samt projekterings PM för geoteknik (Sweco, 2022e) tagits fram för att undersöka de geotekniska förutsättningarna. Undersökningarna visade att planområdet är relativt plant med en lätt sluttning mot kanalen i norr. Inmätta marknivåer i fastighetsgräns i norr ligger på mellan +1,2 till +1,6 m och i syd på +2,9 till +3,4 m. Jordlagren består överst av fyllnadsmassor med grus, sand, siltig sand och inslag av industrirester såsom sågspån och kol. Fyllningens mäktighet uppgick till cirka 2–2,5 meter och under dessa lager finns sulfidhaltig gyttjig och siltig lera. Under leran påträffas friktionsjord eller morän.

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

Förhållandena i Stenborgskanalen har också undersökts via en provtagningspunkt. Botten befinner sig på ca -2 meter och består av ca 1 meter fyllning av krossmaterial. Under fyllningen påträffas sulfidhaltig jord som antas finnas ned till friktionsjord som påträffades ca 6 m under vattenytan.

### Planförslag och konsekvenser

Med stöd av den geotekniska undersökningen bedömer kommunen att stabiliteten i området är tillfredsställande för den markanvändning som föreslås och att detaljplanen därför är genomförbar. De varierande fyllnadsmassorna innebär dock att marken inte är naturligt bärig, varför ny bebyggelse bör grundläggas genom pålning till fast botten, antingen med slagna pålar i morän eller borrade pålar till berg. Åtgärden minskar risken för sättningar och oönskad lastpåverkan mot slänten vid kanalen. Grundläggningsarbeten för bebyggelsen inom planområdet bör dimensioneras, planeras, utföras och kontrolleras i Geoteknisk kategori 2 och säkerhetsklass 2.

Byggnader ska uppföras radonskyddat enligt översiktsplan för Gävle kommun.

Vid ett genomförandeskede rekommenderas hela området mellan fastigheten och kanalen stängslas in för att förhindra tillträde för obehöriga samt förhindra att eventuella laster tillkommer utanför vad som rekommenderas.

## Hydrologiska förhållanden

Planområdets geologiska sammansättning består främst av sandig morän och fyllnadsmassor vilket innebär att infiltrationskapaciteten bedöms vara medelgod. I delar av området förekommer lera och/eller silt som har en begränsad infiltrationskapacitet.



Längs planområdets norra gräns finns Gavleåns utlopp mot den inre fjärden i Gävlebukten (Bottenhavet).

Medelvattenståndet i Gavleån styrs av havets medelvattenstånd i Inre fjärden som idag beräknas vara +0.1 (RH2000). Havsvattennivåerna varierar naturligt över året inom intervallet -0,9 till +1,5 meter. I ett framtida klimat förväntas havsnivåerna att stiga.

SMHI har beräknat det framtida medelvattenståndet år 2150 (utsläppsscenario SSP5-8,5) till +0,4 m (RH2000).

Framtida högvattenstånd med 100 års återkomsttid beräknades vid arbetet med FÖP Norra Brynäs till +1,8 m (RH2000). Där föreslogs även att använda en säkerhetsmarginal på 0,5 m vid planering.

Inga grundvattenrör har installerats inom planområdet och av denna anledning har nivåerna antagits vara i höjd med inmätta nivåer i kanalen vid utloppet, -0.05 (RH2000), vilket i praktiken är i höjd med underkant av fyllnadsmassorna. Grundvattennivåerna i området kan förutsättas samvariera med havsvattennivåerna.

### **Planförslag och konsekvenser**

Då grundvattennivåerna inom planområdet samvarierar med havets vattennivåer och Gavleån så kommer grundvattennivåerna i framtiden kunna stiga som de framtida havsvattennivåerna beräknas göra. För att undvika risk för inträngande grundvatten i källaren bör hela källarkonstruktionen uppföras vattentät. Källarvåning inom planområdet ska utgöras av vattentät konstruktion som minst upp till beräknad framtida medelvattennivå på +0,4 meter (RH2000).

Vid projektering ska hänsyn tas till framtida havnivåhöjning och översvämningsrisk. Se vidare i avsnitt Översvämning och skyfall. Vid eventuella schaktarbeten under byggtiden rekommenderas slänter att utföras i enlighet med SGI:s skrift *Schakta säkert*.

Dagvattenlösningar under mark kommer behöva ta hänsyn till grundvattennivåer för att undvika stående vatten i anläggningar samt avledning av grundvatten i ledningsnätet. För framtiden systemlösning är det växtbäddar i Lysgatan som löper störst risk att träffa på grundvatten.

### **Dagvatten**

Planområdet är cirka 0,6 hektar och ligger inom Gästrike Vattens verksamhetsområde för dagvatten. Marken är till största del hårdgjort genom byggnader och asfalterade ytor.

Befintlig avvattnings sker ytligt mot Stenborgskanalen i norr samt med viss takavrinning mot

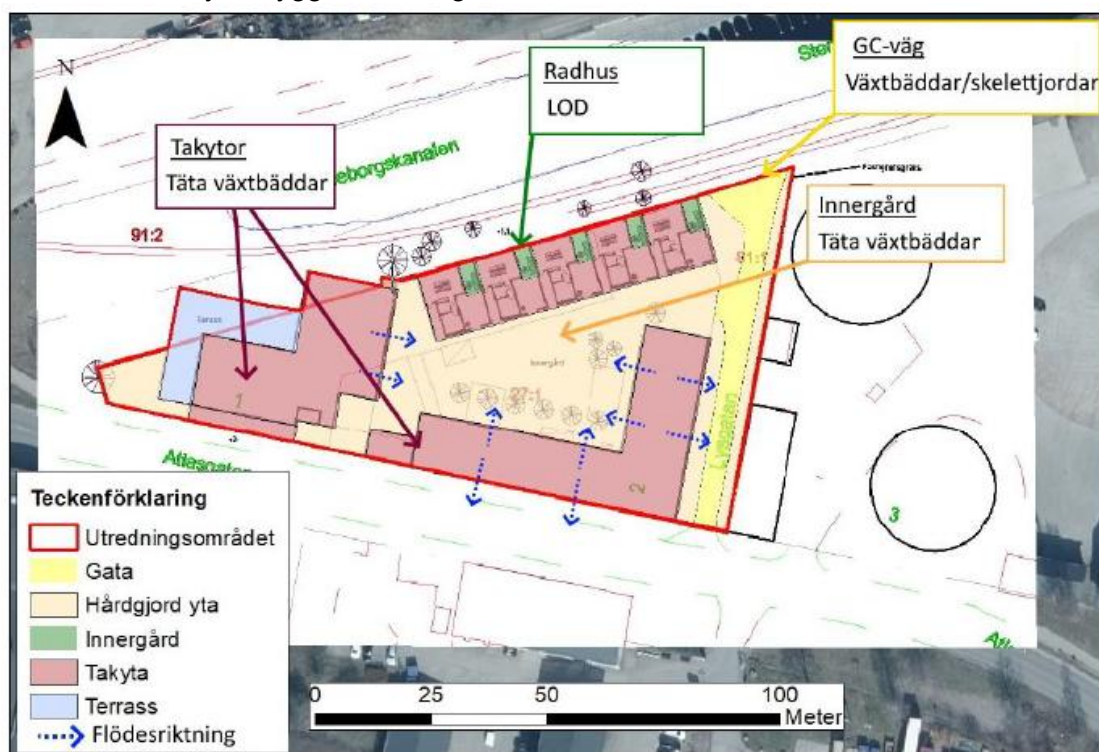
Lysgatan och Atlasgatan till kommunalt ledningsnät för dagvatten. Några lokala fördröjningar finns inte.

### Planförslag och konsekvenser

Dagvattenutredning (Sweco, 2022b) visar att planerad exploatering endast medför en marginell ökning av flödet (från 136 l/s till 139 l/s vid ett 20-årsregn). För att bibehålla dagens avledningsnivå föreslås att cirka 13 m³ dagvatten fördröjs inom kvartersmark.

Dagvattnet från innergård och tak leds till växtbäddar med fördröjning innan avledning mot Steneborgskanalen. Befintlig tegelbyggnad behåller sin nuvarande avvattning mot kommunens nät. Vid nybyggnation ska höjdsättning säkerställa avledning kan ske mot Steneborgskanalen även vid intensiva regn för att inte skapa instängda områden.

Ett underbyggt garage tillkommer under den nya huskroppen och därför kommer innergården utformas till delar ovanpå bjälklag. För att hantera dagvatten, från avrinning av gårdsytan och takvatten från ny bebyggelse innergården föreslås växtbäddar.



Figur 20. Förslag på systemlösning för dagvattenhantering (Sweco, 2022b)

I och med exploatering av planområdet har marken sanerats och detta, i kombination med de lösningar för rening och fördröjning som föreslås, innebär enligt beräkningar att möjligheterna att uppnå föreslagna miljö kvalitetsnormer för recipient förbättras jämfört med nuläget.

Sammantaget bedöms förslaget förbättra recipientens vattenkvalitet och inte motverka gällande miljö kvalitetsnormer.

## **Störningar, hälsa och säkerhet**

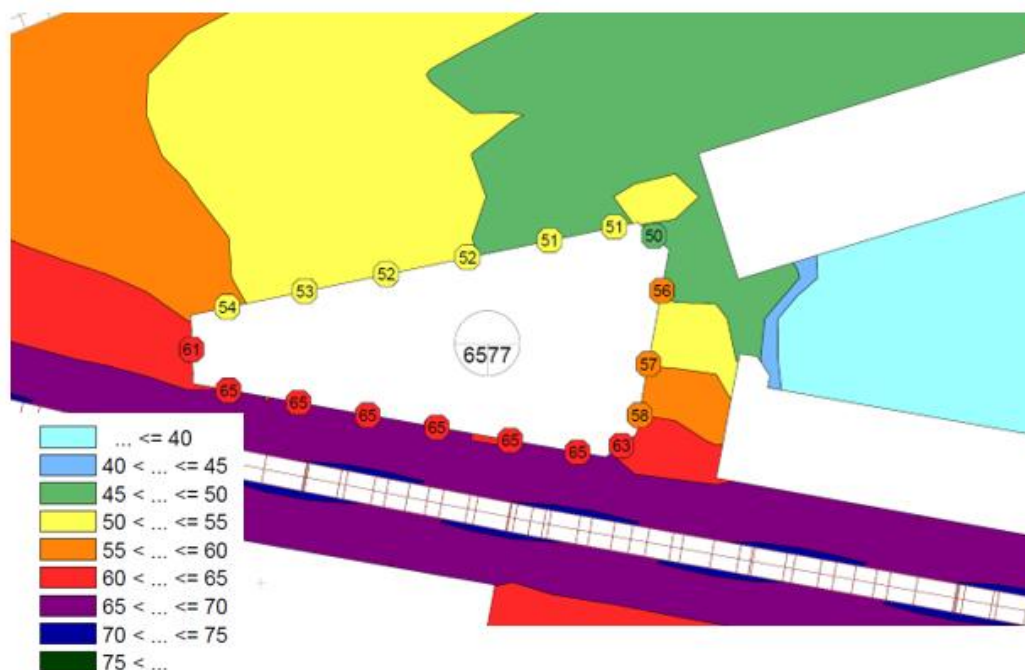
### **Buller och vibrationer**

Planområdet är idag utsatt för flera olika typer av buller. Från Atlasgatan förekommer trafikbuller och på andra sidan Atlasgatan ligger pappersförpackningsindustrin Smurfit Kappa. Vid planområdets östra gräns är även Gasklockorna belägen som vid vissa evenemangstillfällen ger upphov till evenemangsbuller utomhus, främst sommartid. Den bebyggelse som finns på planområdet idag används endast som kontorsyta men syftet med detaljplanen är att även möjliggöra bostadsbebyggelse.

En bullerutredning har tagits fram av Acouwood AB (2024) som redovisar bullersituationen från samtliga bullerkällor. Beräknade bullernivåer visar att gällande riktvärden kommer att överstigas för tillkommande flerbostadshus om inte åtgärder vidtas.

### **Vägtrafikbuller**

Området kring kvarteret Harven exponeras för buller från flera trafikleder, främst Atlasgatan, Södra Skeppsbron och Riggargatan. Enligt den genomförda bullerutredningen (Acouwood AB, 2024-04-11) uppgår de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad till cirka 60–65 dBA, med maximala nivåer på upp till 77 dBA vid de mest exponerade fasaderna mot Atlasgatan. Mot norr beräknas ljudnivåerna ligga mellan 44–54 dBA, och mot öster mellan 50–58 dBA ekvivalent ljudnivå. Beräkningarna avser prognosår 2040 och utgår från en trafikmängd på cirka 10 400 fordon/dygn på Atlasgatan och 14 200 fordon/dygn på Södra Skeppsbron. År 2024 uppmättes dygnstrafiken till knappt 6 200 fordon på Atlasgatan.

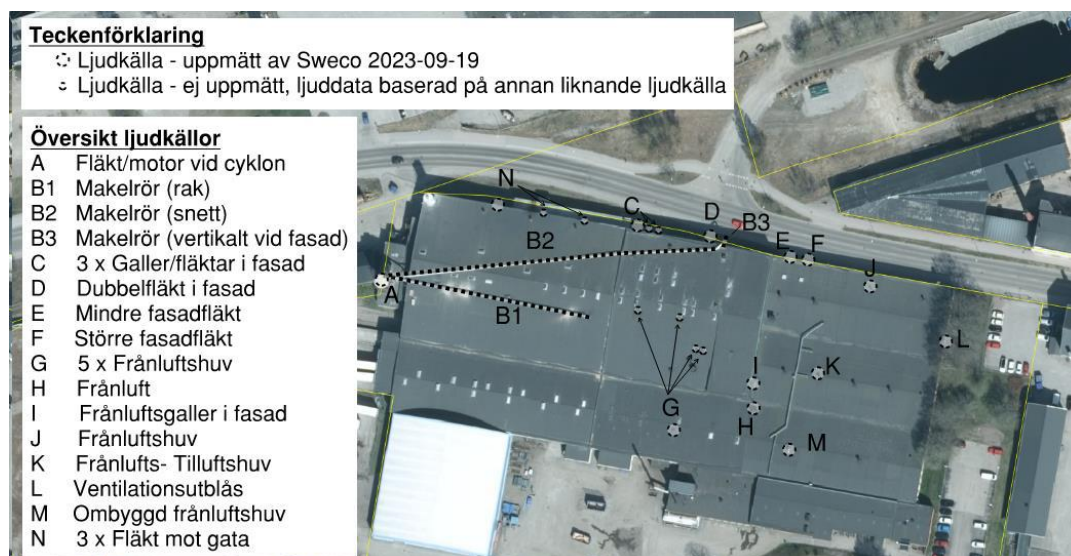


Figur XX: Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik prognosår 2040 (Acouwood, 2024)

Bullerutredningen visar att ljudnivåerna vid fasad överstiger riktvärdet 60 dBA enligt trafikbullerförordningen (2015:216) för delar av byggnaden mot Atlasgatan, men att riktvärdena kan innehållas vid byggnadens skyddade sidor och att dessa uppfyller kraven på ljuddämpad sida. En god ljudmiljö med låga bullervärden uppnås på innergården.

### Verksamhetsbuller

En förpackningsindustri (Smurfit Kappa) finns strax söder/sydväst om planområdet som genererar buller. Inne på Smurfit Kappas fastighet har totalt 16 ljudkällor påträffats och undersökts.



Figur 21. Undersökta ljudkällor Smurfit Kappa (Acouwood, 2024).

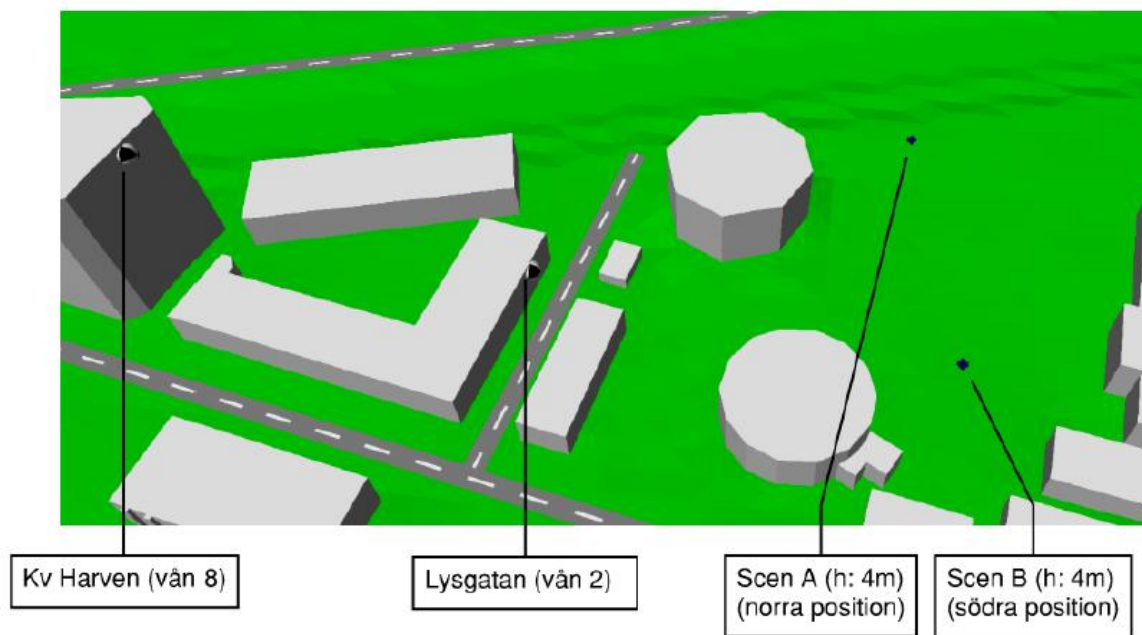
Bullret som genereras anses vara konstant (utan avsevärda impulser) och därför bedöms endast ekvivalent nivå. Det har antagits att samtliga bullerkällor är aktiva dygnet runt vilket ger samma beräknade ljudnivåer dygnet runt. I dagsläget pågår inte verksamheten dygnet runt. De främsta orsakerna till bullret är ett fåtal källor i form av frånluftskaller och fläktar i fasaden mot Atlasgatan som saknar ljuddämpande utrustning. De mest exponerade delarna av planområdet, de västra delarna av bostadsbyggnaden som är vänt närmast Smurfit Kappa, uppvisar ljudnivåer upp till 54 dBA ekvivalent, medan mer skyddade lägen mot norr ligger mellan 46–50 dBA. Östra fasaden har beräknats få låga ljudnivåer orsakade av verksamhetsbuller, under 40 dBA.

Naturvårdsverkets vägledning om industribuller anger 50 dBA dagtid och 45 dBA kvälls- och nattetid kan accepteras utan vidare åtgärder (zon A), medan nivåer upp till 60 dBA dagtid, 55 dBA kvällstid och 50 dBA nattetid kan accepteras om man har tillgång till ljuddämpad sida (zon B). Över dessa nivåer bör bostäder inte accepteras alls. Verksamhetsbullret från Smurfit Kappa bedöms orsaka ljudnivåer som överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för dag-, kvälls- och nattetid för zon A och nattetid för zon B.

### **Evenemangsbuller**

Öster om planområdet ligger evenemangsområdet Gasklockorna. Inom Gasklockeområdet arrangeras festivaler, konserter och andra musikarrangemang året runt. Vissa tider på året, främst sommartid, arrangeras konserter utomhus.

Vilken ljudnivå som alstras varierar beroende på vilken typ av musik som spelas och vilken typ av människor som är målgrupp för konserten (vuxna eller barn). Gasklockorna har tillstånd att genomföra konserter som uppnår 100 dBA ekvivalent ljudnivå som också är riktvärdena enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om höga ljudnivåer. Konsert- och evenemangsverksamheter omfattas inte av Naturvårdsverkets vägledning för industri- och verksamhetsbuller och därmed finns det inga riktvärden i fasad att förhålla sig till. Däremot tillämpas Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus (FOHMFS 2014:13) när man ska bedöma om en bullerstörning utgör en olägenhet. För buller från musik är det 25 dBA ekvivalent ljudnivå som gäller dygnet runt.



Figur xx: Undersökta punkter för beräknade ljudnivåer i punkthus vån 8 samt befintlig tegelbyggnad vån 2, samt alternativa scenplaceringar A norr och B söder (Acouwood, 2024)

Hur ljudet sprider sig till omgivningen beror också på hur utomhusscenen placeras inom Gasklockeområdet och detta innebär i sin tur att inomhusmiljön, i omkringliggande befintlig och planerad bebyggelse, skiljer sig åt både beroende på avstånd till ljudkällan och vilken våning man befinner sig på. Det är vid en scenplacering i områdets södra del som högst ljudnivåer uppstår i planområdet. Beräkningar i bullerutredningen visar att inomhusriktvärde 25 dBA riskerar att överskridas i bostäder som vetter mot evenemangsplatsen vid sådana tillfällen, även vid användning av högisolerande fönster. Vid scenplacering i norra delen av området fungerar Gasklockorna däremot som en effektiv bullerskärm och riktvärdet kan då innehållas.

Evenemangsbullret förekommer dock sällan — cirka 1 till 4 kvällar per år — vilket gör att påverkan på den samlade bullerexponeringen är begränsad, men ändå bör beaktas i planeringen.

### Planförslag och konsekvenser

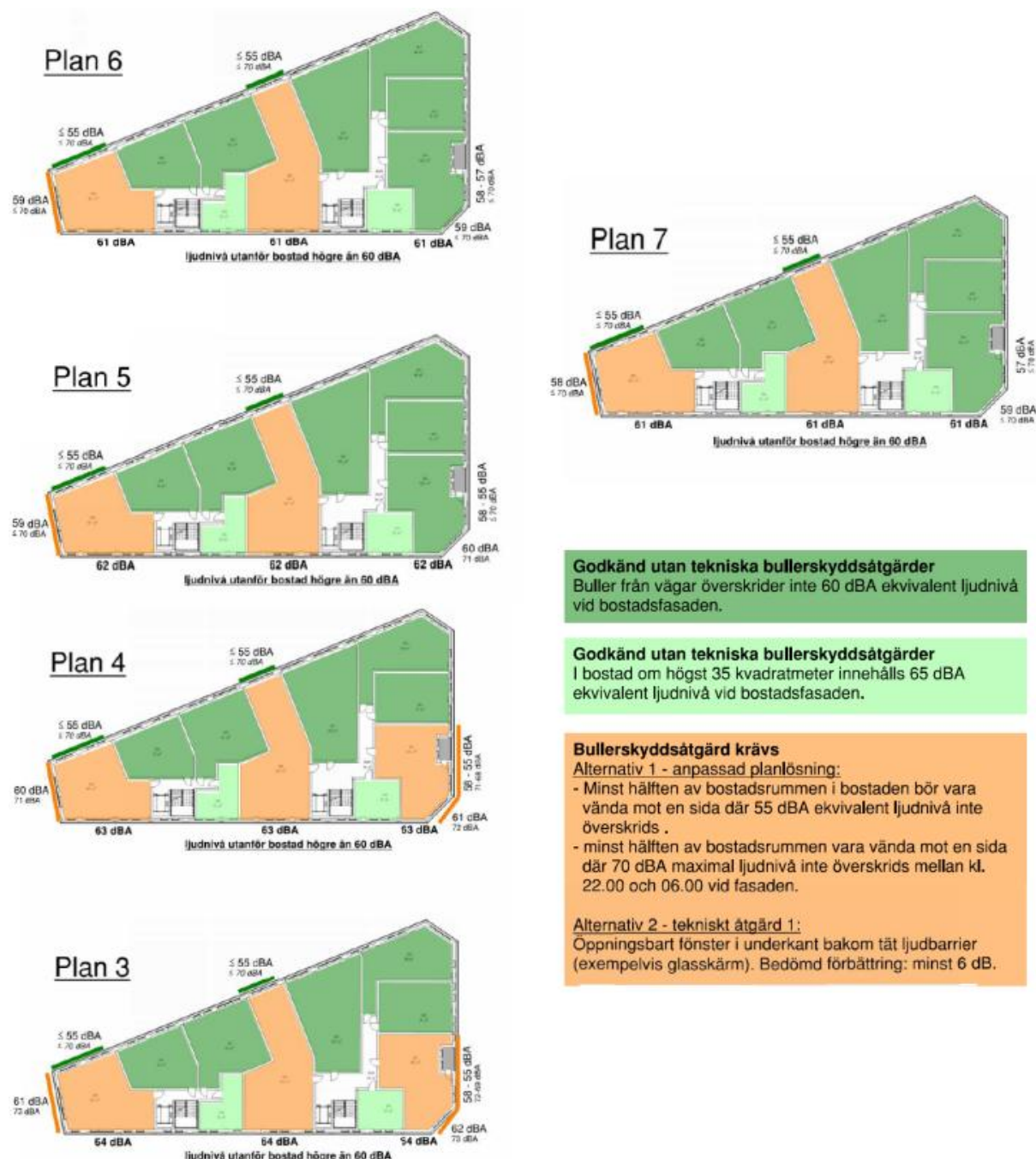
Bullersituationen inom planområdet varierar då tre olika bullerkällor påverkar fasaderna delvis i väster men främst i söder och öster. I väster och söder är verksamhetsbuller samt vägtrafikbuller de betydande bullerkällorna medan den östra fasadens största bullerkälla är evenemangsbuller.

Bullerutredningen visar att det är möjligt att innehålla riktvärden för samtliga bullerkällor under förutsättning att vissa bullerskyddsåtgärder vidtas.



## Vägrafikbuller

För att innehålla riktvärden för *trafikbuller* rekommenderas åtgärder som skiljer sig åt för olika våningsplan i punkthuset. På våning 1–2 tillåts endast verksamhetslokaler och alltså inga bostäder. På våning 3–7 krävs åtgärder för vissa lägenheter beroende hur man utformar planlösningen.



Figur 22. Orange markering visar exempel på planlösning där bullervärdena i delar av fasad överskrider riktvärden och där åtgärder är nödvändiga. Grön markering visar var fasadvärdena klarar ljudnivåer för ljuddämpad sida (Acouwood, 2024).



Bullerutredningen visar att det är lägenheter som vetter mot Atlasgatan i söder där åtgärder behöver vidtas. Bullerutredningen har exemplifierat ett flertal åtgärder som kan vidtas.

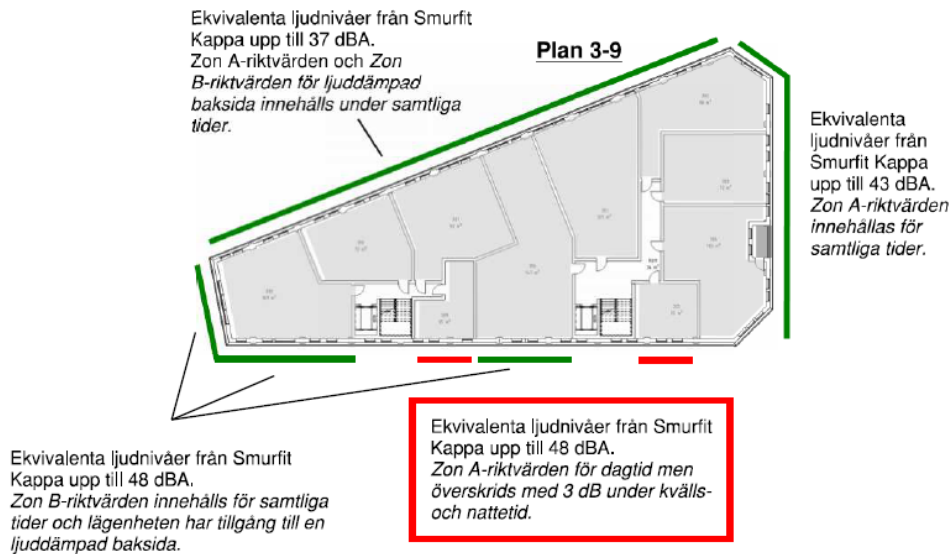
Huvudsakligen finns tre alternativ:

- **Alternativ 1** – anpassad planlösning. För lägenheter som inte klarar bullerriktvärden bör minst hälften av bostadsrummen i de bostäderna vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids och där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22:00 och 06:00 vid fasaden.
- **Alternativ 2** – teknisk åtgärd: t.ex. att de fönster mot den södra sidan som ska vara öppningsbara endast ska kunna öppnas i underkant och placeras bakom en tät ljudbarriär, t.ex. glasskärm, nedtill. Bedöms kunna minska bullernivåer med minst 6 dBA. Den tekniska åtgärden minskar risken för bullerstörningar inomhus och ger möjlighet till vädring.
- **Alternativ 3** – lägenheter mindre än 35 m<sup>3</sup>. Riktvärdet för trafikbuller tillåter fasadvärden upp till 65 dBA för sådana små lägenheter.

Kajhuset innehåller riktvärdet högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Detta innebär att det inte finns några restriktioner i utformning av planlösningar med avseende på buller.

#### *Verksamhetsbuller*

Vad gäller *verksamhetsbuller* kan varken riktvärden för zon A eller B innehållas utan åtgärder relaterat till Smurfit Kappas industriverksamhet. Detta beror främst på fläktar och frånluftsdon mot Atlasgatan och samtliga av dessa har vid en okulärbesiktning bedömts sakna ljuddämpande utrustning. Genom att installera ljuddämpande utrustning vid bullerkällan bedöms ljudsituationen förbättras med 5 till 15 dBA och att Naturvårdsverkets riktvärden kan innehållas i stora delar. För fasader som vetter åt syd/sydväst uppnår ljudnivåerna mellan 47–48 dBA kvälls- och nattetid, vilket innebär ett överskridande av riktvärdena med 2-3 dBA. Lägenheter här behöver därför ha tillgång till ljuddämpad sida. För små lägenheter, upp till 35 m<sup>3</sup>, som inte har tillgång till ljuddämpad sida är det motiverat att ordna en teknisk åtgärd som föreslås under Vägtrafikbulleravsnittet som ger en sänkning av bullret med upp till 6 dBA. Lägenheter vända mot söder är påverkade av både trafik- och industribuller där trafikbullret överstiger industribullret och dominerar bullersituationen.



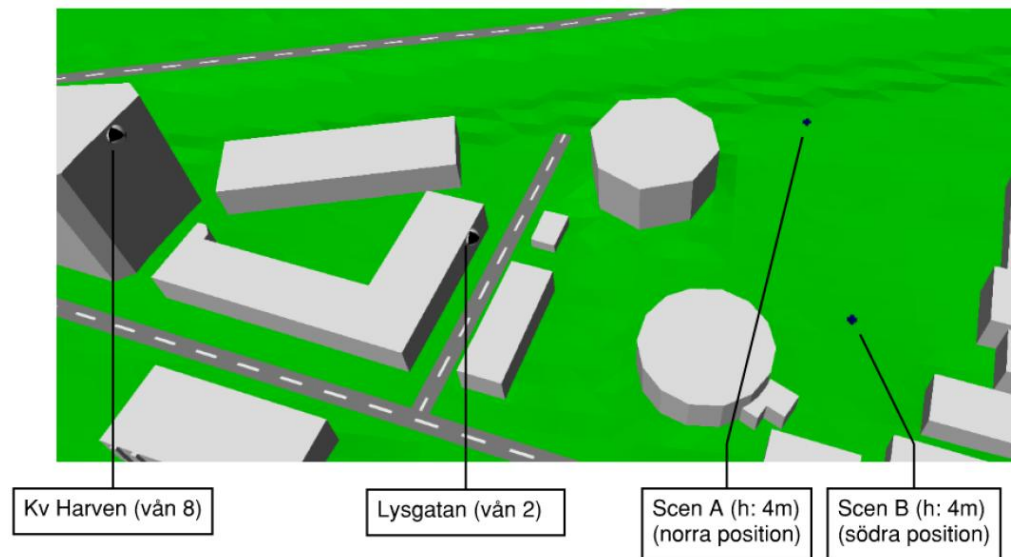
Figur 23. Röd markering visar exempel på planlösning där riktvärden i Naturvårdsverkets vägledning om industribuller överskrider, när ljudkällor på Smurfit Kappa har åtgärdats. Grön markering visar var bullerkrav uppnås. (Acouwood, 2024).

Exploatören och Smurfit Kappa har en överenskommelse om att installera luddämpande utrustning på samtliga konstaterade ljudkällor på fasaden som vetter ut mot Atlasgatan och att exploatören bekostar detta. Tillsammans med en villkorsbestämmelse på plankartan som följer upp och säkerställer att erforderlig luddämpning har installerats innan startbesked för bygglovets anser kommunen att en tillräcklig, och kostnadseffektiv, dämpning av verksamhetsbuller uppnås.

### Evenemangsbuller

För *evenemangsbuller* saknas tydliga riktlinjer och det som används som utgångspunkt för att bedöma bullerstörning är Folkhälsomyndighetens allmänna råd och riktvärden för maximala ljudnivåer i inomhusmiljön. När det gäller evenemangsbuller från musik som tränger in i närliggande bostäder rekommenderas att inte överskrida 25 dBA ekvivalent ljudnivå. Den maximala ekvivalenta ljudnivån som tillåts i evenemanglokaler är 100 dBA och bullerutredningens räkneexempel bygger på ett "värsta tänkbara scenario" där en spelning använder maximalt tillåten ljudnivå samt spelar rock- och popmusik, vilket inte är aktuellt alla konserter som sker under en utomhussäsongs.

I bullerutredningen konstateras att spridningen av ljud delvis varierar beroende på scenernas placering och att exponeringen är större högre upp på (den östra) fasaden av planområdet. Resultatet visar att en placering av scenen i södra delen av evenemangsområdet innebär att gällande riktvärden för inomhusmiljö inte kan innehållas medan en kombination av att placera scenen i den norra delen av evenemangsområdet och nyttjande av tekniska bullerskyddsåtgärder gör att riktvärdena innehålls.



Figur 24. Redovisning mottagningspunkter och placering av ljudkällorna/scen. (Acouwood, 2024).

När det kommer till evenemangsbullret är en inomhusmiljö på 25 dBA ekvivalent ljudnivå inte ett bindande rättskrav i detaljplanprocessen. Praxis vid detaljplanering är snarare att byggnaden ska uppfylla kraven på ljudklass C vilket motsvarar ca 30 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus. Detta för att säkerställa att boende inte utsätts för ljudnivåer som kan betraktas vara en olägenhet för människors hälsa.

I dagsläget bedöms evenemangsbullret utgöra en tillfällig störning. Antalet utomhusbelagda konserter på ett sommarhalvår är få. Om Gasklockorna skulle utöka antalet utomhusspelningar per sommar och klagomål inkom till tillsynsmyndigheten finns det dock en risk för att den bedömningen kan ändras.

Bullerutredningen visar att det finns förutsättningar för att nå under 25 dBA ekvivalent ljudnivå på hela östra fasaden av tilltänkta bostäder. Dessa förutsättningar är att Gasklockornas utomhusscen placeras på den norra delen av evenemangsområdet i kombination med att de mest bullerutsatta delarna av fasadens fönster utrustas med ljudskyddsfönster som ger har kapacitet att reducera ljud med upp till 46 dB. Störning kan fortfarande uppstå vid scenplacering i södra läget trots högisolerade fönster. Denna placering kan komma att beläggas med restriktioner om klagomål uppstår.

Gasklockornas verksamhet bedöms som viktig för hela kommunen och detaljplanens genomförande ska inte innebära en risk att begränsa deras möjligheter att genomföra utomhuskonserter. Därför anser kommunen att det är motiverat att reglera att fasader och fönster mot evenemangsområdet uppförs med en högre ljudreduktion. Detta behöver följas upp inför bygglov och startbesked och prövas inom ramen för Boverkets byggregler.

### **Sammanfattning**

Planförslaget visar att Kvarteret Harven är utsatt för flera olika typer av bullerkällor som ger olika effekter i olika väderstreck och på olika delar av fasen.

Med anpassningar och de åtgärder som föreslås bedöms planförslaget kunna uppfylla gällande riktvärden för både trafik-, industri- och evenemangsbuller samt säkerställa en god ljudmiljö i bostäderna.

Planförslaget medger bebyggelse i 6–7 våningar med lokaler i de första våningarna. Byggnadernas orientering och förslag till planlösningar har anpassats för att uppfylla gällande riktvärden för buller.

Med hjälp av bullerutredningens beräkningar och tillhörande analys drar kommunen slutsatsen att det med hjälp av ljuddämpande samt bullerreducerande tekniska åtgärder går att möjliggöra en god boendesituation som inte utgör en fara för människors hälsa.

För industribuller bedöms situationen kunna hanteras genom kombination av åtgärder på både industrifastigheten och inom planområdet. Enligt utredningen från Acouwood kan Smurfit Kappas ljudkällor i fasad mot Atlasgatan reduceras med 5–15 dBA genom relativt enkla bulleråtgärder. Efter genomförande av dessa beräknas riktvärden kunna innehållas för huvuddelen av bostäderna, även vid kvälls- och nattetid.

Höga ljudnivåer inomhus som uppstår till följd av evenemangsbuller regleras inte i detaljplaneskedet utan hanteras generellt i Boverkets byggregler. Då kommunen har identifierat en risk att det kan uppstå bullerstörningar vid evenemang som till stor del går att åtgärda med ljudisolerande åtgärder anser kommunen att det är lämpligt att ställa krav på sådana extra ljudisolerande fasadlösningar mot Gasklockeområdet. Med hänsyn till antalet spelningar utomhus på ett år samt antalet spelningar på den scenplacering som genererar mest buller på planområdet (södra läget) bedöms störningsrisken bli liten. Att bo centralt i en stadsmiljö innebär viss bullerpåverkan, och högre ljudnivåer vid enstaka tillfällen bedöms inte utgöra en hälsorisk.

För att säkerställa god inomhusmiljö ska byggnader uppfylla riktvärden för inomhusbuller enligt Boverkets byggregler (BBR). För fasader mot Gasklockornas evenemangsområde

bedöms detta motsvara en ljudisolering i storleksordningen RW 46 dB eller annan likvärdig konstruktion. Eftersom evenemangsbullret sällan förekommer bedöms det inte påverka möjligheten att uppnå god inomhusmiljö enligt Boverkets byggregler. Kravet prövas i samband med bygglov och tekniskt samråd.

Kommunen bedömer att planförslaget möjliggör bostadsbebyggelse med god ljudmiljö i enlighet med plan- och bygglagens krav på hälsa och säkerhet.

Vibrationer bedöms inte utgöra någon begränsning för planförslaget, då inga vibrationsalstrande verksamheter eller tunga transporter förekommer i direkt anslutning till området.

### **Planbestämmelser**

**B,C** – Bostäder, användningen bostad gäller från + 11 meter över nollplanet (RH 2000), Centrum

**s<sub>2</sub>** - För bostäder som överstiger 35 m<sup>2</sup> och vetter mot Atlasgatan ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida eller ha teknisk lösning för att uppnå gällande riktvärden.

**b<sub>4</sub>** – Fasad och fönster mot evenemangsplatsen ska utformas med hög ljudreduktion.

### **Luftkvalitet**

Atlasgatan som ligger längs planområdets södra gräns är idag relativt vältrafikerad vilket kan ge upphov till luftkvalitetsproblem då en del av gatusträckningen bildar ett slutet gaturum med sämre luftgenomströmning. Själva planområdet har dock god luftomsättning, och beräkningar från Östra Sveriges Luftvårdsförbund visar att halterna för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och partiklar inom planområdet ligger under både gällande MKN och preciseringen för miljökvalitetsmålet Frisk luft. Inga verksamheter inom eller intill området ger upphov till lokala utsläpp. På Atlasgatan i anslutning till planområdet överskrids miljömålets preciseringar både för kvävedioxid och partiklar, och för kvävedioxid ligger halten över den övre utvärderingströskeln för miljökvalitetsnormen vilket innebär att det finns risk att normen överskrids. Beräknade halter redovisas i avsnittet om Miljökvalitetsnormer.

### **Planförslag och konsekvenser**

Planen bedöms inte ge upphov till ökad trafik eller andra utsläpp som påverkar luftkvaliteten negativt. Innergårdens utformning medger en god luftkvalitet. Planen medger en variation i byggnadshöjd längs Atlasgatan vilket visat sig bidra positivt till luftgenomströmning. Då Atlasgatan har mindre god luftkvalitet är det olämpligt att ta in friskluft i huset från detta håll.

För att minska hälsopåverkan från förhöjda luftföroreningshalter inomhus bör frisklufts försörjningen ske genom mekanisk ventilation. Denna ska då ske bort från Atlasgatan.

Givet detta bedömer kommunen att såväl miljö kvalitetsnormernas som miljömålets preciseringar för luftkvalitet av både PM10 och NO<sub>2</sub> kommer uppfyllas även efter genomförandet av detaljplanen.

### **Planbestämmelser**

**b<sub>5</sub>** – På fasader vända mot Atlasgatan får friskluftsintag ej anordnas

### **Föroreningar**

Kvarteret Harven har historiskt använts för industriell verksamhet med bland annat tvål- och stearinljusproduktion samt mekanisk tillverkning. Tidigare undersökningar visade föroreningar i fyllnadsmassor, bland annat polyaromatiska kolväten (PAH), metaller och cyanid. Under 2023 genomfördes en fullständig efterbehandlingsåtgärd inom fastigheten Brynäs 27:1. Totalt schaktades cirka 8 600 ton förorenad jord bort till godkänd mottagningsanläggning och området återfylldes med rena massor.

Miljökontrollen (Tyréns, 2023), visar att alla åtgärds mål enligt anmälan enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd har uppnåtts. De riktvärden som tillämpades var Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Vid tidpunkten för slutbesiktningen återstod endast mindre mängder förorenad jord under befintligt garage, som enligt rapporten kommer att avlägsnas i samband med rivning. Området i övrigt bedöms vara sanerat till nivåer som medger bostäder, kontor och handel.

Inomhusluften i befintlig tegelbyggnad har undersökts i två punkter där det har bedömts finnas störst risk för att tidigare användning eller inträngande luft från förorenad mark utanför området medför förhöjda värden inomhus (Sweco, 2022c). Bensen och PAH-ångor undersöktes. Fenantren (PAH-M) påträffades i en av punkterna i en halt på 0,038 µg/m<sup>3</sup> som överskrider Naturvårdsverkets riskbaserade koncentrationer. Riskkoncentrationerna är framtagna utifrån en livstidsexponering. Jämförs den påträffade koncentrationen med ett potentiellt riktvärde på 0,24 µg/m<sup>3</sup> för arbetsmiljö i icke-industriella lokaler från Arbets- och miljömedicin Syd så underskrider den påträffade koncentrationen det med god marginal. Naftalen påträffades också men under gällande riktvärden.

Sulfidhaltig lera har påträffats i de naturliga jordlagren under fyllnadsmassorna inom planområdet, se avsnitt Geotekniska förhållanden och radon.

### **Planförslag och konsekvenser**

Eftersom marken inom kvarteret Harven har efterbehandlats till nivåer motsvarande känslig markanvändning bedöms inga ytterligare saneringsåtgärder krävas inför exploateringen. Vid rivning av det befintliga garaget ska kvarvarande mindre mängd förorenad jord tas bort enligt tidigare plan, men detta påverkar inte genomförandet av detaljplanen. Efterbehandlingen medför också att risken för att PAH-ångor fortsatt tränger in i befintlig tegelbyggnad är mycket liten.

Planförslaget bedöms därmed inte innebära några risker kopplade till föroreningar. Vid eventuella framtida schakt- eller markarbeten ska gällande rutiner för masshantering och miljökontroll tillämpas, särskilt i anslutning till fastighetsgränser där spår av föroreningar påträffats utanför planområdet. Schakt och grundvattensänkning i naturligt lagrad sulfidhaltig lera kan innebära att metaller kan lakas ur när pH-värdet sänks då sulfidmineralen oxideras när leran utsätts för syre. Innan sådant arbete genomförs bör en utredning göras med riskbedömning av försurande egenskaper samt vilka åtgärder som behöver vidtas. Detta hanteras genom anmälan till kommunens miljö- och hälsoskyddsavdelning enligt §28 i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Planen möjliggör därmed bostäder och verksamheter på en sanerad och kontrollerad mark, vilket uppfyller plan- och bygglagens krav på hälsa och säkerhet.

### **Översvämning och skyfall**

Planområdet ligger på cirka +1,2 till 3 meter (RH2000) med närhet till Steneborgskanalen som anslutet till inre fjärden. I arbetet med FÖP Norra Brynäs beräknades framtida högvattennivåer med 100-års återkomsttid till +1,8 m (RH2000). En säkerhetsmarginal på 0,5 rekommenderas för att hantera osäkerheter i prognoserna, vilket ger en planeringsnivå på +2,3 m (RH2000).

I den skyfallskartering som kommunen genomförde 2023 kan man se att vid ett 100-årsregn samlas vatten bland annat på Atlasgatan. Inga lågpunkter finns inom planområdet. Gatorna bedöms kunna fungera som avledande stråk vid intensiva regn.



### Planförslag och konsekvenser

Tillkommande bebyggelse inom planområdet behöver anpassas för att klara framtida risk för översvämning från Stenborgskanalen/Inre fjärden. För att minimera risken för att översvämmande vatten skadar vitala delar av byggnader ska dessa utföras så att de klarar en översvämning till minst +2,3 m (RH2000). Vid anläggning av källare är det viktigt att ta hänsyn till detta vid projektering av in- och utfarter då skador kan uppstå om vatten tillåts att rinna ner i källaren i samband med höga vattennivåer. Gårdarna ska höjsättas så att ytvatten leds mot planerade växtbäddar och dagvattenbrunnar.

Skyfallshantering ska säkerställas genom lutning mot gator och öppna stråk så att vatten kan rinna bort utan att skada byggnader.

Med reglering bedöms risken för att skada ska uppstå vid översvämning vara låg.

### Riskfrågor och farligt gods

Planområdet ligger cirka 1,8 km närmaste transportled för farligt gods på väg som är Hamnleden. Det är ca 700 m till hamnspåret. Närmaste riskobjekt eller anläggningar som hanterar explosiva eller brandfarliga ämnen finns inte i direkt anslutning till området, närmast är Duvbacken avloppsreningsverk som ligger ca 400 m bort.

Det är dock tillåtet att köra transporter med farligt gods på vägar som inte är utpekade farligt gods-leder och då ska närmsta transportsträcka tillämpas. Transporter av brandfarliga varor och vätskor sker till närliggande verksamheter. Däribland till och från bensinstationen på Södra Skeppsbron 15 som sker cirka två gånger per vecka.

Övriga identifierade verksamheter med tillstånd för brandfarliga och explosiva varor ligger längre än 30 m från planområdet och bedöms därför inte utgöra någon nämnvärd risk för detaljplanens genomförande. Smurfit Kappa ligger ca 18 m från planområdet. Verksamheten är dock varken tillstånds- eller anmälningspliktig och enligt den senaste miljörapporten från 2024 visade det sig att de enda brandfarliga ämnen som hanteras är eldningsolja och smörjmedel. Verksamheten har inga utomhuscisterner med brandfarlig vätska. I

Myndigheten för civilt försvars handbok *Hantering av brandfarliga vätskor* anges lämpliga minimiavstånd mellan cisterner med brandfarlig vätska och bostäder till 20 m för cisterner utomhus ovan mark. Inga särskilda skyddsavstånd anges för den hantering som sker hos Smurfit Kappa.

**Planförslag och konsekvenser**

Detaljplanen innebär ingen ny riskpåverkande verksamhet. Planerad bostadsbebyggelse ligger på säkert avstånd från transportleder för farligt gods och bedöms inte påverkas av eventuella olyckor från närliggande industrier.

Transporter av farligt gods bedöms inte utgöra någon nämnvärd risk för planområdet då dessa bedöms ske sällan till de relativt närliggande verksamheterna som hanterar sådana varor. Att döma av det låga flöde av transporter som sker i närheten av planområdet bedöms sannolikheten för en olycka låg. Den hantering av brandfarliga ämnen som bedrivs av Smurfit Kappa (eldningsolja och smörjmedel) bedöms innebära en acceptabel risk utan krav på riskreducerande åtgärder.

Sammantaget bedöms inte planen innebära någon oacceptabel risk för människors hälsa eller säkerhet enligt 2 kap. PBL.

**Brandskydd**

Planområdet omfattar befintliga byggnader i tegel samt planerad ny bebyggelse i kvartersstruktur. Räddningstjänsten har tillgång till området via Atlasgatan och Lysgatan. Byggrätten är reglerad för att säkerställa att det är möjligt att ordna vändplats som fordon kan vända på. Uppställning kan ske i direkt anslutning till byggnader. Brandposter finns i anslutning till kommunens ledningsnät.

Avstånd till närliggande byggnader är idag tillräckligt för att förhindra brandspridning mellan fastigheter.

**Planförslag och konsekvenser**

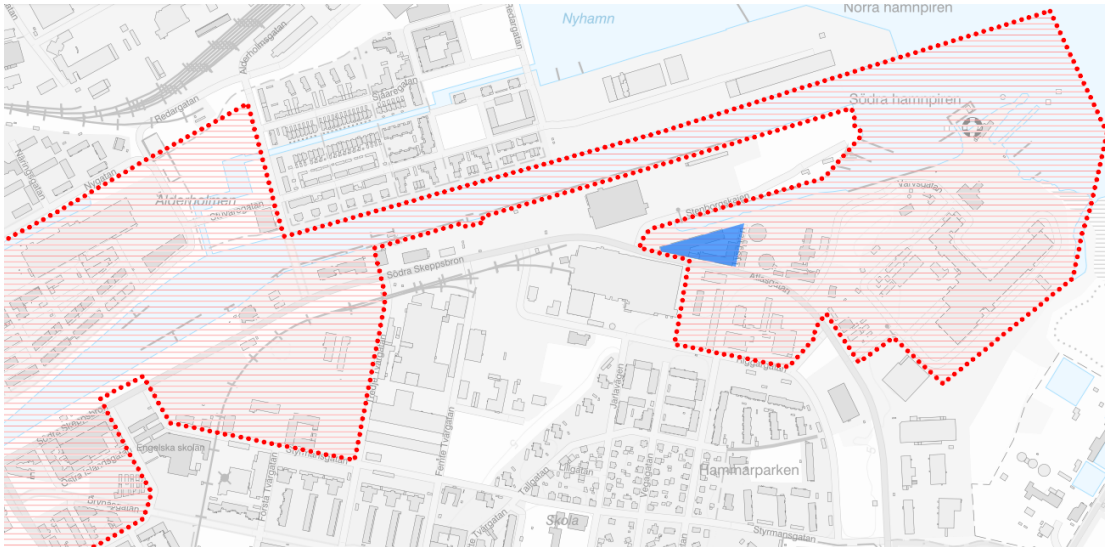
Planerad ny bebyggelse ska utformas med brandtekniska lösningar enligt Boverkets byggregler (BBR). Räddningsvägar ska säkerställas från Atlasgatan. Innergårdarnas utformning ska ske med räddningstjänstens framkomlighet i beaktning.

Befintliga brandposter och vattenförsörjning bedöms tillräckliga för det planerade antalet bostäder.

**Riksintressen****Kulturmiljövård**

Kvarteret Harven ingår i riksintresse för kulturmiljövården Gävle stad (X 800) enligt 3 kap 6§ miljöbalken. Planområdet ligger inom delområde Alderholmen och Gavleåns inlopp.

Atlasområdet omnämns som ett viktigt uttryck för Brynäs industrihistoria och vittnar om Gävles ursprung som hamn- och industristad.



Figur 25. Karta som med röd rastrerad yta visar del av riksintresse för kulturmiljö Gävle stad. Planområdet är markerat med blå färg.

Länsstyrelsen Gävleborg har i ett kunskapsunderlag 2015 förtydligat riksintressets värdebärare:

- Järnvägsräls i markbeläggning som visar på ursprunglig funktion.
- Gasverkets byggnader uppförda av den kända arkitekten Ferdinand Boberg.
- Hamnområdets och Atlasområdets äldre industrikaraktär som vittna om Gävles ursprung som hamn- och industristad.
- Industrikaraktären på Brynäs och Alderholmen med, för Gävle, anrika företagsetableringar som bl.a. Skoglund & Olsson och Gevalia.

### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen har genom rivningsförbud och skyddsbestämmelser skyddat den värdefulla industribyggnaden. Varsamhetsbestämmelser tydliggör hur byggnaderna ska underhållas. Nya byggnader regleras så att placering och höjd anpassas till de olika värdebärare som finns i området. Byggrätternas markavtryck är i linje med hur fastigheten historiskt sett varit bebyggd. Utifrån reglering av höjd och volym kommer Gasklockorna fortfarande vara dominerande och inte den nya bebyggelsen ta fokus eller skymma gasklockorna.

Förtätningen ligger i linje med gällande översiktsplan där avvägning mot riksintresset skett. Karaktären av bebyggelse inom planområdet samspelar till stor del med värdekärnorna inom riksintresset.

Planens genomförande bedöms ge viss påverkan på riksintresset till följd av den förtätning och då främst avseende skalan på det tillkommande punkthuset i förhållande till befintlig bebyggelse. Däremot bedöms inte påverkan i sådan utsträckning att det finns risk för påtaglig skada.

## **Miljökvalitetsnormer**

### **Vatten**

Dagvatten från området avrinner mot Stenborgskanalen och Inre fjärden som är en statusklassad vattenförekomst (WA62477349). Dess ekologiska status är otillfredsställande och dess kemiska status uppnår inte god. Dess norm är måttlig ekologisk status år 2039 och god kemisk ytvattenstatus med senare målår för dioxiner, mindre stränga krav för kvicksilver och bromerade difenyletrar från atmosfärisk deposition och tidsfrist till år 2027 för kadmium och bly från olika punktkällor. Dess status påverkas främst av belastning av näringsämnen och att dålig bottenfauna.

### **Luft**

Längs Atlasgatan förbi planområdet ligger årsmedelhalten för partiklar på 15–20 µg/m<sup>3</sup>, dygnsmedelhalten mellan 30–35 µg/m<sup>3</sup>. För kvävedioxid ligger årsmedelhalten 20–26 µg/m<sup>3</sup>, dygnsmedelhalten mellan 36–48 µg/m<sup>3</sup> och timmedelvärdet 60–72 µg/m<sup>3</sup>. Samtliga värden ligger under miljökvalitetsnormen. För övriga planområdet ligger samtliga halter lägre, under preciseringarna för miljökvalitetsmålet Frisk luft.

### **Konsekvenser**

Genom att området har sanerats på förorenande massor påverkar detta positivt på att klara miljökvalitetsnormen för vatten. Med i övrigt föreslagen dagvattenhantering bedöms inte planförslaget påverka möjligheten att nå uppsatta normer.

När det gäller luftkvaliteten är den sämre i gaturummet medan god i övriga planområdet. Föreslagen byggnadsplacering medför att luftkvaliteten fortsatt är god inom kvartersmarken. Planförslaget bedöms inte generera en mycket ökad biltrafik till och från området jämfört med dagens situation och bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormen överskrids.

# 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.

## Planförslag och konsekvenser

Planområdet omfattar del av fastigheten Brynäs 27:1 och liten del av den kommunägda fastigheten Brynäs 81:1. Detaljplanen innebär att del av fastigheten Brynäs 27:1 planläggs för bostad, centrum och parkeringsändamål medan del av Brynäs 81:1 planläggs för allmän plats GATA.

Detaljplanen medför att en eller flera nya fastigheter kan avstyckas från fastigheten Brynäs 27:1. En gemensamhetsanläggning för gemensam gård föreslås bildas för nyttjande och för att drifta ytan. I källarplan på kajhuset möjliggörs kvartersmark för parkering (P<sub>1</sub>) som vid behov kan avstyckas till egen fastighet genom 3D-fastighetsbildning.

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta nödvändig fastighetsbildning för att genomföra detaljplanen. Om flytt av ledningar krävs ska det bekostas av den som initierar åtgärden.

## Gemensamhetsanläggningar

Inga befintliga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet.

Gemensamhetsanläggning bildas om fastigheten styckas av och flera olika fastigheter ska nyttja mark. Blir det en fastighet behövs ingen gemensamhetsanläggning. Inom kvartersmark kan det därför bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning för gemensamma ändamål såsom gemensam innergård, infart, handikapparkeringar och sophus. Delägare i dessa gemensamhetsanläggningar blir de fastigheter som har nytta av anläggningen. Omprövning och bildande av gemensamhetsanläggningar prövas i lantmäteriförrättning.

## Servitut

Idag finns inga servitut i området.

## Ledningsrätter

Inom planområdet finns inga ledningsrätter. Fastigheten Brynäs 27:1 sträcker sig utanför planområdet och där finns ledningsrätter för el, vatten och värme. Eventuell ledningsrätt ska sökas och bekostas av ledningshavare.

## Konsekvenser per fastighet

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.

- **Brynäs 27:1**

Fastigheten planläggs för bostad, centrum och parkeringsändamål. Fastigheten kan delas upp i flera fastigheter. 3D-fastighet möjliggörs för parkeringsgarage i källarplan. Gemensamhetsanläggning för gemensam gård behöver bildas om fastigheten delas upp i flera fastigheter. Servitut eller gemensamhetsanläggning ska upprättas där utfart ska ske med syftet att ge alla fastigheter rätt att använda utfarten. På del av sträckan mot Atlasgatan gäller utfartsförbud.

På fastigheten införs varsamhetsbestämmelser för befintlig bebyggelse. Ny bebyggelse regleras med flertalet utformningsbestämmelser. Bostäder ska ha tillgång till en uteplats som uppfyller gällande riktvärden för buller. Startbesked för bostad får ges under förutsättning att åtgärder som förebygger olägenheter från verksamhetsbuller från Smurfit Kappa. Fasad och fönster i punkthuset mot Gasklockorna ska utformas med hög ljudreduktion.

Strandskyddet är upphävt.

- **Brynäs 81:1**

Del av fastigheten planläggs som allmän plats (GATA). Kommunen är fortsatt huvudman. Att fastigheten ingår i detaljplanen är en planteknisk åtgärd för att dels säkerställa att utfartsförbudet gäller mot allmän plats.

## Tekniska frågor

Byggherren är ansvarig för att ordna teknisk infrastruktur till fastigheten om det krävs, i den ordning som krävs för att takta med byggnationer. Anslutning till ledningsnät för vatten, spillvatten, elnät och fiber sker i samråd mellan exploatören och ledningsägarna Gävle vatten AB och Gävle Energi AB.

## Organisatoriska frågor

### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer upprättas mellan Gävle kommun och exploatören. Avtalet reglerar ansvarsfrågor i genomförandeskedet som bland annat fastighetsregleringar och utbyggnad av allmän plats.

Det säkerställer även att exploatören åtar sig att bekosta ljuddämpande åtgärder på Smurfit Kappa.

Avtalet kommer även innebära att fastighetsägaren accepterar planbestämmelserna gällande skyddsbestämmelser gällande kulturvärden och rivningsförbud utan att ställa några ersättningskrav på kommunen. Avtalet undertecknas av båda parter innan detaljplanen antas.

## **Ersättningsanspråk p.g.a. skyddsbestämmelse och rivningsförbud**

Vid upprättande av detaljplan där syftet är att säkerställa ett bevarande av byggnader och tomt kan det i vissa fall leda till att fastighetsägaren har rätt till ersättning enligt 14 kap 7§ och 14 kap 10§ PBL. Detta gäller när byggnadsverk och tomter omfattas av skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är om skyddsbestämmelserna förorsakar sådan skada att pågående markanvändning av fastigheten avsevärt försvåras eller om rivningsförbud medför en skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Berörd del av fastigheten är ofta liktydigt med hela fastigheten. Varsamhetsbestämmelser innebär inte rätt till ersättning. Krav på ersättning ska ställas till kommunen inom två år från den dag planen får laga kraft om inte annat avtal eller föreläggande upprättats innan planen antagits.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planavgift**

Planavtal som reglerar planavgift har tecknats mellan exploatör och Livsmiljö Gävle, Gävle kommun

### **Kommunalekonomiska konsekvenser**

#### **Intäkter**

De intäkter som kommunen har i samband med detaljplaneärendet har koppling till de kostnadsposter som regleras via exploateringsavtalet. Utöver detta har kommunen inga övriga intäkter då planförslaget inte innebär någon försäljning av kommunal mark.

#### **Kostnader**

Planens genomförande innebär inga kommunala kostnader. Kostnader för åtgärder på allmän plats regleras i exploateringsavtal med exploatör.



### **Exploatörens kostnadsansvar i genomförandet**

Exploatören bekostar anslutningsavgifter för dricksvatten, spillvatten, dagvatten, el och fiber samt de lantmåteriförrättningar som krävs för ett genomförande av planen. En VA-anmälan ska göras i god tid inför exploatering, det gäller både flytt av befintlig ledning och VA till fastigheten eller blivande fastigheter om de styckas om.

### **Ersättningsanspråk p.g.a. skyddsbestämmelse och rivningsförbud**

Vid upprättande av detaljplan där syftet är att säkerställa ett bevarande av byggnader och tomt kan det i vissa fall leda till att fastighetsägaren har rätt till ersättning enligt 14 kap 7§ och 14 kap 10§ PBL. Detta gäller när byggnadsverk och tomter omfattas av skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är om skyddsbestämmelserna förorsakar sådan skada att pågående markanvändning av fastigheten avsevärt försvåras eller om rivningsförbud medför en skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Berörd del av fastigheten är ofta liktydigt med hela fastigheten. Varsamhetsbestämmelser innebär inte rätt till ersättning. Krav på ersättning ska ställas till kommunen inom två år från den dag planen får laga kraft om inte annat avtal eller föreläggande upprättats innan planen antagits.

## **Betydande miljöpåverkan**

När en kommun upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen undersöka om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap 11 a § och miljöbalken 6 kap 5 §.

Kommunens bedömning är att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan, och att därför ingen strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Bedömningen motiveras av att miljöfrågor som är aktuella kommer att hanteras under planarbetet. I planarbetet ska frågor om dagvattenhantering, förorenad mark, strandskydd, geoteknik, trafik-, evenemang- och verksamhetsbuller vidare hanteras.

Nya byggnader kommer att behöva ta hänsyn till riksintresse för kulturmiljö Gävle stad samt omgivande kulturvärden som till exempel Gasklockorna.

## Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delade kommunens ställningstagande i yttrande daterat 2020-10-28.

## Utredningar

Nedan listas de utredningar som tagits fram under detaljplanearbetet och som legat till grund för detaljplanens utformning.

- Sweco (2021a). Antikvarisk förundersökning. 2021-06-23.
- Sweco (2022b). Dagvattenutredning. 2022-06-02.
- Sweco (2022c). PM Inomhusluftprovtagning. 2022-06-14.
- Sweco (2022d). MUR Geoteknik. 2022-12-16.
- Sweco (2022e). PM Geoteknik. 2022-12-19.
- Tyréns (2023). Slutrapport miljökontroll Kv Harven. 2023-12-19.
- Acouwood AB (2024). Bullerutredning. 2024-04-11.
- Kontrollbolaget (2025). Gestaltningförslag. 2025-05-21.

## Övriga underlag

Nedan listas äldre utredningar eller underlag som använts i framtagandet av detaljplanen.

- Kartläggning av luftföroreningshalter i Södermanlands- och Gävleborgs län, Beskrivning av spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) år 2020. SLB-analys feb 2022. SLB 57:2021.
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2009-08-19, WSP Sverige AB.

## Medverkande

### Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har utarbetats av Johanna Sundqvist, planingenjör. Dessutom har följande tjänstepersoner inom Livsmiljö Gävle deltagit:

- Robin Andersson, miljöutredare.
- Mirja Törnquist, miljöutredare.
- Rebecca Marcher, trafikplanerare.
- Brita Bugge, stadsarkitekt.
- Elin Byström, t.f. stadsarkitekt
- Lena Boox, kommunantikvarie

Planhandlingarna har granskats av Petter Jonegård, planarkitekt.

### Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm  
Planchef

Johanna Sundqvist  
Planingenjör