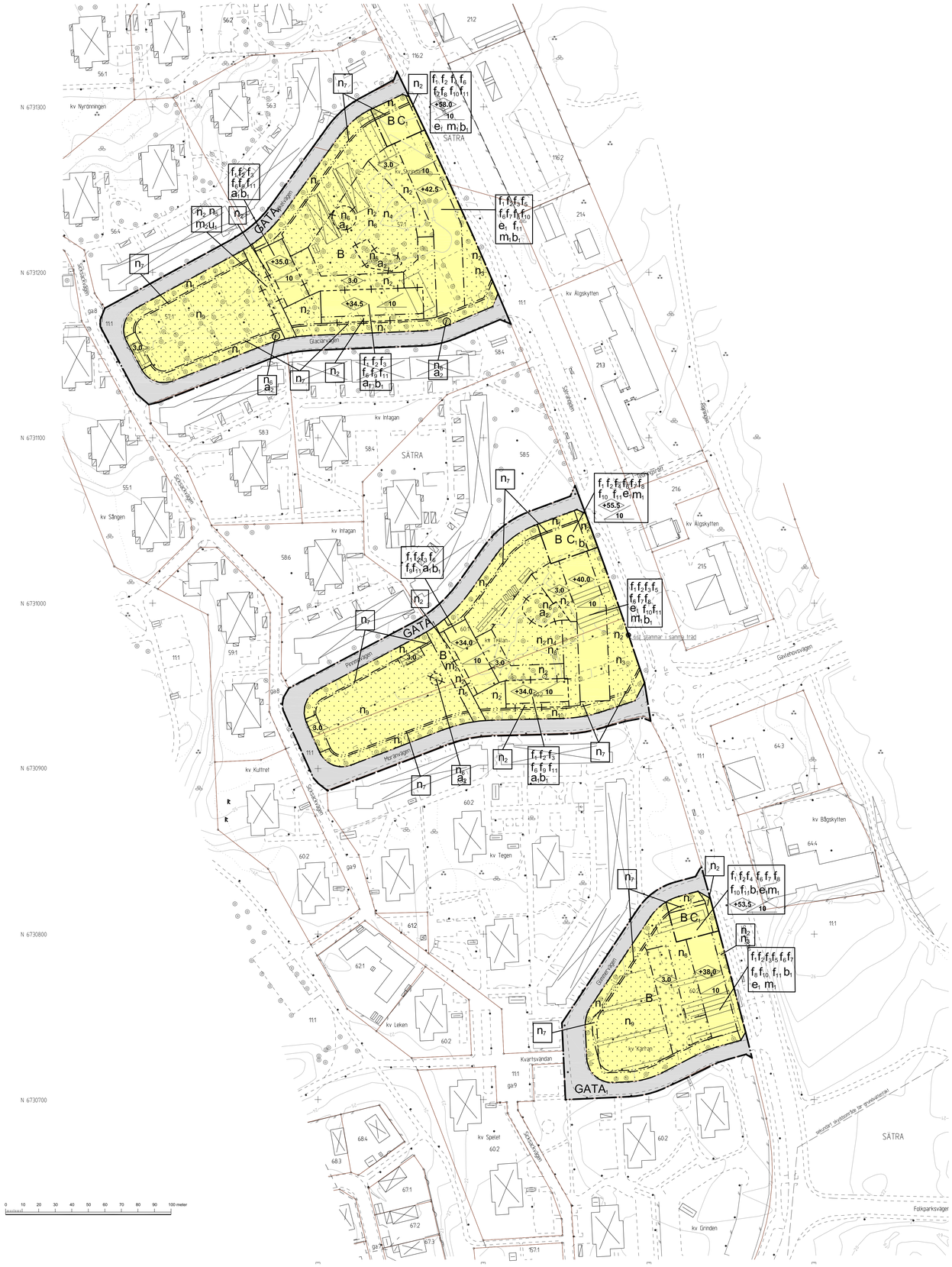


Upplysning i samband med hantering av lov och startbesked
Trädalléer inom detaljplaneområdet är skyddade genom det generella biotopskyddet enligt 7 kap 11§ miljöbalken.

Dispens ska sökas hos länsstyrelsen vid fällning av träd som omfattas av biotopskyddet.

Upplysning i samband med hantering av lov och startbesked
Detaljplaneområdet ingår i riksintresseområde för kulturmiljö, Gävle stad, och bebyggelseområdet är särskilt värdefull enligt 8 kap 13 § plan- och bygglagen.

KUL
För åtgärder som berör kulturvärden kan det inför startbesked ställas krav på certifierad antikvariskt sakkunnig, PBL 10:6-7, 10:23.

GRUNDKARTA
över fast. SÄTRA 57:1, 60:1 & 60:2, kv. Skrindan, Trillan & Kärran
Gävle kommun, Gävleborgs län

LIVSMILJÖ GÄVLE 2018-08-16 Rev. 2019-09-02 Rev. 2020-04-28

- ARRENDEGRÄNS
- GEMENSAMHETSANLÄGGNING/Ga
- OFFICIALSERVITUT/Serv
- LEDNINGSRÄTT/Lr
- SÄTRA — TRAKTNAMN
- 57:1 — FASTIGHETSBETECKNING
- kv.Skrindan — KVARTERSNAMN
- BOSTADSHUS TAKUTSPRÅNG/ HUSFASAD
- UTHUS TAKUTSPRÅNG/ HUSFASAD
- BYGGNAD MED VERKSAMHET/OFFENTLIG BYGGNAD TAKUTSPRÅNG/ HUSFASAD
- TRANSFORMATORSTATION TAKUTSPRÅNG/ HUSFASAD
- SKÄRMTAK TAKUTSPRÅNG/ HUSFASAD
- STAKET
- STÖDMUR
- HÄCK
- VÄG
- GÅNGSTIG
- SLANT
- HÖJDKURVOR
- ÄGOSLAGSGRÄNS
- BARRSKOG RESP. LÖVSKOG
- TRÄD
- TALL INMÄTT 2020 (LG)
- BELYSNINGSSTOLPE/ELSTOLPE
- RUTNÄTSKRYSS
- fr — FÖRNLÄMNING
- sekundärt skyddsområde för grundvattentäkt — GRÄNS FÖR SEKUNDÄRT SKYDDSOMRÅDE FÖR GRUNDVATTENTÄKT

FÖR GRUNDKARTAN GÄLLER
KOORDINATSYSTEM. SWEREF 99 16 30
HÖJDSYSTEM. RIKETS SYSTEM RH2000
MMK-KA 2:2:10
SKALA 1:1000
KARTAN ÄR FOTOGRAMMETRISKT OCH TERRESTERT FRAMSTÄLLD
KARTAN ÄR AJOURFÖRD INOM PLANOMRÅDET

UPPRÄTTAD AV
Hillevi Eby-Palm
Kartingenjör

FASTIGHETSRÄTTSLIGT GRANSKAD AV
Johan Wahlström Grip
Lantmätare

Dnr: 17SBN371 Antagandehandling

Sätra 57:1, 60:1, 60:2 mfl
Kv Skrindan, Trillan och Kärran
Detaljplan för bostäder

GÄVLE KOMMUN — GÄVLEBORGS LÄN

Livsmiljö Gävle — 2020-05-13, rev 2020-09-09

Antagande 20xx-xx-xx xxxx — Laga kraft 20xx-xx-xx

Sari Svedjeholm
T.f. planchef

Ulrika Jonsson
Planingenjör

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- GATA$_L$ — Lokalgata

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B — Bostäder
- C$_t$ — Centrumfunktioner i markplan.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e$_t$ — Lägsta byggnadshöjd i meter är 13,0. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad. Balkong får kraga ut över mark från fasad max 1,5 meter., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- <+0.0> — Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- <3.0> — Högsta byggnadshöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f$_1$ — Bebyggelsen ska ges en hög arkitektonisk kvalitet och vara omsorgsfull gestaltad. Bebyggelsen ska ges en enhetlig utformning och placering som är anpassad till kvarterens utbredning och topografi. Enhetlighet ska finnas i respektive byggnadstyps formspråk, fasadmaterial och färgsättning. Byggnadernas entrépartier, fönstersättning, balkonger, portik och övriga fasaddetaljer ska ges en utformning som sinsemellan samspelar för att ge byggnaderna en tydlig karaktär. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f$_2$ — Fasad ska utformas i puts och/eller tegel, där inslag av annat material kan förekomma. Puts- och/eller tegelfasad ska vara utan synliga skarvar efter stomelement. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f$_3$ — Fasad ska utformas mot gata och gavelsidor med en sammanhållen färgsättning i en ljus och matt grön kulör. Entrépartier, sockelvåning och delar av fasadpartier ska ges en avvikande färgsättning. Sammanhållen färgsättning för fasad och fönster. Vid tegelfasad ska tegel och fogar ges samma kulör. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f$_4$ — Fasad ska utformas mot gata och gavelsidor med en färgsättning i ljus kulör. Entrépartier och sockelvåning kan ges en avvikande färgsättning. Sammanhållen färgsättning för fasad och fönster. Vid tegelfasad ska tegel och fogar ges samma kulör. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f$_5$ — Rörelse/visuellt samband ska skapas mellan gård och Sätrahöjden genom portik eller uppdelning av byggnadsvolym. Portik ska ges en bredd om minst 5 m. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f$_6$ — Bostadsentréer ska finnas mot både gård och gata. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f$_7$ — Fasad ska utformas med vertikal indelning i olika fasadpartier. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f$_8$ — Balkong ska utformas i enhetlig konstruktion med lätt/transparent uttryck mot gata. Inglasade uterum/balkonger är möjliga mot gård men ej mot gata. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f$_9$ — Balkong ska utformas i enhetlig konstruktion mot gata med lätt/transparent uttryck eller som inglasade uterum integrerade i byggnad. Utanpåliggande inglasade uterum/balkonger är möjliga mot gård men ej mot gata. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f$_{10}$ — Lägenheter med fasad mot Sätrahöjden som överskrider riktvärde för trafikbuller ska utformas med minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida eller vara högst 35 kvm., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f$_{11}$ — Tak ska utformas med en platt eller låglutande takform. Takfot ska vara indragen till husliv. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- 10 — Största takvinkel i grader. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b$_1$ — Byggnader för stadigvarande vistelse ska uppföras radonsäkert,. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- n$_1$ — Marken är avsedd för trädallé. Marken under träden får ej härdgöras eller belastas med undantag av tillfarter och gångvägar till parkeringar och bostadsgårdar samt avfallsbehållare,. Vid härdgörande av mark ska marken anläggas med skelettjord,. 4 kap. 10 §
- n$_2$ — Marken får inte användas för parkering. 4 kap. 13 § 1 st 3 p.
- n$_3$ — Marken ska vara trädbevuxen,. 4 kap. 10 §
- n$_4$ — Marken /bostadsgården ska vara trädbevuxen. Andel ej härdgjordmark inom området ska vara 75%. 4 kap. 10 §
- n$_5$ — Marken är avsedd för gångväg. 4 kap. 10 §
- n$_6$ — Vegetationen i form av större träd med minsta stamdiameter om 0,30 meter, mätt på stam 1,0 m ovan mark, får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Mark under träd får ej härdgöras eller belastas. 4 kap. 10 §
- n$_7$ — Marken ska anläggas med skelettjord vid härdgörande av mark. 4 kap. 10 §
- n$_8$ — Marken ska invrymma plats för lek och samvaro,. 4 kap. 10 §
- n$_9$ — Parkering med planteringar av träd och annan vegetation. 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

Skydd mot störningar

- m$_1$ — Fasader mot Sätrahöjden ska utföras med obrännbara material. Utrymningsvägar ska finnas riktade bort från Sätrahöjden,. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- m$_2$ — Mark ska innehålla yta för avledning av dagvatten. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. 4 kap. 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år. 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

- a$_1$ — Bygglov krävs även för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial samt ändra byggnadernas exteriör samt för åtgärder som ingår i PBL 9:4 uppförande av komplementbyggnad om 15 kvm, friggebod, skärmtak, mur-och plank vid uteplats,. 4 kap. 15 § 1 st 1 p.
- a$_2$ — Marklov krävs även för trädfällning av träd med en stamdiameter om minst 0,3 meter, mätt på stam 1,0 meter ovan mark. Återplantering av träd ska ske,. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Markreservat

- u$_1$ — Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §

LIVSMILJÖ GÄVLE

2020-05-13, rev 2020-09-09
DNR: 17SBN371
HANDLÄGGARE: Ulrika Jonsson

Planbeskrivning

Sätra 57:1, 60:1, 60:2 mfl, kv Skrindan, Trillan och Kärran

Detaljplan för bostäder
Gävle kommun, Gävleborgs län



Antagandehandling

Innehåll

Detaljplaneprocessen 2
Sammanfattning 3
Sammanfattning av planens konsekvenser 3
Syfte och inledning 5
Syfte 5
Bakgrund 5
Plandata 5
Mark och natur 6
Markförhållanden 6
Grönstruktur och naturvärden 7
Geotekniska förhållanden och radon 11
Hydrologiska förhållanden 11
Bebyggelse 13
Befintlig bebyggelsestruktur och stadsbild 13
Sätra ett riksintresse för kulturmiljö 14
Befintlig bebyggelse inom planområdet 15
Ny bebyggelse 16
Offentlig och kommersiell service 29
Gator och trafik 29
Hållbart resande 29
Gatustruktur 30
Gång- och cykeltrafik 31
Biltrafik och angöring 32
Kollektivtrafik 34
Parkering (bilar, cyklar) / angöring 34
Teknisk försörjning 36
Vatten och spillvatten 36
El, tele, fiber och värme 36
Dagvatten 36
Avfall 37
Brandskydd 38
Störningar, hälsa och säkerhet 38
Buller och vibrationer 38
Luftkvalitet 39
Föroreningar 40
Översvämning och skyfall 40
Riskfrågor och farligt gods 41
Genomförande 42
Fastighetsrättsliga frågor 42
Huvudmannaskap 43
Genomförandetid 44
Avtal 44
Kommunala intäkter och kostnader 44
Planavgift 44
Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser 45
Beslut om planläggning 45
Gällande detaljplaner 45
Riksintressen 45
Miljökvalitetsnormer 45
Miljömål 45
Översiktsplan Gävle kommun 46
Miljöstrategiskt program 46
Socialt hållbarhetsprogram 47
Riktlinjer för bostadsförsörjning i Gävle kommun 47
Planens konsekvenser 47
Samlad konsekvensbedömning 47
Undersökning kring betydande miljöpåverkan 48
Konsekvenser av planens genomförande 48
Tidplan 50
Utredningar 50
Medverkande tjänstemän 50

Detaljplaneprocessen

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

Handlingar och läshänvisningar

Planen omfattar följande handlingar:

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

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

Planprocessen

Arbetet med att ta fram en detaljplan, planprocessen, kan ske med antingen standard- eller utökat förfarande och är indelad i flera skeden. Kriterierna för när kommunen ska tillämpa respektive förfarande finns i plan- och bygglagen. Förfarandena är väldigt snarlika och skiljer sig främst i att vid ett utökat förfarande ska planförslaget kungöras för allmänheten vid samrådet. Av figuren nedan framgår hur processen ser ut och i vilket skede planen befinner sig i just nu.



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

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

Information

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Information om planförslaget lämnas av handläggare:

Ulrika Jonsson, tel: 026 – 17 83 87

Sammanfattning

Detaljplanen omfattar tre delområden, kvarteren Skrindan, Trillan och Kärran, som ligger i östra delen av Sätra. Kvarteren är en del av flerbostadshusområdet längs Sicksackvägen och utgör idag stora parkeringsområden som har ett överskott av parkeringsplatser. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse, ca 400 bostäder, inom kvarteren.

Detaljplanen möjliggör en ny bebyggelse som integreras i befintliga strukturer för bebyggelse, grönska, gator samt gång- och cykelstråk. Bebyggelsen ska ges en hög arkitektonisk kvalitet, vara omsorgsfull gestaltad samt samspela väl med befintlig bebyggelse och riksintresse för kulturmiljö. Den nya bebyggelsen ska kunna särskiljas från befintlig bebyggelse genom eget gemensamt bebyggelseuttryck för de tre kvarteren. Utformning av bebyggelse, platser och rörelsestråk ska ha fokus på trygga och attraktiva grönskande miljöer.

Ny bebyggelse utgörs av lameller i fem våningar med en högre byggnadskropp i tio våningar längs efter Sätrahöjden. Det gemensamma bebyggelseuttrycket skapar en enhetlighet hos bebyggelsen. I kvarteren Skrindan och Trillan möjliggörs även två bostadsbyggnader i tre våningar som en inre kvartersbebyggelse. Den u-formade bebyggelsen skapar tillsammans stora avgränsade gröna trädbevuxna gårdsmiljöer med plats för lek och samvaro.

Parkeringsområde för befintliga bostäder bibehålls i kvarterens västra delar. Trafikseparerade gång- och cykelvägar anläggs längs Glaciärvägen, Moränvägen och södra delen av Glimmervägen.

Sammanfattning av planens konsekvenser

Planområdet ligger inom område med stora kulturmiljövärden (riksintresse för kulturmiljö, Sätra ABC-staden), stora grönstrukturvärden (biotopskyddade alléer) och i en del av staden med lägre socioekonomiska förhållanden där hyresrätten dominerar helt. I planarbete har stora avvägningar gjorts för att nå ett förslag till ny bebyggelse som tillför området något nytt och skapar sociala mervärden, samtidigt som ny bebyggelse inte negativt påverkar kulturmiljö- och grönstrukturvärden.

Planförslaget innebär att:

- nya bostäder kan byggas i områden med god tillgänglighet till service, stadsdelscentrum, kollektivtrafik samt närhet till parker och grönområden.
- nya bostäder tillförs området med möjlighet för andra typer av upplåtelseformer och bostadstyper som tex bostadsrätt, äganderätt, stadsradhus etc.
- nya centrumfunktioner kan tillkomma efter Sätrahöjden.
- fler stråk och områden befolkas i stadsdelen, vilket ökar tryggheten.
- befintliga investeringar i infrastruktur samt samhälls- och kommersiell service kan nyttjas för fler bostäder/invånare.
- redan ianspråktagen och hårdgjord mark omvandlas till bostadsändamål.

Planområdets tre delområden, kvarteren, finns utpekade i fördjupad översiktsplan för Gävle stad, 2009, som lägen för ny bostadsbebyggelse, SB1 -områden. Planförslaget skiljer sig från den fördjupade översiktsplanen vad gäller utbredning, skala och antal bostäder. Planförslaget stämmer väl överens med intentionerna om kompletteringsbebyggelse på redan ianspråktagen mark som uttrycks i kommuntäckande Översiktsplan Gävle kommun 2030 samt i inriktningsdokument "Planeringsriktlinjer för Gävle växer". Planförslagets utbredning har även stöd i preciseringen av riksintresset för kulturmiljö.

Planens genomförande bedöms inte innebära en påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö eller att miljökvalitetsnormer överskrids.











Illustrationer av planförslaget. Illustrationer Dinell Johansson 2020.

Syfte och inledning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse, ca 400 bostäder, längs med Sätrahöjdens västra sida.

Ny bebyggelses placering och utformning ska vara väl anpassad till och tydliggöra områdets stora kulturmiljövärde (riksintresse) samt områdets grönstruktur (biotopskydd). Ny bebyggelse ska kunna särskiljas från befintlig bebyggelse genom ett eget gemensamt bebyggelseuttryck för de tre kvarteren som skapar en enhetlighet. Attraktiva och trygga boendemiljöer med goda utemiljöer ska skapas. Utformning av bebyggelse, platser och rörelsestråk ska ha fokus på trygga och attraktiva grönskande miljöer.

Bakgrund

AB Gavlegårdarna och Amasten Fastighets AB har i samarbete utvecklat en idé om att komplettera med nya bostadskvarter i de östra delarna av Sätra. Kompletteringen föreslås ske på de parkeringsområden som finns intill Sätrahöjden i anslutning till flerfamiljsbebyggelsen längs med Sicksackvägen. Parkeringsområden har ett överskott av parkeringsplatser vilket skulle möjliggöra en annan användning av marken. Marken och den omkringliggande befintliga bebyggelsen ägs av AB Gavlegårdarna och Amasten Fastighet AB. Grundidén i projektet är att skapa en enhetlig bebyggelse som trots två aktörer får ett gemensamt uttryck som samspelar väl med områdets unika gestaltning och riksintresset kulturmiljövård, Sätra.

Plandata

Läge

Planområdet ligger i östra delen av Sätra och består av tre delområden, inom kvarteren Skrindan, Trillan och Kärran, se karta. Planområdet omfattar fastigheterna Sätra 57:1, 56:3, 58:3, 60:1 och 60:2 samt delar av gatufastigheterna Sätra 11:1 och 116:2.



Kartan redovisar planområdets tre delar, kvarteren Skrindan, Trillan och Kärran.

Areal

Planområdet har en total areal på ca 5,0 hektar.

Markägare

1. Kv. Skrindan Sätra 57:1, 56:3, 58:3
   Gavlegårdarna AB

2. Kv. Trillan; Sätra 60:1 Gavlegårdarna AB och 60:2, Amasten Fastighets AB.

3. Kv. Kärran, Sätra 60:2
   Amasten Fastighets AB.

Lokalgatorna, Sätra 11:1 och 116:2 ägs av Gävle kommun.

Mark och natur

Markförhållanden

Kv. Skrindan
Markområdet i kvarteret Skrindan är förhållandevis plant och utgörs i stora delar av asfalterade ytor för markparkering, garage och två byggnader med tillfälliga bostäder. De asfalterade ytorna är avgränsade med planterade träd. Ett mindre område med naturmark, en skogsdunge, finns i kvarterets östra delar och gränsar ut mot Sätrahöjden. I skogsdungen är marken något kuperad. I dess centrala delar är vegetationen borttagen och marken har använts som lagringsyta. Inom kvartersmarken ligger även lokalgatornas alléträd. *Se vidare i avsnitt "Biotopskydd och trädinventering".*



Bilderna visar parkeringsområden och byggnaderna med tillfälliga bostäder som inryms inom kvarteret Skrindan.

Kv. Trillan
Markområdet i kvarteret Trillan är förhållandevis plant och utgörs till största del av två sammanhängande stora asfalterade ytor för markparkering. Inom kvartersmarken ligger även lokalgatornas alléträd. I kvarterets östra delar finns garagebyggnader. I kvarterets mitt finns ett mindre kuperat område med naturmark, en skogsdunge. *Se vidare i avsnitt "Biotopskydd och trädinventering".*



Bilderna visar vy över parkeringsområden inom kvarteret Trillan sett från Sätrahöjden samt inom kvarteret mot öst.

Kv. Kärran
Markområdet i kvarteret Kärran är plant och utgörs av asfalterad yta för markparkering samt garagebyggnader ut mot Sätrahöjden. Inom kvartersmarken ligger även lokalgatornas alléträd. *Se vidare i avsnitt "Biotopskydd och trädinventering".*



Bilderna visar vy över parkeringsområden inom kvarteret Kärran sett från Glimmervägen.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär att ny bebyggelse sker på mark som redan ianspråktagits som parkeringsområden samt på del av naturmark ut mot Sätrahöjden. Den nya bebyggelsens placering och utformning har tagit hänsyn till befintlig vegetation och möjlighet att spara delar av befintliga marknivåer på gårdarna i kv Skrindan och Trillan. De västra delarna i alla tre kvarteren föreslås bibehålla sin användning som parkeringsområden.

Grönstruktur och naturvärden

Grönstrukturen är en viktig kvalitet i stadsdelen Sätra. Strukturen är viktig både utifrån naturvärden och ekosystemtjänster men utgör även en del av identiteten för stadsdelen, som ofta omnämns som ”det gröna Sätra”. Den övergripande grönstrukturen utgörs av stadsdelsparken Sätraängarna och grannskapsparkerna i västra och norra Sätra. I nordöst ansluter skogsmark mot stadsdelen.



Grönstrukturen med dess olika delar och samband utgör viktiga förutsättningar för många djur, växter och människan. Det gröna bidrar till flera ekosystemtjänster, såsom rekreation, landskapsbild, parkbris, skugga, biologisk mångfald, pollinering och dagvattenhantering.

De äldre tallarna inom planområdet och omkringliggande bostadskvarteren utgör en viktig del av ett spridningsstråk för arter som är kopplade till äldre tallskog. För att värna och stärka stråket ska äldre tallar bevaras inom planområdet och nya träd planteras.

Närheten till olika typer av grönområden är en viktig del av en god boendemiljö. I översiktsplanen lyfts att nya bostadsområden ska placeras med närhet till park, natur, aktivitets- och idrottsområden. Avstånd till park, natur eller mötesplats/lekplats bör vara högst ca 300 meter.

Planområdets intilliggande grönstruktur består av:



1. Sätraängarna – Sätras stadsdelspark med öppna gröna ytor, fotbollsplan, lekplatser, gång- och cykelvägar samt flertalet sittplatser.

   Tickselbäcken, som går i nord-sydlig riktning genom stadsdelen och förbinder Sätraängarna med grannskapsparkerna i norr och skogen norr om stadsdelen. Den gröna/blåa länk som följer vattendraget och knyter ihop Sätraängarna och grannskapsparken i norr med skogen är viktig för att människor, djur och växter ska kunna röra sig mellan staden och omkringliggande landskap.

2. Skogen mellan Sätra och Stigslund, där ett av skogsområdena kilar sig ner längs Sätrahöjden och idrottsområdet och bebyggelsen vid Gavlehov.

3. Omkringliggande bostadsgårdar med äldre träd (tallar) och andra trädslag bevarade eller planterade mellan bebyggelsen.

4. Mindre naturmarksområden med uppvuxna träd inom planområdet.

Alléerna längs lokalgatorna och på parkeringsområdet vid kv Skrindan (gröna pilar).

Biotopskydd och trädinventering

Trädalléerna längs lokalgatorna och Sätrahöjden samt i viss mån även planteringar av trädrader inom parkeringsområdet i kv. Skrindan omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken.

Alla åtgärder som kan skada biotopskyddade träd kräver dispens, t ex avverkning av levande eller döda träd eller arbeten som kan skada trädens rötter.

Trädinventering

En trädinventering[1] har tagits fram som ett underlag för planarbetet och bedömning kring biotopskydd och möjligheter att kunna spara befintliga träd på bostadsgårdar och nya öppna ytor. Inventeringen innehåller en inmätning av träd, klassning efter trädslag, stamdiameter, krondiameter och en sammantagen bedömning kring trädens vitalitet. Här nedan finns en sammanfattning av inventeringen kvartersvis.

Kv. Skrindan

Lokalgatorna Jökelvägen och Glaciärvägen ramas in av trädplantering på båda sidorna av gatan. Inom kvarteret Skrindan utgörs trädplantering längs gatan av skogslönn. Även inom parkeringsområdet mellan parkeringsplatserna finns trädplanteringar med skogslönn, tre uppväxta tallar och tre björkar.

Alléträden längs med gatorna samt lönnarna inom parkeringsytan är av olika storlek. Tillväxten av både krona och stam är varierad och det kan antas att tillväxten påverkats av kompakterade växtbäddar på grund av närliggande parkering och gata. Generellt har träden en dålig kronuppbyggnad och härdighet. De tre tallarna och björkarna har god vitalitet.



I kvarterets östra del finns en skogsdunge med flera större tallar. Flera av tallarnas kronor är relativt smala och påverkade av omringande träd. Även mindre tallar finns i området. Generellt är tillväxten och vitaliteten god.





Kv Skrindan, karta och foto från utredning ”Trädinventering Östra Sätra”, WSP, 2018

1 Trädinventering, Östra Sätra, 2018-08-21, WSP Sverige AB, Uppsala

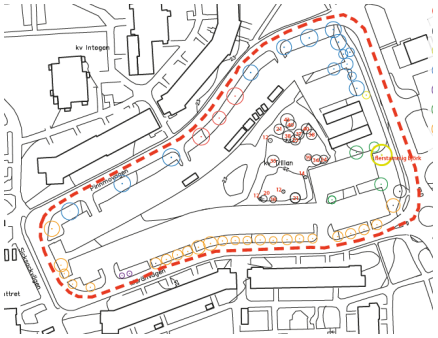
Kv. Trillan

Längs med Pinnmovägen står gatuträd av oxel samt vitoxel. Generellt ser tillväxten bra ut, oxlarna har god vitalitet men vitoxlarna har bättre kronform och högre vitalitet. Oxlarna som står längs med Sätrahöjden är av sämre tillväxt och vitalitet. Flera träd har delar med torrt grenverk.

Längs Sicksackvägen och Moränvägen dominerar jolster. Jolsterns vitalitet är dålig till måttlig, flera av träden har torra grenar. Vid mötet mellan Moränvägen och Sätrahöjden finns mindre rönnar, en tall och en björk med 6 stammar.

I kvarterets mitt finns ett mindre skogsområde på kuperad mark med löv- och barrträd. I skogsdungens centrala delar finns flertalet stora tallar med god vitalitet.



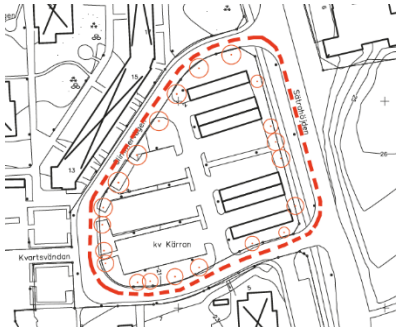


Kv. Trillan, karta och foto från utredning ”Trädinventering Östra Sätra”, WSP, 2018

Kv. Kärran

I kvarteret finns bollpilar längs gatorna och inom parkeringen. Träden är vuxna och av god vitalitet. Den låga kronan är i vissa fall ett trafikproblem för större fordon, såsom återvinningsbil och leveransbilar, då kronan växer ut i gaturummet.





Kv. Kärran, karta och foto från utredning ”Trädinventering Östra Sätra”, WSP, 2018

Planförslag och konsekvenser

Sätras grönstruktur och gröna värden har varit viktiga förutsättningar att förhålla sig till vid utarbetande av planförslaget. Planområdets olika delområden, kvarteren, ligger alla nära, ca 200 - 300 meter, från stadsdelsparkens rekreationsytor och mötes-/lekplatser. Stor vikt har lagts vid att planförslaget ska bibehålla och säkerställa befintliga värdefulla stråk och värden samt att de nya bebyggelseområdena ska ges en grön karaktär med en stor andel grönska.

Den nya bebyggelsens placering, utbredning och utformning har tagit stor hänsyn till befintliga alléer och möjliggör bevarande av äldre träd, främst tallar, som finns i kvarteren Skrindan och Trillan. Inom kv. Kärran finns endast trädalléer.

Längs Sätrahöjden bör marken i stor utsträckning vara vegetationstäckt, befintliga uppvuxna träd ska värnas och nya planteras för att få så bra luftrenande kapacitet som möjligt.

Detaljplanen säkerställer att marken ska vara trädbevuxen. En blandning av löv- och barrträd ger bäst effekt och ett tillskott av tallar stärker på sikt värdet av spridningsstråket för äldre tallar. Genom att inte hårdgöra all markyta möjliggörs även ytor för infiltration av dagvatten.

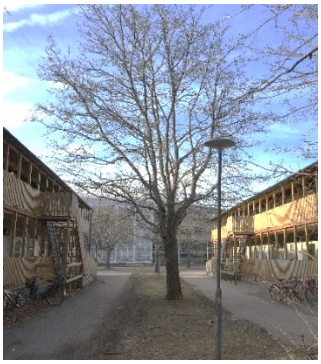
Även de stora parkeringsområdena i kvarterens västra delar ska vara trädplanterade. Delar av befintliga träd inom parkeringsområdena omfattas av miljöbalkens biotopskydd för alléträd, se avsnitt Alléer.

Skydd av äldre och större träd

Tallarna utgör viktiga karaktärskapande element på bostadsgårdarna. Detaljplanen säkerställer att vissa utpekade äldre träd, främst tallar, bevaras med omgivande marknivåer inom bostadsgårdarna samt ett fåtal större tallar längs lokalgatorna. *S*kyddet omfattar utpekade större träd, inom egenskapsområde n6, som har en minsta stamdiameter om 0,3 m mätt på stam 1,0 m ovan marknivå. För att skydda träden får inte marken under träden hårdgöras eller belastas, till exempel under byggtid med upplag, maskiner etc. Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. För träden gäller en utökad lovplikt som innebär att marklov ska sökas om behov finns av fällning av träd och återplantering ska ske. *Se vidare om bostadsgårdens utformning och anordnande i avsnitt ”Utemiljö/friyta”.*

Kv. Skrindan

Inom kvarteret så omfattar skyddet sju större tallar som står idag inom skogsmarken och två större tallar längs Glaciärvägen. En större lönn omfattas också av skyddet. Lönnen står mellan de tillfälliga bostadspaviljongerna.

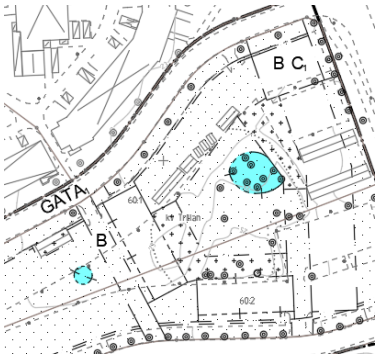




Kv. Skrindan. Foto till vänster, större tallar som skyddas, foto mitten: större lönn som skyddas, bild till höger: markering vilka träd som omfattas av skydd.

Kv Trillan

Inom kvarteret så omfattar skyddet sex större tallar inom skogsmarken och en större tall inom parkeringsområdet.





Kv. Trillan. Foto till vänster: större tall som skyddas, foto mitten, större tallar som skyddas. Bild till höger: markering av vilka träd som omfattas av skydd.

Alléer
Den öst-västliga grönstrukturen med alléer längs alla fem lokalgatorna och ut mot Sätrahöjden ska bibehållas och är skyddade genom det generella biotopskyddet i miljöbalken (MB 7:11). Ett markområde kring allén med en bredd om ca 6 m säkerställs som område för trädallé i detaljplan. Marken får inte hårdgöras med undantag av tillfarter till parkeringar och bostadsgårdar samt avfallsbehållare. Vid hårdgörande av mark ska skelettjord anläggas. Marken får inte heller belastas under byggtid för att undvika skador på rötter och komprimering av jord. Ytterligare markremsa om ca 1 m säkerställs som skydd för träden kring allén, här ska skelettjord anläggas vid hårdgörande av mark. I viss mån innebär detaljplanen att enstaka alléträd behöver tas ner för att exempelvis ge plats för infarter och byggnader, men den övergripande alléstrukturen ska bibehållas och återplantering av alléträd ska ske när behov uppstår. Dispens ska sökas vid trädfällning i allé som omfattas av biotopskydd.

Dispens söks av exploatör hos länsstyrelsen och är en del av att möjliggöra planens genomförande. Dispens föreslås sökas i samband med detaljplanens granskningsskede. Dispens ansöks om för varje enskilt träd som kommer påverkas.

Planbestämmelser

n_1	Marken är avsedd för trädallé. Marken under träden får ej hårdgöras eller belastas med undantag av tillfarter och gångvägar till parkeringar och bostadsgårdar samt avfallsbehållare. Vid hårdgörande av mark ska marken anläggas med skelettjord., 4 kap. 10 §
n_2	Marken får inte användas för parkering, 4 kap. 13 § 1 st 3 p.
n_3	Marken ska vara trädbevuxen., 4 kap. 10 §
n_4	Marken /bostadsgården ska vara trädbevuxen. Andel ej hårdgjordmark inom området ska vara 75%, 4 kap. 10 §
n_5	Marken är avsedd för gångväg, 4 kap. 10 §
n_6	Vegetationen i form av större träd med minsta stamdiameter om 0,30 meter, mätt på stam 1,0 m ovan mark, får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Mark under träd får ej hårdgöras eller belastas, 4 kap. 10 §
n_7	Marken ska anläggas med skelettjord vid hårdgörande av mark, 4 kap. 10 §
n_8	Marken ska inrymma plats för lek och samvaro., 4 kap. 10 §
n_9	Parkering med planteringar av träd och annan vegetation, 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

Geotekniska förhållanden och radon

Alla tre delområden består huvudsakligen av morän som varken är särskilt sättningsbenägen eller vibrationskänslig.

Planområdet ligger inom högriskområde för radon.

Planförslag och konsekvenser
Ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert.

Planbestämmelser

b_1	Byggnader för stadigvarande vistelse ska uppföras radonsäkert., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger i närheten av Gävle-Valboåsen och inom dess tillrinningsområde. Gävle-Valboåsen är det grundvattenmagasin som är beläget i den naturgivna isälvsavlagring som sträcker sig genom delar av Gävle. Åsen klassas som ett öppet magasin, vilket betyder att det grova isälvsmaterialet bestående av block, sten och grus går upp i dagen. Åsens sidor kan ofta bestå av finare material som finsand, silt och lera av olika genomsläpplighet. Området mellan åsen och Kv Kärran bedöms bestå av lera och silt som underlagras av ett moränskikt

som sträcker sig ner och in under åsen. Åsen står i hydraulisk kontakt med sina omgivningar där ett utbyte av vatten kan ske. Tillrinningsområdet bidrar till grundvattenbildningen i åsen genom att en del av den effektiva nederbörden tillförs grundvattenmagasinet.

Valboåsen är en statusklassad grundvattenförekomst (se avsnitt Miljökvalitetsnormer). Grundvattenmagasinets kärna ligger i isälvsmaterialet sydöst om planområdet. Valboåsen utgör det grundvattenmagasin som försörjer stora delar av Gävle kommun med dricksvatten. Delar av Valboåsen är dricksvattentäkt med beslutade vattenskyddsområden och vattenskyddsföreskrifter (Gävle-Valboåsens vattentäkt, föreskrift 21FS2006:33). Ett vattenskyddsområde finns ca 60 m sydöst om planområdet. Denna del av åsen omfattas även av riksintresset för dricksvattenanläggningar (se avsnitt Riksintresse).

Väster om planområdet ligger Bäckebrobäcken som är en statusklassad vattenförekomst. Påverkan från planområdet sker främst genom att de kommunala dagvattenledningarna har sitt utlopp i bäcken.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet består idag redan av hårdgjorda områden blandade med gröna områden. Ytan för markparkeringar minskar totalt sett från dagens användning och tillsammans med dagvattenåtgärder minskar föroreningsbelastningen från området. Snöhanteringen på kvartersmark kommer ske genom upplag inom befintlig fastighet. Snöhantering längs lokalgator kommer ske genom upplag längs gata samt genom bortforsling. Vatten från smältande snö hanteras i den dagvattenhantering som föreslås inom planområdet.

Med planbestämmelser som rör trädens bevarande i områdena säkerställs även infiltrationskapacitet i marken som kommer grundvattenbildningen tillgodo. *Se vidare under avsnitt Grönstruktur och naturvärden.*

Bebyggelse

Befintlig bebyggelsestruktur och stadsbild

Sätra, ABC-staden

Stadsdelen Sätra planerades och byggdes upp under miljonprogramsåren utifrån tre tydliga ideal om den funktionsseparerade ABC-staden (Arbete, Bostäder, Centrum), grannskapsplanering och SCAFT-principen (trafikplanering).

Strukturen i stadsdelen är storskaligt uppbyggd, där platsers topografi, grönstruktur och grannskapsplanering har utgjort bärande element i planeringen. Strukturen utgår ifrån tydliga huvudgator, i form av ringleder som delar in stadsdelen i större delar. Till huvudgatorna ansluter matargator i form, av återvändsgator, som i sin tur leder trafiken till respektive bostadskvarter.

Inom stadsdelen inryms en variation av bostadsbebyggelse (flerfamiljshus, radhus, kedjehus och friliggande småhus). Bostadsbebyggelsen är tydligt uppdelad inom stadsdelen utifrån skala och bostadsform, vilket har skapat en tydlig skillnad mellan bostadskvarterens och grannskapsenheternas sociala förutsättningar. Skalan inom Sätra sträcker sig från envåningshus till flerfamiljshusens åtta våningar.

Kommersiella och offentliga servicebyggnader är placerade centralt i stadsdelens centrumbyggnad och inom verksamhetsområden längs Sätrahöjdens östra sida. Verksamhetsområdena var planerade som ”ett mellanområde” mellan Sätras bostadsbebyggelse och den på 1960-talet planerade trafikled mellan E4:an och Hamnleden.



Vy över östra delarna av Sätra och Sätraängarna, flygfoto 2010.

Östra delarna av Sätra längs Sicksackvägen

I de östra delarna av Sätra, sydost om Sätra centrum, ligger ett större område med flerbostadsbebyggelse, i form av lamellhus och punkthus, längs Sicksackvägen. Sicksackvägen är en allmän gång- och cykelväg som slingrar sig mellan bebyggelsen söder om Glimmervägen till Sätra centrum.



Befintlig bostadsbebyggelsen längs Sicksackvägen.

Bostadsbebyggelsen består av 13 lamellhusen och 28 punkthus som har en tydlig gemensam bebyggelsestruktur, arkitektur och färgsättning. Storskaligheten gör att området kan upplevas svårorienterbart.

Bostadsbebyggelsen är väl integrerad i naturen, där punkthusen upplevs som hus i park. Lamellhusen placering skapar stora gröna bostadsgårdar som öppnar upp sig mot Sicksackvägen och sluter sig mot Sätrahöjden och parkeringskvarteren. De höga tallarna har stor betydelse för upplevelsen av gårdarna och ger rumslighet samt god höjdvariation.

Skalan i bebyggelsen är förhållandevis låg med lameller i tre våningar och punkthus i fem våningar. Konstrasten i byggnadernas material förstärker områdets kvaliteter med vit puts mot bruna träpaneler. Kvaliteten i materialvalen håller också hög standard och där de ursprungliga träportarna fått sitta kvar har de fått ett patinerat och levande uttryck. Några främmande förändringar i färg och form har gjorts i detaljer under tidens gång. Området utmärker sig som ”den vita staden”.

Idag bor det ca 2600 människor i bostadsbebyggelsen längs Sicksackvägen. Det finns några verksamheter inom området, men majoriteten av bebyggelsen är bostäder. Bostäderna är alla hyresrätter, ca 1355 lägenheter. Inom Gavlegårdarnas bostadsbestånd längs Sicksackvägen finns ca 957 lägenheter, varav ca 250 studentlägenheter. Amastens bostadsbestånd längs Sicksackvägen består av ca 398 lägenheter. I Planeringsriktlinjer för Gävle växer anges östra delarna av Sätra som en del av staden med lägre socioekonomiska förhållanden.

Lägenhetsbeståndet består till största del av 2:or och 3:or. Lägenhetsfördelning Amastens bestånd är 1:or 5 %, 2:or 34 %, 3:or 46 % och 4:or 15 %.

Sätra ett riksintresse för kulturmiljö

En stor del av stadsdelen Sätra och hela planområdet ligger inom område för riksintresse för kulturmiljö, X812. Värdebärarna för Sätra definieras både i riksintressets värdetext [2] och i länsstyrelse Gävleborgs precisering av riksintresset [3], se värdebeskrivningar nedan.

Värdebärare stadsdelen Sätra

- Stadsplanen, strukturer, bostäder, närrekreation och service innanför ringleden samt utanför ringleden arbetsplatser och orörd skogsmark.
- Funktionsuppdelning ABC.
- Hög boendedensitet och centrumfunktioner i mitten. Lägre densitet utåt mot ringleden.
- SCAFT-planering; ringled med matargator till parkeringsytor som ligger utanför bilfria gårdar.

Värdebärare område vid Sicksackvägen

- Rekreationsytor inne i gårdarna.
- Bebyggelse placerade på grönytor; sparad terräng.

2 Riksintresse för kulturmiljö, X812. Värdebeskrivning
3 Precisering av kulturvärden av betydelse för eventuell tillkommande bebyggelse inom Sicksackområdet, Sätra, riksintresse X812.Länsstyrelse Gävleborg, 2017-02-10

- Närrekreationsområden inom stadsdelen.
- Bebyggelsen vid Sicksackvägen, hög arkitektonisk kvalité:
    - Kontraster i material och färger, horisontella markörer
    - Hög kvalité i materialval
    - Högre hus i parkmiljö omringat av lägre lamellhus
    - Vegetation gräsmattor och träd; tall
    - Relativt låg densitet med glest placerade hus
    - Luftig, grön karaktär

Viktiga siktlinjer/ element att förhålla sig till:
- Visuell kontakt mellan Sätrahöjden och in i området.
- Lamellhusens fasad mot Sätrahöjden. Rumsdefinierande funktion.

Ny bebyggelses förhållningssätt till riksintresset

I preciseringen av riksintresset[3] lyfter länsstyrelsen fram att den höga ambitionen avseende boendekvaliteter som finns, såsom närheten till grönområde och skyddade gårdar, trafikseparingen, bevarande av äldre träd och marknivåskillnader ska återfinnas i planeringen av tillkommande bebyggelse och gårdar.

Preciseringen redogör även för en möjlighet att förlägga ny bostadsbebyggelse väster om fördjupade översiktsplanens områden, för att möjliggöra parkeringsytor mot Sätrahöjden för ny bebyggelse och parkeringsytor för befintlig bebyggelse i kvarterens västra del. Ingen ny bebyggelse bör planeras in längre än ”knäcken” på lamellhusen. I en vidare förfrågan har länsstyrelsen definierat knäcken till Jökelvägen 14/12, Glaciärvägen 11/13, Pinnmovägen 14/16 och Moränvägen 3A/5B.

Angående utformning redogör preciseringen för att tillkommande bebyggelse behöver gestaltningsmässigt förhålla sig till områdets karaktärsdrag, dock utan att hamna i efterapning. Tillkommande bebyggelse kan var högre ut mot Sätrahöjden, fem till sex våningar, och lägre längre in tre till fyra våningar. Tillkommande bebyggelse kommer påverka öppenheten mot Sätrahöjden och stor omsorg behöver ske för att tillgodose visuell kontakt från Sätrahöjden och in i området samt ett visuellt samband längs efter Sätrahöjden.

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Kv. Skrindan

Kv. Skrindan är bebyggd med två vita garagelängor och två bostadspaviljonger. Bostadspaviljongerna är i två våningar och uppförda på tillfälligt bygglov, som gäller fram till 2020-09-23.

Kv. Trillan

Kv. Trillan är bebyggd med två vita garagelängor och ett flertalet mindre förrådsbyggnader.

Kv. Kärran

Kv. Kärran är bebyggd med fyra vita garagelängor.

Planförslag och konsekvenser

Befintlig bebyggelse inom planområdet kommer att rivas eller flyttas vid uppförande av ny bebyggelse.



Vy över östra delen av Sätra och bebyggelsen längs Sätrahöjden, flygfoto 2015

Ny bebyggelse

Planförslag och konsekvenser

Användningssätt

Detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse, ca 400 bostäder, i de tre kvarteren Skrindan, Trillan och Kärran. Kvarteren är en del av flerbostadshusområdet längs Sicksackvägen och utgör idag områden för parkeringar och anslutningsvägar mot Sätrahöjden.

Detaljplanen innebär att de östra delarna av kvarteren omvandlas till bostadskvarter. Den västra delen av parkeringskvarteren bibehålls som parkeringsområde. I delar av bebyggelsen mot Sätrahöjden möjliggörs lokaler för centrumfunktioner.

Planförslaget innebär att:

- nya bostäder kan byggas i områden med god tillgänglighet till service, stadsdelscentrum, kollektivtrafik samt närhet till parker och grönområden.
- nya bostäder tillförs området med möjlighet för andra typer av upplåtelseformer och bostadstyper som tex bostadsrätt, äganderätt, stadsradhus etc.
- nya centrumfunktioner kan tillkomma efter Sätrahöjden.
- befintliga investeringar i infrastruktur samt samhälls- och kommersiell service kan nyttjas för fler bostäder/invånare.
- redan ianspråktagen och hårdgjord mark omvandlas till bostadsändamål.

Planområdets tre delområden, kvarteren Skrindan, Trillan och Kärran, finns utpekade i fördjupad översiktsplan för Gävle stad, 2009, som lägen för ny bostadsbebyggelse, SB1 -områden. Enligt översiktsplanen skulle den nya bebyggelsen underordna sig befintlig bebyggelse. Planförslaget skiljer sig från den fördjupade översiktsplanen vad gäller utbredning, skala och antal bostäder. Planförslaget är dock överensstämmande med den fördjupade översiktsplanens intentioner och utbyggnadsriktningar för centrumnära lägen och vid kollektivtrafikstråk. Planförslaget stämmer även väl överens med intentionerna om kompletteringsbebyggelse på redan ianspråktagen mark som uttrycks i kommuntäckande Översiktsplan Gävle

kommun 2030 samt i inriktningsdokument "Planeringsriktlinjer för Gävle växer". *Se avsnitt "Tidigare ställningstaganden".*

Motivet till att frångå gällande översiktsplan och låta den nya bostadsbebyggelsen ta större områden i anspråk samt vara högre har även stöd i preciseringen av riksintresset[3]. *Se avsnitt "Sätra ett riksintresse för kulturmiljön".*

Planbestämmelser

Kvartersmark, *4 kap. 5 § 1 st 3 p.*

B	Bostäder
C_1	Centrumfunktioner i markplan.



Bilden illustrerar en övergripande bebyggelsestruktur och grönstruktur för området. Illustration. Dinell Johansson, 2020.

Struktur

Planförslaget innebär att befintlig kvarterstruktur bevaras, där ny bebyggelse förhåller sig till befintliga kvarter och bebyggelse. En enhetlig placering av nytillkommande bebyggelse har eftersträvats. Bebyggelsen har i kvarteren placerats längs efter Sätrahöjden och som en inre kvartersbebyggelse som tillsammans ramar in en gemensam gårdsbildning. För att styra en enhetlig struktur är i planförslaget tillkommande byggrättsytor tydligt preciserade, där viss anpassning har skett utifrån kvarterens längder och areal. Plats för komplementbyggnader inryms på delar av bostadsgården.

Den inre kvartersbebyggelsen i kv. Skrindan och kv. Trillan avslutas med en byggnad som är placerad i linje med den i preciseringen av riksintresset[4] definierade "knäcken" på befintlig bebyggelse. En gångväg längs efter byggnaderna skapar ett inre gångstråk som knyter samman befintlig bebyggelses bostadsgårdar med ny bebyggelse.

4 Precisering av kulturvärden av betydelse för eventuell tillkommande bebyggelse inom Sicksackområdet, Sätra, riksintresse X812.Länsstyrelse Gävleborg, 2017-02-10

Genom att bevara befintliga kvartersstruktur med breda gröna alléplanterade gaturum och den något indragna bebyggelsen möjliggörs siktlinjer och kontakt mellan Sätrahöjden, parkeringsområden och Sicksackvägen. Nya siktlinjer skapas från Sätrahöjden in i de nya gröna gårdsrummen.

Karaktären av det gröna Sätra bibehålls genom dels de gröna alléplanterade gaturummen längs lokalgatorna och Sätrahöjdens gröna gaturum samt kv Skrindans och kv Trillans stora och trädbevuxna gårdar.

Planbestämmelser

Marken får inte förses med byggnad. Balkong får kraga ut över mark från fasad max 1,5 meter., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får endast förses med komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Bebyggelsens utformning

Den nya bebyggelsen ska vara avläsbar i förhållande till den befintliga. Den ska ges ett bebyggelseuttryck så att den uppfattas som självständig enhet och skapar en egen årsring efter Sätrahöjden. Bebyggelsen ska ges en hög arkitektonisk kvalitet, vara omsorgsfull gestaltad samt väl samspela med befintlig bebyggelse och riksintresse för kulturmiljöns värdebärare.

Bebyggelsen ska ges ett modernt och sparsmakat bebyggelseuttryck, ett formspråk där byggnadernas enkla former framträder. Fasaders olika delar som entrépartier, fönstersättning, balkonger, portik och övriga fasaddetaljer ska ges en utformning som sinsemellan samspelar i syfte att ge byggnaderna en tydlig karaktär. De olika byggnadstyperna ska ges en enhetlighet i utformning och placering som är anpassad till kvarterens utbredning och topografi. Enhetligheten ska medge en variation i respektive kvarter. Bebyggelsen ska trappa ner i skala från tio våningar mot Sätrahöjden till tre våningar i den inre delen av kvarteren. Enhetlighet ska finnas i respektive byggnadstyps formspråk, tak- och fasadmaterial och färgsättning.

Byggnadens fasader ska utformas med en vertikal uppdelning av fasadpartier för att skapa variation i byggnadens uttryck mot gatan. Variation kan skapas tex genom materialval, färgsättning, markerade entrépartier och med utskjutande och indragna byggnadsdelar.

Syftet med en uppdelning av fasadpartier är att skapa en upplevelserik stadsmiljö i ögonhöjdsperspektiv. Alltför långsträckta och enhetliga fasader kan upplevas monotona.



Bilden illustrerar ny bebyggelse mot Sätrahöjden, från norr mot sydväst. Illustration Dinell Johansson, 2020.



Förslag till utformning av kv Kärran. Illustration: Dinell Johansson 2020.

Den byggda miljön ska i sin enhetlighet också förmedla en egen identitet per kvarter. Det kan vara i utformningen av entrépartier, räcken, konstnärlig utsmyckning, val av vegetation och dylikt. Bostädernas utformning ska tillsammans med bostadsgården/utemiljön skapa en attraktiv, trygg och grönskande bostadsmiljö.

Planbestämmelserna är förhållandevis detaljerade. Detta för att säkerställa att hänsyn tas till riksintresset och att en enhetlig röd tråd följs i utformning under en etappvis utbyggnad med olika byggherrar. Planförslagets skala och utbredning avviker mot den fördjupade översiktsplanens skrivning om en lägre och underordnad arkitektur men stämmer tydligare överens med preciseringen av riksintresset, 2017.

Planbestämmelser

f_1 Bebyggelsen ska ges en hög arkitektonisk kvalitet och vara omsorgsfull gestaltad. Bebyggelsen ska ges en enhetlig utformning och placering som är anpassad till kvarterens utbredning och topografi. Enhetlighet ska finnas i respektive byggnadstyps formspråk, fasadmaterial och färgsättning. Byggnadernas entrépartier, fönstersättning, balkonger, portik och övriga fasaddetaljer ska ges en utformning som sinsemellan samspelar för att ge byggnaderna en tydlig karaktär. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.



Kärran



Förslag till utformning av kv Trillan. Illustration: Dinell Johansson, 2020.

Bebyggelse efter Sätrahöjden

Ny bebyggelse föreslås längs med Sätrahöjden i alla tre kvarter. Bebyggelsen i kvarteren längs efter Sätrahöjden består av en längre lamell, i fem våningar, som avslutas i norr av en högre byggnadskropp i tio våningar. Bebyggelsen har entréer mot gård och gata och i den högre byggnadskroppen möjliggörs lokaler för centrumfunktioner. Bottenvåningarnas utformning ska skapa aktiva fasader.

I kvarteren Skrindan och Trillan är lamellerna något indragna från Sätrahöjden och har getts en lätt knäckt form för att ge plats för entréer, gång- och cykelväg samt skapa variation och siktlinjer in i lokalgatornas gaturum. Den lätt knäckta formen ökar även upplevelsen av en visuellt obruten korridor längs Sätrahöjden som preciseringen av riksintresset lyfter fram. De öppna gröna ytorna mot Sätrahöjden ger även möjlighet för bevarande av större träd eller nyplantering av träd mellan gata och byggnader. Detaljplanen säkerställer att marken ska vara trädbevuxen.

Byggnadens fasader ska utformas med vertikal indelning av fasadpartier för att skapa variation i byggnadens uttryck mot gatan. Variation kan skapas tex genom materialval, färgsättning, markerade entrépartier och med utskjutande och indragna byggnadsdelar.



Trillan

Syftet med en uppdelning av fasadpartier är att skapa en upplevelserik stadsmiljö i ögonhöjdsperspektiv. Alltför långsträckta och enhetliga fasader kan upplevas monotona. Illustrationerna redovisar exempel på utformning av bebyggelsens fasad som behöver utvecklas vidare i bygglovsskedet med hänseende till fasadutformning och längd mot gata.

För att minska den barriäreffekt som tillkommande byggnader kan ge mellan Sätrahöjden och bostadsgårdarna ska möjlighet att se in i och röra sig mellan gaturum och gård finnas genom att byggrätten delas upp i flera byggnadskroppar eller att byggnad ges en större öppen portik. Portiken ska ges en bredd om minst 5 m för att skapa tillräcklig öppenhet mot gata.

Trafikbullret från Sätrahöjden innebär att bebyggelsen mot gatan behöver anpassas för att vara i enlighet med bullerförordningens riktvärden. *Se även avsnitt Störningar och risker/Buller*.

Planbestämmelser

f_2	Fasad ska utformas i puts och/eller tegel, där inslag av annat material kan förekomma. Puts- och/eller tegelfasad ska vara utan synliga skarvar efter stomelement, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f_3	Fasad ska utformas mot gata och gavelsidor med en sammanhållen färgsättning i en ljus och matt grön kulör. Entrépartier, sockelvåning och delar av fasadpartier ska ges en avvikande färgsättning. Sammanhållen färgsättning för fasad och fönster. Vid tegelfasad ska tegel och fogar ges samma kulör, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f_4	Fasad ska utformas mot gata och gavelsidor med en färgsättning i ljus kulör. Entrépartier och sockelvåning kan ges en avvikande färgsättning. Sammanhållen färgsättning för fasad och fönster. Vid tegelfasad ska tegel och fogar ges samma kulör, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f_5	Rörelse/visuellt samband ska skapas mellan gård och Sätrahöjden genom portik eller uppdelning av byggnadsvolym. Portik ska ges en bredd om minst 5 m, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f_6	Bostadsentréer ska finnas mot både gård och gata, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f_7	Fasad ska utformas med vertikal indelning i olika fasadpartier, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.



Bilden visar en illustration längs Sätrahöjden från kv Kärran sett mot norr. Illustration Dinell Johansson, 2020.



Förslag till utformning av kv Skrindan. Illustration: Dinell Johansson, 2020.

Byggnadernas höjd och takutformning

Byggnadshöjden för den nya bebyggelsen är satt i relation till nollplanet och dagens marknivåer för att bibehålla relationen med befintlig bebyggelses höjder. Den högsta byggnadshöjden för tio våningsbyggnaden innebär en ca 31 meter hög byggnad (byggnadshöjd). Fem våningsbyggnaden innebär en ca 16 meters hög byggnad (byggnadshöjd).

Lägsta byggnadshöjd mot Sätrahöjden är 13,0 meter, vilket innebär en fyravåningsbyggnad. Den lägsta byggnadshöjden regleras för att säkerställa upplevelsen av enhetlighet mellan kvarteren och att inte ett kvarter avviker för mycket i skala.

I preciseringen av riksintresset anges en byggnadshöjd om fem till sex våningar mot Sätrahöjden. I planförslaget föreslås den längre byggnadskroppen vara i fem våningar men att en högre byggnadskropp tillåts om tio våningar. Bedömningen är att Sätrahöjden är ett brett och långsträckt gaturum som kan förtätas och markeras med en ny och högre bebyggelse. En högre bebyggelse längs efter Sätrahöjden, där höghusen ger rytm och variation, skapar ett tydligare definierat gaturum.

Byggnadernas takutformning ska samspela med den befintliga bebyggelsens platta tak. Byggnader ska ges en platt eller låglutande takform, med en maximal lutning om 10 grader. Takfot ska vara indragen till fasadliv.



Skrindan

Planbestämmelser

+0.0	Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
3.0	Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e_1	Lägsta byggnadshöjd i meter är 13,0, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
f_{11}	Tak ska utformas med en platt eller låglutande takform. Takfot ska vara indragen till huslIv, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
10	Största takvinkel i grader, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Fasadmaterial

Inom stadsdelen Sätra och i planområdets närhet förekommer såväl puts som tegel på fasaderna. Karaktäristiskt i området är de ljusa släta fasaderna som upplevs som homogena utan synliga skarvar eller framträdande fogar.

Den nya bebyggelsens fasader mot gata och gavelsidor ska uppföras med fasader i puts och/eller tegel med inslag av annat material som till exempel sten, glas, trä eller skivmaterial. Byggnadernas puts- och/eller tegelfasad ska inte ha synliga skarvar efter stomelement.

Planbestämmelser

f_2	Fasad ska utformas i puts och/eller tegel, där inslag av annat material kan förekomma. Puts- och/eller tegelfasad ska vara utan synliga skarvar efter stomelement, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Färgsättning

Den övergripande färgsättningen är en viktig del för att uppnå en sammanhållen bebyggelseutformning. Färgsättningen av fasader mot gata är särskilt viktig för att skapa sammanhang i den nya bebyggelsen och tydliggöra avläsbarheten mellan ny och befintlig bebyggelse.

Fem våningslamellerna i alla tre kvarteren ska ges en sammanhållen färgsättning i ljus och matt grön kulör. Lamellernas långa fasaderna mot Sätrahöjden ska delas upp vertikalt i olika fasadpartier genom färgsättning eller utformning av fasad. Detta kan exempelvis ske genom färgsättning, materialval eller indragna/utskjutande byggnadsdelar.



Illustrationen redovisar en fasad mot Sätrahöjden som delats in vertikalt genom indragna byggnadsdelar och färgsättning. Färgsättning av lamellens fasad i en ljus och matt grön kulör, med ett indraget fasadparti i vit kulör och sockelvåning med entrépartier i grå kulör. Den högre byggnadskroppen i ljus kulör och sockelvåning och entrépartier i grå kulör. Illustration: Dinell Johansson, 2020.



Referensbilder för lamellernas ljus och matta gröna kulör och den högre byggnadskroppens ljusa kulör. Bilderna visar exempel med fasadmaterial i tegel och puts. Foto första raden fr vänster Areal architecten. Roland Halbe, Dinell Johansson. Foto andra raden fr vänster Dinell Johansson, Gavlegårdarna och Dinell Johansson.

De högre byggnadskropparnas fasader ska ges en ljus kulör. De högre byggnadskropparna tillåts avvika i färg för att skapa variation och rytm i bebyggelsen och i Sätrahöjdens vida stadsrum. Entrépartier, sockelvåning och delar av fasadpartier mot gata ska ges en avvikande färgsättning för att skapa liv och variation i fasad. Fasader vända mot gård kan ges en ljusare kulör. Fasad och fönster ska ges en sammanhållen färgsättning. Vid tegelfasader ska tegel och fogar vara i samma kulör för att fasaden på längre avstånd ska upplevas som sammanhållen yta.

Definitiv färgsättning kommer regleras i bygglovet men som riktvärde för kulörer anges för den ljusa och matta gröna kulören oxidgrön (jmf med NCS 4005-G20Y), för sockelvåning/markplan en bruten ljusgrå kulör (jmf fm NCS S2005-Y20R), fasadpartier (jmf NCS S3002-y).

Planbestämmelser

f_3	Fasad ska utformas mot gata och gavelsidor med en sammanhållen färgsättning i en ljus och matt grön kulör. Entrépartier, sockelvåning och delar av fasadpartier ska ges en avvikande färgsättning. Sammanhållen färgsättning för fasad och fönster. Vid tegelfasad ska tegel och fogar ges samma kulör, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f_4	Fasad ska utformas mot gata och gavelsidor med en färgsättning i ljus kulör. Entrépartier och sockelvåning kan ges en avvikande färgsättning. Sammanhållen färgsättning för fasad och fönster. Vid tegelfasad ska tegel och fogar ges samma kulör, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Balkonger/uterum

Balkonger mot Sätrahöjden ska vara i enhetlig konstruktion med lätt/transparent uttryck mot gata, där fasaden är synlig. Balkongkonstruktionen ska ges ett lätt uttryck och får inte dominera över fasaden och bli volymbildande. Mot gården kan inglasade balkonger och uterum byggas. Balkonger får kraga ut över prickmark med max 1,5 m.

Planbestämmelser

f_8	Balkong ska utformas i enhetlig konstruktion med lätt/transparent uttryck mot gata. Inglasade uterum/balkonger är möjliga mot gård men ej mot gata. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Inre kvartersbebyggelsen

I kvarteren Skrindan och Trillan föreslås en ”inre kvartersbebyggelse”. Bebyggelsen medges i tre våningar, uppdelad i två byggnader. Den ena byggnaden är placerad längs efter den södra lokalgatan, Moränvägen och Glaciärvägen. Den andra byggnaden är placerad mot parkeringsområdet, i linje med den i preciseringen av riksintresset[5] definierade “knäcken” på befintlig bebyggelse. En mindre platsbildning skapas mellan byggnaderna i sydvästra hörnet. En uppdelning med flera byggrätter inom kvarteret möjliggör för att inom kvarteren inrymma fler olika upplåtelseformer och olika bostadstyper, tex både flerbostadshus och stadsradhus.



Bilden visar en illustration av nya trevåningsbyggnader längs Moränvägen, den inre kvartersbebyggelsen i kv. Trillan. Illustration Dinell Johansson 2020.

Byggnadernas höjd och takutformning

Byggnadernas höjd motsvarar tre våningar och ca tio meter höga byggnader (byggnadshöjd). Byggnadernas höjd är satt utifrån att de inte ska dominera i höjd och takutformning över den omkringliggande befintliga bebyggelsen. Byggnadshöjden är satt i relation till nollplanet och dagens marknivåer för att bibehålla relationen med befintlig bebyggelses höjder.

Komplementbyggnaderna på gården ska ges en högsta byggnadshöjd om 3,0 meter.

5 Precisering av kulturvärden av betydelse för eventuell tillkommande bebyggelse inom Sicksackområdet, Sätra, riksintresse X812.Länsstyrelse Gävleborg, 2017-02-10

Byggnadernas takutformning ska samspela med befintlig bebyggelses platta tak. Byggnader ska ges en platt eller låglutande takform, med en maximal lutning om 10 grader. Takfot ska vara indragen till husliv.

Planbestämmelser



Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

f_{11}

Tak ska utformas med en platt eller låglutande takform. Takfot ska vara indragen till husliv, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.



Största takvinkel i grader, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Fasadmaterial

Inom stadsdelen Sätra och i planområdets närhet förekommer såväl puts som tegel på fasaderna. Karaktäristiskt i området är de ljusa släta fasaderna som upplevs som homogena utan synliga skarvar eller framträdande fogar.

Den nya bebyggelsens fasader mot gata och gavelsidor ska uppföras med fasader i puts och/eller tegel med inslag av annat material som till exempel sten, glas, trä eller skivmaterial. Byggnadernas puts- och/eller tegelfasad ska inte ha synliga skarvar efter stomelement.

Byggnaderna ges en utökad lovplikt för att ändra byggnadernas exteriör som färga om fasad och detaljer, byte av fasad- och takmaterial och dylikt. Regleringen av utökad bygglovsplikt sker på grund av viljan att skapa möjlighet för fler upplåtelseformer och olika bostadstyper inom kvarteret. Syftet med den utökade lovplikten är att säkerställa enhetlighet i utformningen av byggnaderna i ett längre underhållsperspektiv.

Planbestämmelser

f_2

Fasad ska utformas i puts och/eller tegel, där inslag av annat material kan förekomma. Puts- och/eller tegelfasad ska vara utan synliga skarvar efter stomelement, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

a_1

Bygglov krävs även för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial samt ändra byggnadernas exteriör samt för åtgärder som ingår i PBL 9:4 uppförande av komplementbyggnad om 15 kvm, friggebod, skärmtak, mur-och plank vid uteplats., 4 kap. 15 § 1 st 1 p.



Bilden visar en illustration av kv. Kärran vid Glimmervägen. Illustration: Dinell Johansson, 2020.

Färgsättning

Fasader mot gata och gavelsidor ska uppföras med fasader i ljus och matt grön kulör. Fasader vända mot gård kan ges en ljusare färg. Färgsättningen mot gatan är särskilt viktig för att skapa sammanhang i den nya bebyggelsen och tydliggöra avläsbarheten mellan ny och befintlig bebyggelse. Byggnaderna ges en utökad lovplikt för att ändra byggnadernas exteriör som färga om fasad och detaljer, byte av fasad- och takmaterial och dylikt. *Se "Fasadmaterial".*

Planbestämmelser

f_3	Fasad ska utformas mot gata och gavelsldor med en sammanhållen färgsättning i en ljus och matt grön kulör. Entrépartier, sockelvåning och delar av fasadpartier ska ges en avvikande färgsättning. Sammanhållen färgsättnlng för fasad och fönster. Vld tegelfasad ska tegel och fogar ges samma kulör, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
a_1	Bygglov krävs även för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial samt ändra byggnadernas exteriör samt för åtgärder som ingår i PBL 9:4 uppförande av komplementbyggnad om 15 kvm, friggebod, skärmtak, mur-och plank vid uteplats., 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

Balkong/uterum

Balkonger mot gata ska vara i enhetlig konstruktion med lätt/transparent uttryck mot gata, där fasaden är synlig. Balkongkonstruktionen ska ges ett lätt uttryck och får inte dominera över fasaden och bli volymbildande. Inglasade uterum ska utformas som en del av byggnaden. Mot gården kan inglasade balkonger och uterum byggas. Balkonger får kraga ut över prickmark med max 1,5 m.

Planbestämmelser

f_9	Balkong ska utformas i enhetlig konstruktion mot gata med lätt/transparent uttryck eller som inglasade uterum integrerade i byggnad. Utanpåliggande inglasade uterum/balkonger är möjliga mot gård men ej mot gata, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Komplementbyggnader

Inom parkeringsområdet finns idag komplementbyggnader för avfall/återvinning för befintliga bostäder. Mark för dessa säkerställs i detaljplanen.

Komplementbyggnader för återvinning, cykelrum och andra bostadskomplement får uppföras inom bostadsgårdarna. Högsta byggnadshöjd för byggnaderna är 3,0 meter. Komplementbyggnaders fasader ska ge en enhetlig färgsättning inom kvarteret. Komplementbyggnaderna ska i utformning och färgsättning underordna sig huvudbyggnaderna.

Utemiljö/friyta

Bostadsgården/utemiljön ska tillsammans med byggnadernas utformning skapa en attraktiv, trygg och grönskande bostadsmiljö. Bostadsgårdarna och utemiljöerna är tillsammans med alléerna en del av karaktärsdragen i det gröna Sätra och kräver en omsorgsfull gestaltning. Bostadsgårdarna ska ge plats för lek och samvaro. Längs de inre gångstråken finns en förbindelse till kringliggande bostadsgårdar. Där de inre gångstråken korsar lokalgatorna så ska hastighetssäkrade passager anläggas. Lokalgatornas gång- och cykelväg leder vidare mot större grönområden som Sätraängarna och Sätraskogen. Utemiljön ska utformas så bostadsentréer, komplementbyggnader och mötesplatser på gården är tillgängliga och nås enkelt för alla.

Marken längs med Sätrahöjden innehåller entréplatser till bostadsbebyggelse och gångvägar. Marken ska liksom övrig mark vara del av en grönskande bostadsmiljö och inrymma trädplantering. Marken får inte användas för parkering. Framför de högre byggnadskropparna ligger byggnaden närmare gatan och utgörs av en plattsatt entréyta intill byggnaden. Utformning av dessa entréytor ska ske i samråd med Gävle kommun och utformning ska ta hänsyn till den intilliggande gång- och cykelvägen. Mötet mellan kvartersmark och allmänplats ska utformas så att skötsel av mark inte försvåras.

Kv. Skrindan och kv. Trillan
Bostadsbebyggelsen med dess komplementbyggnader, växtlighet och i viss mån kuperad mark ska forma skyddade gårdar som avgränsas från gatan. Gårdarna inom kvarteren kommer var förhållandevis stora med gott om plats för utrymme för lek och samvaro. Gårdarna kommer ha en stark grön karaktär genom den stora andelen grönområde och träd.

Befintliga träd ska i stor utsträckning bevaras och marknivåskillnader ska integreras i den nya bebyggelsen. Detaljplanen säkerställer ett särskilt skydd för bevarande av äldre träd och större träd, främst tallar. Marklov krävs för trädfällning. Det är viktigt att i fortsatt projektering utgå från de skyddade träden när bostadsgården höjdsätts och projekteras. För att säkerställa gårdarnas gröna värden och möjlighet till lokal dagvattenhantering, ska 75 % av gården inom egenskapsbestämmelsen n4 inte vara hårdgjord. *Se vilka träd som omfattas av skydd i avsnitt ”Grönstruktur och naturvärden”.*

Gårdarna avgränsas i norr med trädvegetation mot parkering. Anordnade av parkeringsplatser är endast tillåten längs kvarterets norra sida samt en mindre del inom gården för att möjliggöra tex parkeringar för rörelsehindrade.

Kv. Kärran
I kv. Kärran är bostadsgården betydligt mindre jämfört med de andra kvarteren. Här är det viktigt att med bebyggelse tillsammans med växtlighet forma en skyddad gård mot Sätrahöjden och lokalgatan. Stor vikt behöver läggas på gestaltning av gårdsmiljön och avgränsning av gård mot parkeringsområdet. Avgränsning kan göras med växtlighet som tex häckar samt spaljéer, plank och komplementbyggnader.

Gårdens förhållandevis mindre storlek medför att i utformning av gården ska plats för lek och samvaro samt grönska prioriteras. Cykelparkeringar behöver ges en ytsnål och effektiv förvaring. Cykelparkering kan och bör ordnas inom byggrätten för bostadshusen.

Planbestämmelser

n_2	Marken får inte användas för parkering, 4 kap. 13 § 1 st 3 p.
n_3	Marken ska vara trädbevuxen., 4 kap. 10 §
n_4	Marken /bostadsgården ska vara trädbevuxen. Andel ej hårdgjordmark inom området ska vara 75%, 4 kap. 10 §
n_5	Marken är avsedd för gångväg, 4 kap. 10 §
n_6	Vegetationen i form av större träd med minsta stamdiameter om 0,30 meter, mätt på stam 1,0 m ovan mark, får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Mark under träd får ej hårdgöras eller belastas, 4 kap. 10 §
n_7	Marken ska anläggas med skelettjord vid hårdgörande av mark, 4 kap. 10 §
n_8	Marken ska inrymma plats för lek och samvaro., 4 kap. 10 §
n_9	Parkering med planteringar av träd och annan vegetation, 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

Offentlig och kommersiell service

Sätra centrum, stadsdelscentrum, ligger 300 – 800 m från planområdet med både offentlig service som förskola, tandvård, hälsocentral, bibliotek och med kommersiell service som dagligvaruhandel, apotek, restaurang mm. Närmaste grundskolor är Lilla Sätraskolan, Sätraängsskolan, Ulvsäterskolan, Stora Sätraskolan och friskolan Prolympia. Skolorna ligger ca 250 - 600 meter från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Fler bostäder i östra Sätra medför att befolkningsunderlaget för Sätra centrum ökar. I Sätra bor ca 10 350 personer och det finns ca 4 800 bostäder.[6] I området längs Sicksackvägen bor ca 2600 personer. Fler bostäder i östra Sätra ökar underlag för offentlig och kommersiell service samt kollektivtrafik. En analys har skett utifrån befolkningsprognos och planerat byggande i Sätra och Gavlehov. Nuvarande skolor bedöms i analysen ha tillräcklig kapacitet för att ta emot fler elever när bostadsbyggnationen genomförs.

Gator och trafik

Hållbart resande

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

Planområdet bedöms ha en god tillgänglighet till buss och cykel. Efter en komplettering av i planen förslagna gång- och cykelvägslänkar nås planområdet med ett välutbyggt och gent cykelvägnät mot centrala Gävle, Sätra stadsdelscentrum och andra målpunkter. Avståndet till centrala Gävle/stadskärnan är ca 2 km. Området ligger även på nära avstånd, ca 1 km, från en framtida regional tågstation vid Gävle Västra.

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

Restidskvot	Buss/bil	Cykel/bil
Riktlinje*	<=1,5	<= 1,5
Planområdet	1-1,5**	0,5 – 1,0**

*Översiktsplan Gävle kommun år 2030 med utblick mot år 2050, Gävle kommun, 2017
**Analys av restidskvot, Gävle kommun, 2016

6 Kommunledningskontoret, områdesfakta Sätra 2016, Gävle kommun

Gatustruktur

Trafikstrukturen i Sätra är i enlighet med SCAFT-principerna. SCAFT–principerna kom som riktlinjer för trafikplaneringen i slutet av 1960-talet och byggde på att olika trafikslag skulle hållas åtskilda och separerade för ökad trafiksäkerhet. Antalet konfliktpunkter och korsningspunkter mellan gående/cyklister och bilister skulle minimeras. Bilvägarna differentierades och gavs olika ändamål som huvudgator, matargator etc. Bostadsområden planerades med återvändsgator med en utifrånmatning från en större kringliggande trafikled.

Den övergripande gatustrukturen i Sätra består av tre ringleder, Norrbågen, Sätrahöjden och Nyöstervägen. Från ringleder försörjs därefter bebyggelseområden med lokalgator, matargator, med en tydlig utifrånmatning.

Befintlig bostadsbebyggelse vid planområdet nås från Sätrahöjden via lokalgatorna Jökelvägen, Glaciärvägen, Moränvägen, Pinnmovägen och Glimmervägen. Lokalgatorna omgärdar respektive parkeringskvarter. Lokalgatorna kantas av uppvuxna trädalléer som sträcker sig mellan Sicksackvägen och ut mot Sätrahöjden. De förhållandevis breda gaturummen möjliggör siktlinjer och kontakt mellan Sätrahöjden, parkeringsområden och Sicksackvägen.

Gång- och cykelvägar är separerade från bilvägarna och finns längs Sätrahöjden och längs grönområdet Sätraängarna. Sicksackvägen är en angöringsgata och nyttjas även som gång- och cykelväg genom området till Sätra centrum.

Gävle kommun är markägare och väghållare för lokalgatorna och Sätrahöjden.

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse inom parkeringskvarteren innebär att delar av SCAFT-principerna frångås. De befintliga gatustrukturerna kvarstår, men gaturummen planeras för att ge plats för olika trafikantslag och stora platser ursprungligen vigd för bilen ges en mer mångfunktionell användning.

SCAFT-planeringen med trafikseparering uttrycks som en av värdebärarna för i riksintresseområde för kulturmiljön, Sätra X812. Motivet till att frångå SCAFT-principerna genom förtätning inom områden som ursprungligen planerades för bilen (vägar och parkeringar) är för att ge plats för nya bostäder med närhet och god tillgänglighet till service, stadsdelscentrum, natur, parker samt kollektivtrafik. Genom att komplettera med ny bebyggelse som integreras med omgivande strukturer för gator, gång- och cykelvägar och omkringliggande grönska och bebyggelseområden kan

- fler platser för möten mellan människor skapas.
- flera rörelsestråk och platser befolkas i stadsdelen vilket ökar tryggheten.
- en ökad tillgänglighet och trafiksäkerhet för gång- och cykel skapas, i tidigare trafikseparerade stråk, som förstärker möjligheten för boende i stadsdelen att välja ett hållbart resande.

SCAFT-planeringen får i dagens stadsplanering kritik för de konsekvenser som planeringen gett i form av isolerade bostadsområden, utbredning av bebyggelseområden på grund av differentieringen i infrastrukturen och en bilorienterad samhällsutveckling. I realiteten har detta också inneburit outnyttjade, ödsliga parkeringsområden och överdimensionerad infrastruktur.

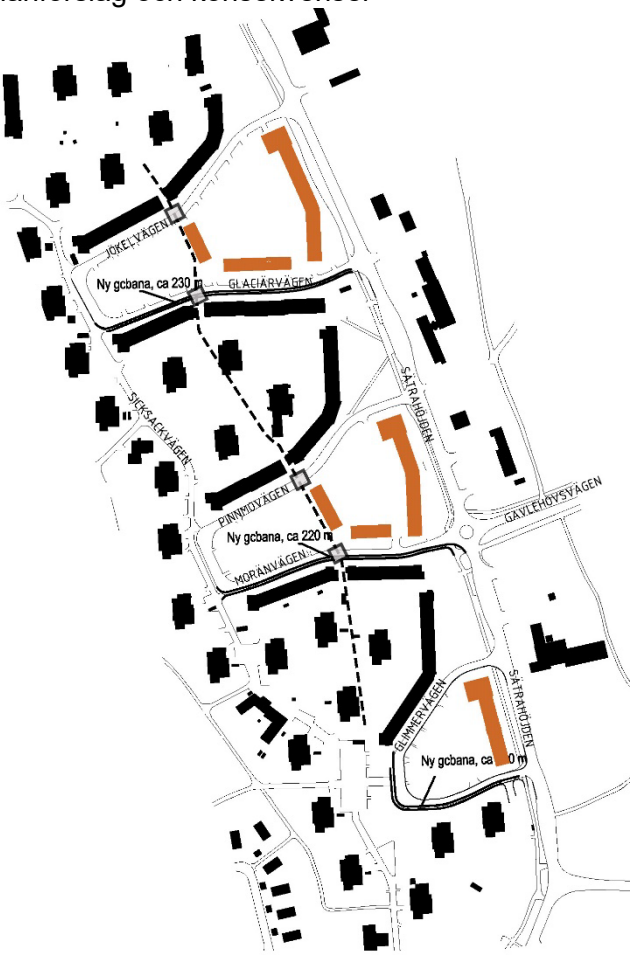
Planbestämmelse

$GATA_1$	Lokalgata

Gång- och cykeltrafik

Separerade gång- och cykelstråk finns längs efter Sicksackvägen och Sätrahöjden. Det finns idag inga östvästliga allmänna gång- och cykelvägar mellan stråken. För att ta sig mellan stråken är man idag hänvisad till gångvägarna inom befintliga bostadskvarter, lokalgatornas smala trottoarer eller lokalgatornas körbanor. Lokalgatornas trottoarer snöröjs inte vintertid.

Planförslag och konsekvenser



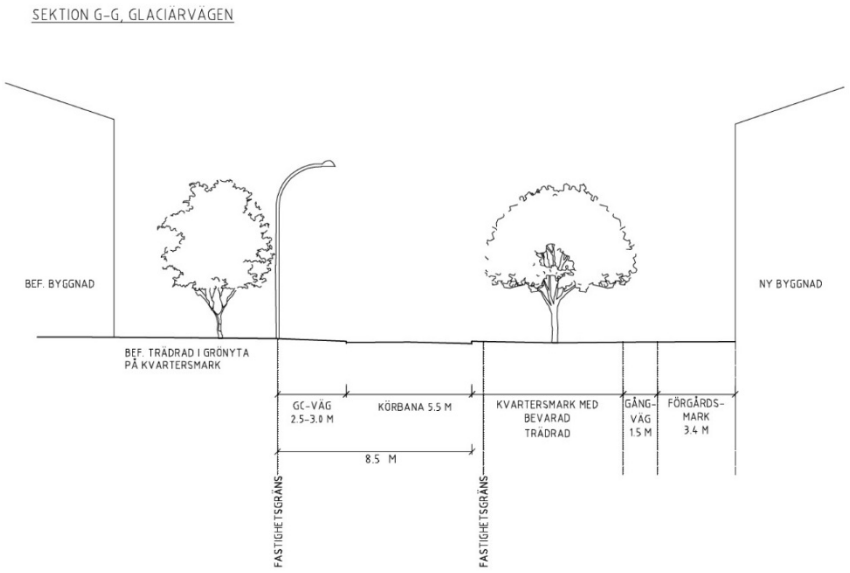
Ny bebyggelse med ca 400 bostäder innebär nya målpunkter för gång- och cykeltrafikanter samt ökat antal gående och cyklister i området. De nuvarande trottoarerna uppfyller inte tillgänglighetskrav, då de inte medger möten med rullstol eller barnvagn. Trottoarerna är idag också för smala för att kunna snöröjas.

För att åtgärda bristerna i gång- och cykelkopplingar i östvästlig riktning föreslår planen två åtgärder nya gång- och cykelvägar samt hastighetssäkrade passager längs lokalgatorna. Nya gång- och cykelvägar föreslås anläggas längs Glaciärvägen, Moränvägen och södra delen av Glimmervägen. Hastighetssäkrade passager anläggs, genom exempelvis upphöjd övergång, i korsningspunkter mellan interna gångstråket och lokalgatorna Jökelvägen, Glaciärvägen, Pinnmovägen och Moränvägen.

Figur Nya gång- och cykelvägar längs lokalgatorna Glaciärvägen, Moränvägen och södra delen av Glimmervägen. Kvadraterna redovisar lägen för hastighetssäkrade passager.

Lokalgatorna har idag en körbanebredd om ca 9 m och är överdimensionerade i relation till dagens standard. Föreslagna åtgärder ovan skulle därför kunna inrymmas inom befintligt gaturum.

I följande sektioner illustreras gång- och cykelvägar längs lokalgatorna Glaciärvägen, Moränvägen och södra delen av Glimmervägen. Gatornas körbanans bredd minskas till 5,5 m för att ge plats för en ny gång- och cykelväg, med bredd om 2,5 – 3,0 m. Övriga lokalgator bibehåller sin sektion och bredder.



Figur Sektion Glaciärvägen med ny gång- och cykelväg längs lokalgata. Illustration WSP, 2019.

Syftet med åtgärderna är att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter, öka tryggheten i områdena samt skapa genare rörelsestråk. Genom att nyttja befintligt gaturum för fler trafikantslag kan befintliga trädalléer bevaras tillsammans med de siktlinjer som idag finns längs gatorna. En avsmalnad körbana tillsammans med hastighetssäkrade passager kommer också bättre återspegla gatans gällande hastighetsbegränsning om 30 km/h.

Nya gång- och cykelvägar innebär främst en påverkan på trafikseparingen i gaturummet. De tydligt separerade gaturummen blandas upp med fler trafikantslag och trafikseparingen frångås. Möjligheten till längsgående parkering på Glaciärvägen, Moränvägen och södra delen av Glimmervägen kommer tas bort.

Delar av lokalgatorna med föreslagen gång- och cykelväg ligger på några få ställen utanför allmän platsmark/kommunala fastighet och här krävs markköp och fastighetsreglering. *Se vidare under avsnittet om fastighetskonsekvenser.*

Biltrafik och angöring

Biltrafiken leds in på lokalgatorna från Sätrahöjden. Lokalgatorna nyttjas idag för biltrafik för angöring till omkringliggande bostadskvarter, angöring till förskola och tillfart till de tre parkeringsområdena. Utfartsförbud mot Sätrahöjden direkt från kvarteren enligt gällande detaljplan för Sätrahöjden. Lokalgatorna har en hastighetsbegränsning till 30 km/h och Sätrahöjden 50 km/h. I tabell och bild nedan redovisas dagens trafikmängder och framtida.



Bild till vänster; Nuvarande trafikmängder med en trafikprognos för år 2040. Bild till höger: Nuvarande trafikmängder inklusive ny bebyggelse med trafikprognos för år 2040. Källa Trafikutredning, Dp Skrindan, Trillan, Kärran, WSP 2019-10-16.

Gata	Nuvarande trafikmängder, 2019*, årsmedeldygn (ÅDT)	Nuvarande trafikmängder inklusive ny bebyggelse, årsmedeldygn (ÅDT)	Trafikprognos 2040 utan ny bebyggelse, årsmedeldygn (ÅDT)	Trafikprognos 2040 med ny bebyggelse, årsmedeldygn (ÅDT)
Jökelvägen	300	500	400	700
Glaciärvägen	600	600	700	700
Pinnmovägen	300	500	400	600
Moränvägen	700	700	800	900
Glimmervägen	300 500	300 600	400 600	400 700
Sätrahöjden norra	5800	6300	7300	7900
Sätrahöjden södra	7500	7600	9400	12 600
Gavlehovsvägen	4900	5200	6200	6600

Tabell: Trafikmängder, nuvarande och trafikprognos för 2040.

Planförslag och konsekvenser

Planen innebär att tillfart till bebyggelsen även fortsättningsvis sker från angränsande lokalgator. Utfartsförbud råder från kvarteren mot Sätrahöjden.

En trafikutredning[7] har tagits fram för att belysa eventuella konsekvenser för trafiken. Utredningen visar att ny bebyggelse kommer att innebära en trafikökning om ca 100–300 ÅDT för respektive kvarter. Trafiken bedöms fördelas på de angränsade lokalgatorna med majoritet på Jökelvägen, Pinnmovägen samt Glimmervägens södra del. Trafikflödet på

7 Trafikutredning, Dp Skrindan, Trillan, Kärran, 2019-10-16, WSP

lokalgatorna är förhållandevis låga och de avsmalnade körbanorna tillsammans med upphöjda passager bedöms kunna ha en hastighetsdämpande effekt, vilket är positivt för både boendemiljön och oskyddade trafikanter.

Trafikutredningens kapacitetsanalys visar att den tillkommande bebyggelsens trafik inte kommer innebära några kapacitetsproblem i korsningspunkterna mellan lokalgatorna och Sätrahöjden.

Kollektivtrafik

Ny bebyggelse har en god tillgänglighet till kollektivtrafiken. Sätrahöjdens hållplatslägen Gråstensvägen (trafikeras av linje nr 15), Campus Sätra (trafikeras av linje nr 2 och 15) och Estraden (trafikeras av linje nr 2,3,15 och 195). Linjerna har en god turtäthet. Busshållplatser ligger på ett avstånd om ca 0 – 200 m från de tre kvarteren. De nya bostäderna uppfyller ställningstagandet från ÖP Gävle stad, 2025: Vid exploatering av flerbostadshus bör avståndet till busshållplats inte överstiga 300 meter.

Parkering (bilar, cyklar) / angöring

Planområdets tre delområden, kvarter, används idag till stora delar för parkering, ca 850 platser. Parkeringarna utgörs till största del av markparkering. Gällande detaljplan möjliggör garagebyggnader i en våning inom parkeringskvarteren.

Parkeringarna inom kvarteren används av Gavlegårdarnas respektive Amastens bostadsbebyggelse längs Sicksackvägen. Parkeringar för bostadsbebyggelse finns även vid Gråstensvägen, längs med Sätrahöjden och söder om Glimmervägen, se tabell nedan för totala antal parkeringar. Dessa områden ingår inte i denna detaljplan.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär att delar av parkeringskvarteren närmast Sätrahöjden omvandlas till en annan användning, bostäder och mindre omfattning centrumfunktioner.

Parkering för befintlig bebyggelse



För att säkerställa befintlig bostadsbebyggelses parkeringsbehov har parkeringsinventeringar inkluderat beläggningsgrad[8] utförts 2018 och 2020. Parkeringsbehovet för befintlig bebyggelse bedöms motsvara p-tal 0,5, vilket i medel motsvarar dagens beläggningsgrad.

Parkeringsinventeringarna visar på ett stort överskott av parkeringar hos både Gavlegårdarna och Amasten samt vilket parkeringsbehov befintliga bostäder har. Tabellen nedan visar vilket parkeringsbehov som ska uppfyllas inom fastighetsägarnas kvartersmark. Dessa parkeringar bedöms inrymmas inom fastighetsägarna kvarvarande parkeringsområden, se karta.

Kartan visar parkeringsområden för befintlig bostadsbebyggelse längs Sicksackvägen samt för ny bostadsbebyggelse.

8 Parkeringsinventering, Östra Sätra, 2018-08-16, rev 2020-02-13, WSP Sverige AB, Uppsala

Fastighets-ägare/kvarter	Nuläge antal befintliga parkeringar	Parkeringsbehov befintlig bebyggelse enl. parkeringsbeläggning 2020 (2018)	Parkeringsbehov befintlig bebyggelse enl. p-tal 0,5	*Parkeringsöverskott*
Gavlegårdarna - befintliga bostäder	580, varav 50 garage.	310 (311)	354	*+ 226 ppl*
Amasten - befintliga bostäder	429, varav 58 garage.	219 (179)	199	*+ 230 ppl*

Tabell: Parkeringsbehov befintlig bebyggelse, Gavlegårdarnas och Amstens befintliga bostadsbestånd

Planbestämmelse

n_9 Parkering med planteringar av träd och annan vegetation, 4 kap, 13 § 1 st 1 p.

Parkering ny bebyggelse

För ny bebyggelse gäller Gävle kommuns gällande parkeringspolicy och parkeringstal. För Sätra gäller parkeringstal om 0,7–1 parkeringsplats för bil per lägenhet samt 2,5 cykelparkeringar per lägenhet. För alla exploateringar ska parkeringsbehovet lösas inom egen fastighet. Cykelparkering ska alltid erbjudas i direkt anslutning till bostaden.

Parkeringspolicyn medger att parkeringstalen sänks om gröna parkeringsköp nyttjas. Gröna parkeringsköp som innebär att en del av investeringen som skulle användas för att anlägga parkeringsplatser i stället används för att öka tillgängligheten på ett annat sätt, exempelvis genom att förbättra möjligheterna att cykla, resa kollektivt eller samnyttja fordon. Gröna parkeringsköp är investeringar i olika typer av mobilitetslösningar med syfte att sänka parkeringstalet för bil. Parkeringstal för cykel kan som regel inte sänkas. Gröna parkeringsköp regleras i parkeringsavtal mellan exploatör och Gävle kommun. Avtalet följs upp i samband med bygglov.

Detaljplanens genomförande bygger på att gröna parkeringsköp nyttjas och ett parkeringstal om högst 0,5 för ny bebyggelse. Amasten och Gavlegårdarna behöver teckna parkeringsavtal med Gävle kommun för att nyttja den byggrätt som planen innebär. I tabellen nedan redovisas behov av parkeringsplatser utifrån ett parkeringstal om 0,5.

Kvarter	Parkeringsbehov bebyggelse enl. p-tal 0,5
Ny bebyggelse kv Skrindan	92
Ny bebyggelse kv Trillan	81
Ny bebyggelse kv Kärran	50
Totalt	**223 ppl**

I detaljplanen är parkeringar för ny bebyggelse planerad mot Jökelvägen och Pinnmovägen samt Glimmervägen, se karta ovan. Fåtal parkeringar finns även inne på gården för att möjliggöra parkering för rörelsehindrade i anslutning till entréer. Detaljplanen reglerar att bilparkering inte får anläggas på mark i anslutning mot Glaciärvägen och Moränvägen samt på mark avsedd för gård och för gångväg ”inre stråket” genom kvarteren Skrindan och Trillan. Cykelparkering är dock möjlig inom dessa n_2 -områden.

Planbestämmelser

n_2 Marken får inte användas för parkering, 4 kap, 13 § 1 st 3 p.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Befintligt vatten- och avloppsledningsnät finns i direkt anslutning till planområdet i Sätrahöjden.
Planförslag och konsekvenser

Kapacitet finns i befintligt vatten- och avloppsnät för anslutning av ny bebyggelse.

Kv. Skrindan
Servisledning för spillvatten tillhörande Gavlegårdarna finns i kvarterets nordöstra del. I samband med genomförandet av detaljplanen behöver befintlig servisledning för spillvatten inom planområdet flyttas. Fastighetsägaren ansvarar och bekostar flytt av ledning.

Kv. Kärran
Servisledningar för dagvatten tillhörande fastighetsägaren finns i kvarteret. I samband med genomförandet av detaljplanen kan befintliga servisledningar helt eller delvis behöva flyttas. Fastighetsägaren ansvarar och bekostar flytt av ledning.

El, tele, fiber och värme

Befintligt ledningsnät för el, tele, finns i direkt anslutning till planområdet i Sätrahöjden och längs lokalgatorna. Fjärrvärme finns längs Sätrahöjden.

Planförslag och konsekvenser

Kapacitet finns för anslutning av ny bebyggelse till befintliga ledningsnät.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Kommunala dagvattenledningar finns längs lokalgatorna. De kommunala dagvattenledningarna leder huvudsakligen ut i Bäckebrobäcken. Befintligt ledningsnät är i dagsläget högt belastat och Bäckebrobäckens ekologiska status är klassad som måttlig. Renande och fördröjande åtgärder av dagvatten behövs för att inte försämra läget vid exploatering.

Allmän dagvattenledning finns rakt igenom kvarteret Skrindan i nord-sydlig riktning. Mark för underjordisk ledning finns i gällande detaljplan. Inom kv Kärran finns privata servisledningar för dagvatten med brunnar.

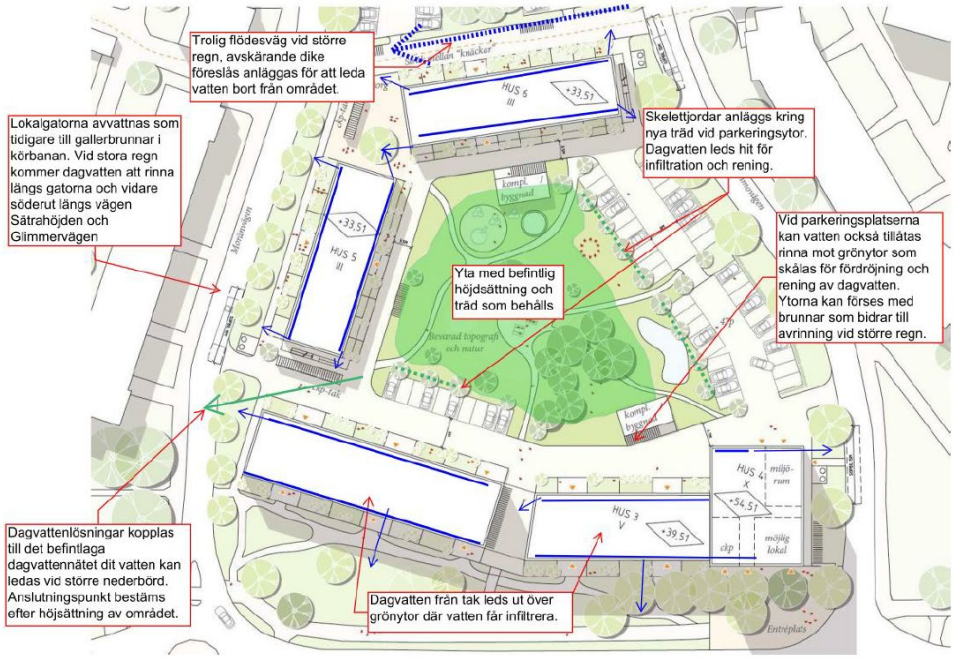
Planförslag och konsekvenser

En dagvattenutredning[9] har tagits fram i planarbetet och en principlösning för dagvattenhanteringen har tagits fram. Denna föreslår primärt en hantering av dagvatten i öppna system som komplement till dagvattenbrunnar och där infiltration av dagvatten i grönytor och skelettjordar ger en minskad föroreningsbelastning och fördröjning. På detta sätt kan dagvattenhanteringen även bidra positivt till ekosystemtjänster inom områdena.

Fördröjningsbehovet till de olika områden är beräknade för ett 10-års regn. För kv. Skrindan behövs en magasinvolym på 22 kbm och för kv. Trillan 7 kbm. För kv. Kärran bedöms det inte finnas ett fördröjningsbehov. Reningsbehovet är bedömt för respektive kvarter och beräknas klaras med anläggande av skelettjordar. Skelettjordar kan användas för att klara även det beräknade tillkommande fördröjningsbehovet. Denna bedömning utgår dock från att infiltrationskapacitet finns på grönytor inom kvartersmark.

Dagvatten från tak leds ut över grönytor där vatten får infiltrera. Skelettjordar anläggs kring nya träd vid parkeringsytor och att vatten leds dit för infiltration och rening. Grönytor vid parkeringar skålas och kan även förses med brunnar som kopplas till ledningsnät. Dock ska dessa brunnar inte ligga i lågpunkten då infiltration av dagvatten från parkeringsytorna är

9 Sätra 57:1, 60:1, 60:21, 60:25. Dagvattenutredning, WSP 2019-10-17, reviderad 2019-11-07



Principförslag till dagvattenhantering[9] som föreslås för samtliga delområden i planförslaget. Illustration WSP, 2019.

att föredra då detta bidrar till rening av föroreningar. Skelettjordar ska anordnas vid parkeringsplatser. Komplementbyggnader utformas lämpligen med gröna tak.

Ett avskärande dike behövs anläggas väster om byggrätterna i kv. Skrindan och kv. Trillan för att avleda skyfall, se vidare avsnitt Översvämning.

Kv. Skrindan

Kommunal dagvattenledning finns rakt igenom kv. Skrindan i nord-sydlig riktning. I samband med genomförande av detaljplanen behöver dagvattenledning flyttas till nytt läge, u-område, i detaljplan. Ett u-område innebär bland annat att marken inte får överbyggas. För att trygga dessa ledningar bör ledningshavaren söka ledningsrätt.

Kv. Kärran

Servisledning för dagvatten tillhörande Amasten finns inom kvarteret. I samband med genomförandet av detaljplanen behöver befintlig servisledningar flyttas. Fastighetsägare ansvarar och bekostar flytt av ledning.

Planbestämmelse

u_l	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §

Avfall

Planförslag och konsekvenser

Avfallshanteringen ska följa kommunens renhållningsordning. Lokaler eller andra utrymmen för avfalls-/återvinningshantering ska placeras på så sätt att det går att angöra med sopbilar, t.ex. i anslutning till tänkta parkeringsplatser. Kontakt ska tas med Gästrike Återvinnare i ett tidigt skede av projekteringen angående placering och utformning av avfallsutrymmen.

Brandskydd

Flera befintliga brandposter finns idag längs Sätrahöjden utanför planområdet. Brandposterna har god kapacitet.

Planförslag och konsekvenser

Vid uppförande av ny byggnad inom planområdet ska det i samråd med räddningstjänsten säkerställas att det finns möjlighet till brandvattenförsörjning. Utrymningsvägar ska finnas riktade bort från Sätrahöjden. Alternativa utrymningsvägar kan komma att krävas på grund av byggnadernas höjd.

Planbestämmelse

m_1	Fasader mot Sätrahöjden ska utföras med obrännbara material. Utrymningsvägar ska finnas riktade bort från Sätrahöjden., 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Kvarteren är utsatta för vägtrafikbuller från främst Sätrahöjden, Gavlehovsvägen och Hamnleden. Den översiktliga bullerkartläggningen för Gävle kommun visar att ekvivalenta ljudnivåer ligger i spannet 40-65 dBA mot Sätrahöjden och de maximala 55-80 dBA för alla tre kvarter.

Planförslag och konsekvens

En trafikbullerutredning har tagits fram[10] för denna detaljplan. I beräkningarna har trafik på omgivande gator inkluderats, och en trafikprognos för 2040 har tagits fram. Resultat har beräknats för den byggrätt som föreslås i planen. Resultatet redovisas både som ljudutbredningskartor och som fasadberäkningar.

Resultaten visar att fasad mot Sätrahöjden utsätts för bullernivåer över riktvärden i trafikbullerförordningen (SFS 2015: 216, ändring SFS 2017:359). Beräkningarna visar att ljudnivåerna i fasad mot Sätrahöjden i Kv Kärran ligger mellan 60-65 dBA, i Kv Trillan och Skrindan mellan 55-65 dBA. Fasader mot övriga gator som omger kvarteren klarar riktvärdena. Riktvärden för uteplats mot Sätrahöjden klaras inte heller men på innergårdarna i kvarteren Skrindan, Trillan och Kärran är ljudmiljön god och gemensam uteplats där riktvärdena klaras kan anordnas utan extra åtgärder.

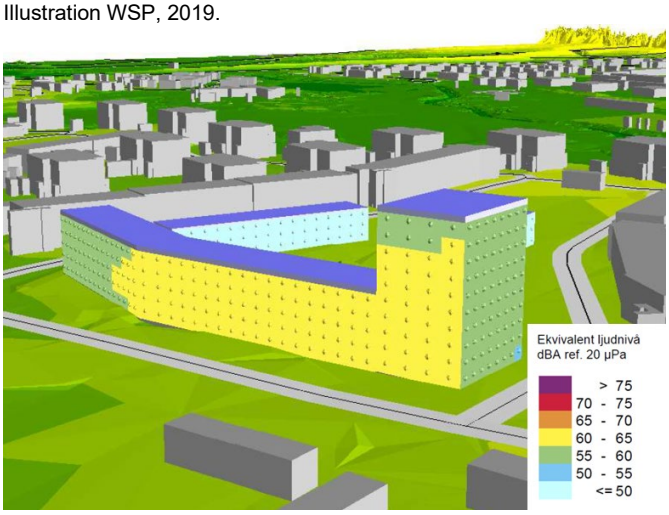


Ekvivalent ljudnivå i fasad mot Sätrahöjden för kv. Kärran. Samtliga våningsplan ligger i intervallet 60-65 dBA (gul färg) och kommer att omfattas av trafikbullerförordningens undantag[10]. Övriga fasader klarar trafikbullerförordningens riktvärden utan extra åtgärder (blå till grön färg). Illustration WSP, 2019.

10 Kv Skrindan, Trillan och Kärran Sätra, Gävle. Trafikbullerutredning. WSP, 2019-10-16



Ekvivalent ljudnivå i fasad mot Sätrahöjden för kv.Trillan. En del av våningsplanen i de fasader som ligger närmast Sätrahöjden har ljudnivåer i spannet 60-65 dBA (gul färg) och kommer att omfattas av undantagen i trafikbullerförordningen[10]. Delar av fasad markerad grön eller blå klarar trafikbullerförordningens riktvärden utan extra åtgärder. Illustration WSP, 2019.



Ekvivalent ljudnivå i fasad mot Sätrahöjden för kv. Skrindan. En större del av våningsplanen med fasad mot Sätrahöjden har ljudnivåer i spannet 60-65 dBA (gul färg) och kommer att omfattas a undantagen i trafikbullerförordningen[10]. Delar av fasad markerad med grön eller blå färg klarar trafikbullerförordningens riktvärden utan extra åtgärder. Illustration WSP, 2019.

Fasad mot kvarterens innegårdar uppfyller i alla tre kvarter kraven som ljuddämpad sida, dvs högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Det betyder att det är möjligt att använda undantagen i trafikbullerförordningen där ljudnivåerna i fasad överskrider 60 dBA. Det innebär att antingen ska minst hälften av bostadsrummen i en lägenhet vändas mot ljuddämpad sida, eller så utformas mindre lägenheter på maximalt 35 kvm. Endast i Kv Kärran kommer samtliga våningsplan mot Sätrahöjden behöva denna reglering, för övriga kvarter gäller det en del av våningsplanen. För samtliga kvarter visar trafikbullerutredningen att ingen reglering av utbyggnadsordningen behöver göras.

Planbestämmelse

f_{10}	Lägenheter med fasad mot Sätrahöjden som överskrider riktvärde ska utformas med minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida eller vara högst 35 kvm., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Luftkvalitet

Den kommunövergripande kartläggningen av luftföroreningar utförd av Östra Sveriges luftvårdsförbund redovisar halter av partiklar och kvävedioxider under miljökvalitetsnormerna för luft. Halten partiklar ligger i spannet 10-15 µg/m³ luft som årsmedelvärde och 20-25 µg/m³ luft som dygnsmedelvärde. För kvävedioxider ligger årsmedelvärdet mellan 5-10

µg/m3 luft, dygnsmedelvärdet mellan 18-24 µg/m3 luft och 30-40 µg/m3 luft som timmedelvärde.

Planförslag och konsekvens

Trafikmängden förväntas öka på framförallt Sätrahöjden söder om Gavlehovsvägen till följd av exploateringen. Exploateringen kommer att medföra att bebyggelse kommer närmare gaturummet på västra sidan av Sätrahöjden, men då gaturummet är brett och bebyggelsen på östra sidan är låg och gles görs bedömningen att halten luftföroreningar inte kommer att överskrida miljömålet Frisk lufts preciseringar eller miljökvalitetsnormen för luft till följd av exploateringen.

Föroreningar

Vid en översiktlig kartläggning inom kommunen har flera gator inom planområdet bedömts löpa risk att vara belagda med tjärasfalt. Lokalgatorna Jökelvägen, Glaciärvägen, Pinnmovägen, Moränvägen och Glimmervägen inom planområdet tillhör dessa gator.

Historiska kartor från 1961 visar att kvarteren Skrindan och Trillan bestod av skog innan nuvarande bebyggelse kom på plats. Kv. Kärran bedöms ha brukats som åker- eller betesmark.

Planförslag och konsekvenser

Påträffas förorening i samband med grävning och upprivning av asfalt ska anmälan göras enligt miljöbalken 10 kap 11§ till miljö- och hälsoskyddsavdelningen, Livsmiljö Gävle. I övrigt bedöms det inte finnas några förorenade områden som påverkar planområdet.

Översvämning och skyfall

Ett utdrag ur Gästrike vattens skyfallsmodellering vid ett 100-årsregn visar att vatten samlas och blir stående på ytor inom de olika kvarteren.

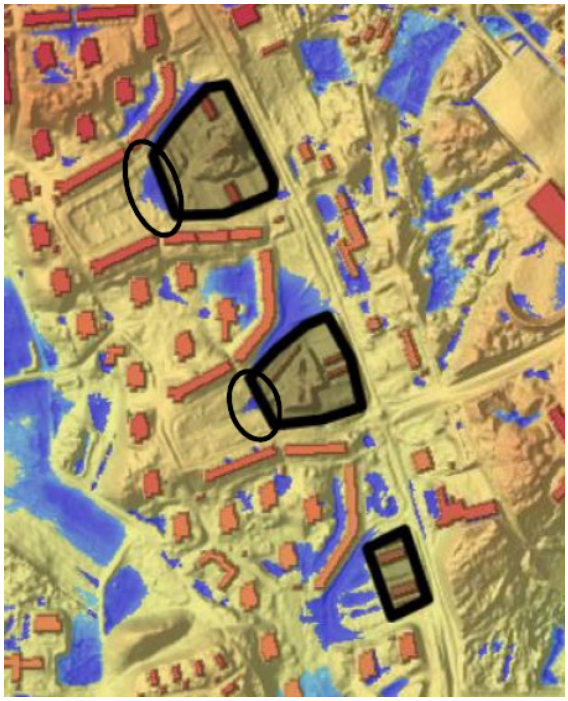


Utdrag ur Gästrike vattens skyfallsmodell vid ett 100-års regn. Planområdena markerat med rött. Till vänster ses Kv Skrindan och Kv Trillan, till höger Kv Kärran.

Planförslag och konsekvenser

En bedömning av översvämningsrisken till följd av skyfall har gjorts i den dagvattenutredning som tagits fram[9]. Där konstaterar man att höjdsättningen av kvarteren behöver ske så att inga instängda områden bildas, och kvarten utformas så att vatten rinner ut på lokalgatorna.

En översiktlig analys har gjorts av möjliga vattenvägar efter exploatering för att bedöma risken för ansamling av vatten vid byggnader. Denna visar att vatten ansamlas på lokalgatorna norr om byggnaderna och rinner ner i kvarteren Skrindans och Trillans västra sida. Ett avskärande dike föreslås för att detta vatten inte ska rinna in mot byggnaderna.



Översiktlig analys[9] av möjliga vattenvägar efter exploatering. Svarta figurer visar var barriärer har sats ut i analysen, blått visar vattensamlingar.

Planbestämmelse

m_2 Mark ska innehålla yta för avledning av dagvatten. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Riskfrågor och farligt gods

Två drivmedelsstationer ligger öster om kv. Trillan, norr och söder om Gavlehovsvägen. Det ligger också en drivmedelsstation ca 150 m norr om kv. Skrindan. Till dessa stationer sker transporter av farligt gods, men inga utpekade farligt godsleder ligger i anslutning till planområdet.

Planförslag och konsekvenser

En övergripande riskbedömning[11] har gjorts för att bedöma planförslagets behov av riskreducerande åtgärder. Riskbedömningen visar att riskbilden kommer av transporterna av brandfarlig vätska till drivmedelsstationerna på Sätrahöjden. Riskbedömningen bedömer att individrisknivån är acceptabel inom planområdet, medan samhällsrisknivån bedöms ligga lågt inom det s.k. ALARP-området och riskreducerande åtgärder föreslås. Skyddsåtgärderna som föreslås fokuserar på att minska konsekvenserna av olyckor med brand.

Riskbedömningen rekommenderar flera åtgärder för att minska risken. En robust åtgärd som föreslås är skyddsavstånd mellan väg och byggnad, i rapporten föreslås att avståndet ska hållas till minst 10 m mot Sätrahöjden norr om Gavlehovsvägen och 14 m mot Sätrahöjden söder om Gavlehovsvägen. Det föreslås även att fasader mot Sätrahöjden ska utföras i obrännbart material, men risken bedöms inte vara så hög att krav på brandklassade material krävs. Man föreslår även att utrymningsvägar ska finnas bort från Sätrahöjden för byggnader mot Sätrahöjden.

I övrigt föreslås att ytorna mellan fasader och Sätrahöjden ska utformas så att de inte inbjuder till stadigvarande vistelse (gäller ej balkonger mot Sätrahöjden) och att de ska utformas med lätt sluttning mot Sätrahöjden. Dessa åtgärder bedöms dock inte vara av sådan karaktär att planbestämmelser behöver införas. Dock tas råden med till fortsatt planering av utformningen av ytorna.

Planbestämmelse

Byggrättens avstånd till Sätrahöjden regleras med prickmark mot Sätrahöjden så att föreslaget skyddsavstånd innehålls. Entréer mot både gård och gata skapar utrymningsvägar riktade bort från Sätrahöjden.

m_1 Fasader mot Sätrahöjden ska utföras med obrännbara material. Utrymningsvägar ska finnas riktade bort från Sätrahöjden.., 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

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

Planförslag

Detaljplanen innebär att nya fastigheter kan komma att bildas inom området genom avstyckning. Kv Trillan består idag av två fastigheter, Sätra 60:1 och Sätra 60:2. Vid en exploatering av kvarteret kommer nybildning av fastighet och fastighetsregleringar ske. I fall det bildas fler bostadsfastigheter inom kvarteren kan gemensamhetsanläggning komma att bildas inom kvarter för gemensamma anläggningar, som exempelvis komplementbyggnader, gård och dylikt. Ledningsrätt ska bildas för område för underjordiska ledning genom kv. Skrindan.

Fastighetsreglering från kvartersmark till kommunal fastighet krävs för att i mindre omfattning utöka allmän plats för att möjliggöra gång- och cykelbanor längs lokalgatorna.

Fastighetskonsekvenser

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

Fastighetsägarna ansöker om och bekostar lantmäteriåtgärder som krävs inom kvartersmark. Ansökan om fastighetsreglering som avser allmän plats ska ansökas av kommunen tillsammans med fastighetsägarna, där fastighetsägarna bekostar lantmäteriförrättningen. Bildande av ledningsrätt bekostas av fastighetsägarna.

Fastighet	Sammanfattning av fastighetskonsekvenser
Sätra 56:3	Fastighetsreglering krävs för att i mindre omfattning utöka allmän plats, lokalgata för att möjliggöra gång- och cykelbana. Mindre del av mark regleras över till Sätra 116:2.
Sätra 57:1 (kv. Skrindan)	Del av Sätra 57:1, ca 13 900 kvm, avstyckas till ny fastighet. Kvarstående del av fastighet, som utgörs av markområde för parkering, regleras över till intilliggande bostadsfastighet.
Sätra 58:3	Fastighetsreglering krävs för att i mindre omfattning utöka allmän plats, lokalgata för att möjliggöra gång- och cykelbana. Mindre del av mark regleras över till Sätra 116:2.
Sätra 60:1 (kv. Trillan)	Ny fastighet, om ca 11 000 kvm, bildas av del av Sätra 60:1 och 60:2. Ca 6 600 kvm överförs till den nya fastigheten från Sätra 60:1. Kvarstående del av fastighet, som utgörs av markområde för parkering, regleras över till intilliggande bostadsfastighet.

11 Övergripande riskbedömning med avseende på närhet till drivmedelsstationer samt transport av farligt gods, DP Kv Skrindan, Trillan, Kärran. WSP 2019-10-16

Sätra 60:2 (kv Trillan och kv. Kärran)	Inom kv. Trillan. Ny fastighet, om ca 11 000 kvm, bildas av del av Sätra 60:1 och 60:2. Ca 4 400 kvm överförs till den nya fastigheten från Sätra 60:2. Inom kv. Kärran. Ny fastighet, om ca 4 000 kvm, bildas av del av Sätra 60:2. Fastighetsreglering krävs för att i mindre omfattning utöka allmän plats, lokalgata för att möjliggöra gång- och cykelbana. Mindre delar av mark regleras över till Sätra 11:2.
Sätra 11:1	Fastighetsreglering krävs för att i mindre omfattning utöka allmän plats, lokalgata för att möjliggöra gång- och cykelbana. Mindre delar av mark regleras över från Sätra 58:3 och 60:2.
Sätra 116:2	Fastighetsreglering krävs för att i mindre omfattning utöka allmän plats, lokalgata för att möjliggöra gång- och cykelbana. Mindre del av mark regleras över från Sätra 56:3.

Tabell. Fastighetskonsekvenser utifrån planens genomförande

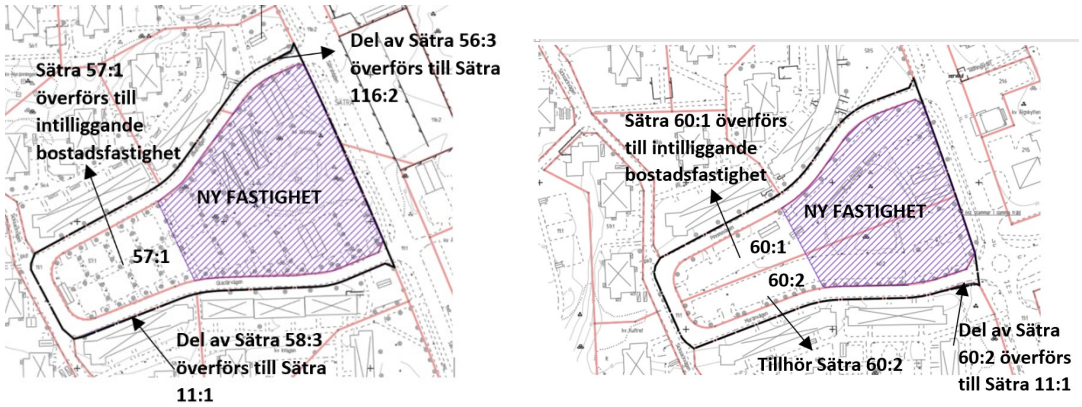


Bild visar fastighetskonsekvenser bild från vänster kv. Skrindan och bild till höger kv. Trillan.

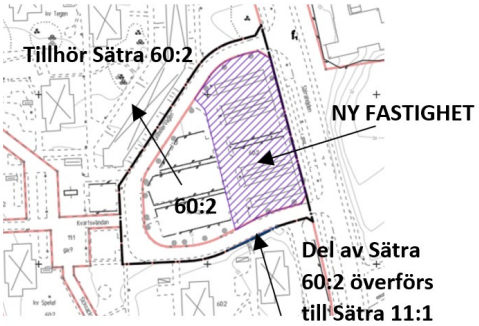


Bild Fastighetskonsekvenser kv. Kärran

Huvudmannaskap

Gävle kommun är huvudman för allmän plats (gator) inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Den mark som i planen är utlagd som allmän platsmark ($GATA_1$) har Gävle kommun, i sin roll som huvudman, rätt att lösa in mot fastighetsägarens vilja men även en skyldighet att lösa in om fastighetsägaren begär detta, enligt plan- och bygglagen.

Planbestämmelse
Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandetid

Planförslag och konsekvenser
Detaljplanens genomförande tid är fem år. Under genomförandetiden har exploatören rätt att bygga i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Efter genomförandetidens utgång finns möjlighet att ändra detaljplanen utan några krav på ersättning.

Planbestämmelse
Detaljplanens genomförandetid är fem år.

Avtal

Exploateringsavtal
Gävle kommun kommer att teckna exploateringsavtal med respektive exploatör. Det innebär att det blir ett avtal med Gavlegårdarna och ett avtal med Amasten.

Avtalet kommer att reglera frågor om bland annat kostnadsfördelning för utbyggnad av ny allmän plats, gång- och cykelbanor längs Glaciärvägen, Moränvägen och södra delen av Glimmervägen, anslutningar till befintlig allmän plats samt skydd för befintlig vegetation.

Exploateringsavtalen ska godkännas av kommunstyrelsen innan detaljplanen antas.

Avtal om parkeringslösning
Gävle kommun kommer att teckna avtal om parkeringslösning med respektive exploatör. Detaljplanens genomförande bygger på att parkeringstal för ny bebyggelse minskas och för att medge detta ska parkeringsavtal tecknas enligt Parkeringspolicy för Gävle kommun, 2014. Parkeringsavtalet förbinder exploatörerna till avtalade mobilitetsåtgärder.

Kommunala intäkter och kostnader

Intäkter
Detaljplanen innebär inga intäkter för kommunen eftersom kommunen inte äger någon kvartersmark i området.

Kostnader
Detaljplanen innebär kostnader för ombyggnad av allmän platsmark, gång- och cykelvägar, samt framtida kostnader för drift och underhåll.

De kostnader som uppkommer för kommunen till följd av anslutning av nya bebyggelseområden till lokalgator och nya gång- och cykelvägar ska bekostas av respektive exploatör.

Planavgift
Kommunens kostnader för framtagande av detaljplan bekostas av respektive exploatör i enlighet med tecknade planavtal. Exploatörerna ansvarar för och bekostar dessutom det underlag som krävs för detaljplanens framtagande.

Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Samhällsbyggnadsnämnden den 2017-11-15.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan för Sätra I, Sätra Bäckebro, fastställd 1964-09-24. Marken är detaljplanelagda för garageändamål i en våning.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljövård, Sätra, K 812. Riksintresset, dess värdebärare och avvägningar som gjorts för ny bebyggelse beskrivs närmare under avsnittet ”Bebyggelse”.

Planområdet ligger strax utanför riksintresseområdet för dricksvattenförsörjning, Gävle – Valboåsen.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Gävle-Valboåsen (Se672544-156524, ny förekomst WA20555656) är en statusklassad grundvattenförekomst av sand- och grustyp. Miljökvalitetsnormen är satt till god kemisk och kvantitativ status och i dagsläget är statusen bedömd som god. Gävle-Valboåsen är idag påverkad av flera källor. Den största påverkan är flertalet statliga och kommunala vägar och den är även till stor del urbant påverkad genom lokalisering av bebyggelse och verksamheter på åsen. Det medför att det finns en risk av miljökvalitetsnormerna för kemisk status inte kan nås 2021. Den kvantitativa statusen bedöms också den ha en risk att inte nå miljökvalitetsnormen då åsen omfattar flera vattentäkter och låga grundvattennivåer med risk för vattenbrist har förekommit då mer vatten förbrukas än nybildas. I den preliminära riskbedömning som är utförd 2019 bedöms det finnas risk för den kvantitativa statusen inte kan uppnås 2027. Detta genom att exploateringstrycket och efterfrågan på dricksvatten förväntas öka (VISS, 2019-10-16).

Bäckebrobäcken (WA33522262) ligger knappt 200 m väster om Kv Skrindan. Vattendraget är klassad som en ytvattenförekomst med måttlig ekologisk status och god kemisk status. Dess miljökvalitetsnorm är klassad som god ekologisk status 2027. Bäckebrobäcken ska även uppnå god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för kvicksilver och polybromerade difenyletrar. Ett flertal faktorer bedöms påverka vattendraget negativt, och det är framför allt att vattendraget är kraftigt påverkad av rensning som medför den negativa påverkan på statusklassningen.

Luft

Miljökvalitetsnormen för partiklar ligger på 50 µg/m^3 som dygnsmedelvärde och 40 µg/m^3 luft som årsmedelvärde. MKN för NO_2 är 90 µg/m^3 som timmedelvärde, 60 µg/m^3 som dygnsmedelvärde och 40 µg/m^3 som årsmedelvärde.

Konsekvenser av planens genomförande på miljökvalitetsnormerna

Med gestaltning av gårdar med gröna inslag och med träd i skelettjordar som bidrar till rening av dagvatten och möjliggör fastläggning av luftföroreningar så kan planens genomförande bidra till att miljökvalitetsnormerna inte överskrids.

Miljömål

I samband med detaljplanens behovsbedömning har några av de nationella miljömål identifierats som miljömål som kan komma att påverkas av detaljplanens genomförande. Följande mål bedömdes som relevanta: Levande sjöar och vattendrag, God bebyggd miljö, Begränsad

klimatpåverkan och ett rikt växt och djurliv. Indirekt har även miljömålet Levande skogar bedömts påverkas.

Konsekvenser av planens genomförande på miljömålen

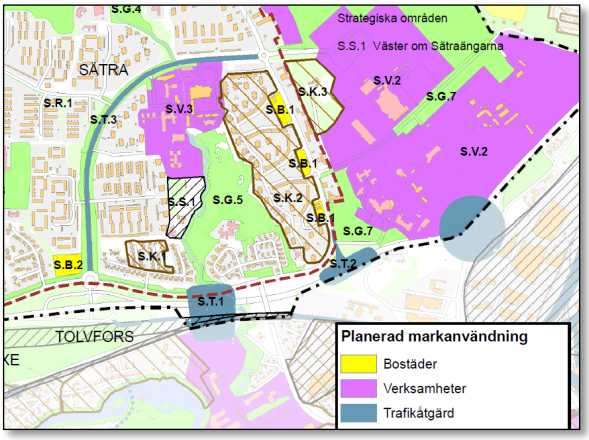
Att använda en redan ianspråktagen plats med många goda kvaliteter som närhet till service, kollektivtrafik, rekreation bidrar positivt till miljömålet en *God bebyggd miljö* och kan även minska bilbehovet vilket i sin tur även kan bidra positivt till miljömålet *Begränsad klimatpåverkan*.

En exploatering av en redan hårdgjord yta medför inte en ökad föroreningshalt och ökad avrinning av dagvatten från idag. Däremot leder en god dagvattenhantering inom området till en minskad negativ belastning vilket medför en bättre möjlighet att uppnå miljömålet om *Levande sjöar och vattendrag*. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan som medför att de nationella miljömålen inte kan uppnås. Genom att ta hänsyn till befintliga tallar i området gynnas miljömålet om *Ett rikt växt och djurliv* och tallskogssambanden värnas och det gynnar miljömålet *Levande skogar*.

Översiktsplan Gävle kommun

Gällande översiktsplan för området är Översiktsplan Gävle kommun år 2030, antagen av kommunfullmäktige 2017-12-11, samt dess fördjupning, fördjupad översiktsplan för Gävle stad 2025, antagen av kommunfullmäktige 2009-04-27.

I översiktsplan Gävle kommun år 2030 anges att för att möta en ökad befolkning och bostadsefterfrågan ska en ökad planberedskap skapas om 10 000 bostäder, där merparten 8 000 bostäder ska tillkomma i Gävle stad. I översiktsplanen uttrycks att ny bebyggelse ska tillkomma i kollektivtrafiknära lägen, nära ett gott serviceutbud, i hög grad på redan ianspråktagen mark, ta vara platsens värden (kultur och natur) och möjliggöra för det goda livet för alla.



I fördjupade översiktsplanen för Gävle stad är delar av planområdet utpekade som områden för ny bostadsbebyggelse. I översiktsplanen anges att ”Nuvarande parkeringsytor närmast Sätrahöjden kan bebyggas med bostäder. Ny bebyggelse skall vara lägre och ha en underordnad arkitektur i jämförelse med intilliggande höghus. Hänsyn ska tas till områdets kulturvärden och bullret från Sätrahöjden. Boendeparkering måste ersättas.” I den fördjupade översiktsplanen uttrycks fyra utbyggnadsriktningar för staden, centrumnära, vattennära, kollektivtrafikstråken och i den tätortsnära landsbygden. Planområdet ligger inom både utbyggnadsriktningar för centrumnära lägen och i kollektivtrafikstråken.

Bebyggelseområdet längs Sicksackvägen är i översiktsplanen utpekat som värdefull kulturhistorisk bebyggelse. Värdebärare som anges är:

- Bebyggelsestruktur med placering kring grönytor.
- Byggnadernas enhetliga och tidstypiska utseende.

Miljöstrategiskt program

I det reviderade miljöstrategiska programmet, antaget av kommunfullmäktige 2020-03-30, sätter Gävle kommun en ambition att bli en av de bästa miljökommunerna i landet att leva, verka och vistas i. Programmet har tre målområden; att Gävle kommun ska vara klimatneutral senast år 2035, Robusta ekosystem samt en Ren och giftfri vardag. Detaljplanen som innebär en förtätning inom befintlig stadsdel med god tillgång på kollektivtrafik, GC-väg och samhällsservice överensstämmer med programmets innehåll. Likaså att planen säkerställer

gröna värden och länkar till omgivande gröna områden uppfyller också programmets ambition.

Socialt hållbarhetsprogram

Sociala hållbarhetsprogrammet, antaget av kommunfullmäktige 2018-12-10, innehåller fyra målområden, trygghet, jämställda och jämlika villkor, delaktighet och inflytande och icke-diskriminering. Programmet lyfter bland annat behovet av trygga boendemiljöer, funktionsblandning, utveckling av mötesplatser, blandade upplåtelseformer och boendeformer.

Riktlinjer för bostadsförsörjning i Gävle kommun

I Riktlinjer för bostadsförsörjning, anges följande målsättningar:

- Minst 800 nya bostäder ska tillföras bostadsbeståndet årligen.
- Alla invånare ska kunna erbjudas en god bostad till rimlig kostnad i en god boendemiljö med bra boendeservice.
- Utbudet av bostäder ska vara attraktivt och bidra till inflyttning i kommunen.
- Bostäder och bostadsområden i kommunen ska utvecklas mot att vara socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbara, såväl vid nybyggnad som vid insatser i befintliga bostadsområden.

Detaljplanen är en del av att uppfylla målsättningen ovan och möjliggöra för ett ökat bostadsbyggande inom Gävle kommun.

Planens konsekvenser

Samlad konsekvensbedömning

Planförslaget har tagit hänsyn till kulturmiljöns värdebärare och de biotopskyddade alléerna i placering och utformning av ny bebyggelse. Alléer längs lokalgator säkerställs och äldre större tallar bevaras.

Ny bebyggelsens utformning både samspelar och särskiljer sig från den befintliga bebyggelse och dess värden. Den nya bostadsbebyggelsen integreras i befintliga strukturer för bebyggelse, gator samt gång- och cykelstråk och bidrar till att:

- nya bostäder kan byggas i områden med god tillgänglighet till service, stadsdelscentrum, kollektivtrafik samt närhet till parker och grönområden.
- nya bostäder tillförs området med möjlighet för andra typer av upplåtelseformer och bostadstyper som tex bostadsrätt, äganderätt, stadsradhus etc.
- nya centrumfunktioner kan tillkomma efter Sätrahöjden.
- fler stråk och områden befolkas i stadsdelen, vilket ökar tryggheten.
- befintliga investeringar i infrastruktur samt samhälls- och kommersiell service kan nyttjas för fler bostäder/invånare.
- redan ianspråktagen och hårdgjord mark omvandlas till bostadsändamål.

Detaljplanen innebär att antalet parkeringar för befintligt bostadsbestånd minskar. Befintligt bostadsbestånds parkeringsbehov har bedömts och planförslaget har tagit hänsyn till att tillräcklig yta för parkering för befintligt bostadsbestånd bibehålls i kvarterens västra delar.

Planområdets tre delområden, kvarteren, finns utpekade i fördjupad översiktsplan för Gävle stad, 2009, som lägen för ny bostadsbebyggelse, SB1 -områden. Planförslaget skiljer sig från den fördjupade översiktsplanen vad gäller utbredning, skala och antal bostäder. Planförslaget är dock överensstämmande med den fördjupade översiktsplanens intentioner och utbyggnadsriktningar för centrumnära lägen och vid kollektivtrafikstråk. Planförslaget stäm-

mer även väl överens med intentionerna om kompletteringsbebyggelse på redan ianspråktagen mark som uttrycks i kommuntäckande Översiktsplan Gävle kommun 2030 samt i inriktningsdokumentet "Planeringsriktlinjer för Gävle växer".

Undersökning kring betydande miljöpåverkan

Gävle kommuns bedömning är att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan så att en miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken behöver göras, eller att en miljökonsekvensbeskrivning enlig 6 kap. 12 § miljöbalken behöver upprättas. Ingen särskild miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför upprättats för detaljplanen.

Identifierade frågor som har utretts närmare i detaljplanearbetet är:

- Påverkan på kulturmiljön, då området ligger inom riksintresse för kulturmiljö.
- Påverkan på stadsbild till följd av förtätning
- Värdefull grönstruktur, biotopskydd och värdebärare i riksintresset
- Påverkan från trafikbuller från Sätrahöjden
- Dagvattenhantering
- Riskfrågor, såsom avstånd till bensinstation, tjärasfalt etc.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen har i sitt yttrande, 2018-04-23, meddelat att de delar kommunens uppfattning om att planen inte innebär en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen hänvisar sitt yttrande till den precisering av riksintresset som gjorts och behov av att i fortsatt planarbete studera vidare påverkan på kulturmiljön, siktlinjer, äldre vegetation, trädalléer (biotopskydd), dagvattenhantering och hälso- och säkerhetsaspekter.

Konsekvenser av planens genomförande

Stadsbild

Ny bebyggelse i fem och tio våningar längs efter Sätrahöjden kommer innebära att stadsbilden påverkas. Sätrahöjdens vida gaturum kommer tydligare definieras med den nya bebyggelsen jämfört med idag. Bebyggelsens något indragna placering innebär att siktlinjer längs Sätrahöjden gaturum kommer bibehållas och att gaturummet även fortsättningsvis kommer upplevas stort. Lokalgatornas breda gröna gaturum säkerställs i planen och siktlinjer från Sätrahöjden längs gatorna mot Sicksackvägen bibehålls.

Kulturmiljö

Ny bebyggelse i de tre kvarteren kommer innebära en viss påverkan på riksintresset, men påverkan bedöms inte medföra en påtaglig skada. Detaljplanen har tagit hänsyn till riksintressets värdebärare och givits planbestämmelser i syfte att ny bebyggelse både ska samspela med kulturmiljön och kunna särskiljas genom egna bebyggelseuttryck. Placering av byggnader med entréer mot gata är främmande inom riksintresset men bedöms vara viktig för att öka närvaron i markplan inom området och skapande av en god boendemiljö med skyddande gårdar.

SCAFT-planeringen med trafikseparering uttrycks som en av värdebärarna för i riksintresset En ny bebyggelse inom parkeringskvarteren innebär att delar av SCAFT-principerna frångås. De befintliga gatustrukturerna kvarstår, men gaturummen planeras för att ge plats för olika trafikantslag och stora platser ursprungligen vigd för bilen ges en mer mångfunktionell användning. Motiven till att bryta trafikseparingen är för att möjliggöra nya bostäder med närhet och god tillgänglighet till service, stadsdelscentrum, natur, parker samt kollektivtrafik. Ytterligare motiv är för att öka tryggheten i områdena genom ökat liv och rörelse på platser som idag är ödsliga och undanskymda.

Parkering
Befintligt bostadsbestånds parkeringsbehov har bedömts och planförslaget har tagit hänsyn till att tillräcklig yta för parkering för befintligt bostadsbestånd bibehålls i kvarterens västra delar.

Naturmiljö, vatten, mark och ekosystemtjänster
Ny bebyggelse byggs till största delen på mark som utgörs av hårdgjorda parkeringsplatser. Den mindre andelen naturmark som finns i kv Skrindan och kv Trillan tas tillvara i utvecklande av grönskande bostadsgårdar. Den befintliga grönstrukturen förstärks och karaktären av det gröna Sätra bibehålls inom kvartersmark. Mark för trädalléer inom kvarteren säkerställs.

Detaljplanen säkerställer grönstrukturen i området med trädalléer längs lokalgatorna och bostadsgårdar med stora andel grönska. Äldre större träd, främst tallar bevaras och skyddas.

Hälsa och säkerhet
Kvarteren är utsatta för vägtrafikbuller från främst Sätrahöjden, Gavlehovsvägen och Hamnleden. Fasad mot Sätrahöjden utsätts för bullernivåer över riktvärden i trafikbullerförordningen. Fasad mot övriga gator som omger kvarteren klarar riktvärdena. Fasad mot kvarterens innegårdar uppfyller i alla tre kvarter kraven som ljuddämpad sida, dvs högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Det betyder att det är möjligt att använda undantagen i trafikbullerförordningen där ljudnivåerna i fasad överskrider 60 dBA.

Planbestämmelse finns i planen om genomgående lägenheter eller lägenheter om max 35 kvm för lägenheter med fasad som utsätts för buller som överskrider riktvärden.

Längs Sätrahöjden transporteras farligt gods till de bensinstationer som finns längs Sätrahöjden. Bestämmelse finns om att fasadmaterial ska vara av obrännbart material samt har byggrätter placerats på skyddsavstånd från väg.

Trygghet, tillgänglighet och integration
Nya bostäder tillkommer i område med god tillgänglighet till service, stadsdelscentrum, kollektivtrafik samt med närhet till parker och grönområden. Östra Sätra domineras helt av hyresrätter och mer blandade upplåtelseformer vore önskvärt. Detaljplanens utformning möjliggör för uppdelning av bostäderna i olika upplåtelseformer och bostadstyper som tex bostadsrätt, äganderätt, stadsradhus etc. Planen möjliggör även för centrumfunktioner och fler målpunkter i de högre byggnadskropparna.

Planen bedöms kunna skapa förutsättningar för god tillgänglig boendemiljö och allmän platsmark. De nya bostäderna kompletterar de befintliga bostäderna från 1960-talet med högre tillgänglighet i entréer och planlösningar. Bostadsbebyggelsens entréer, komplementbyggnader och utemiljöer samt allmän plats ska utformas så att de tillgängliga och nås enkelt av alla. Nya gång- och cykelvägar längs lokalgator med trafiksäkra passager och ett inre gångstråk som binder samman kvarteren med intilliggande bostadsgårdar skapar tillgängliga och trafiksäkra sätt att röra sig inom området och till centrum, skolor, lekplatser, naturområden och busshållplatser.

Nuvarande och planerade förskolor och skolor i Sätra och Gavlehov bedöms ha tillräcklig kapacitet för att ta emot nya barn och elever från de nya bostäderna.

Genom att komplettera med ny bebyggelse som integreras med befintliga strukturer för grönska, gator, gång- och cykelvägar och omkringliggande bebyggelseområden kan

- nya bostäder tillförs området med möjlighet för andra typer av upplåtelseformer och bostadstyper som tex bostadsrätt, äganderätt, stadsradhus etc.
- nya centrumfunktioner tillkomma efter Sätrahöjden.
- fler platser för möten mellan människor skapas.

- fler stråk befolkas i stadsdelen som ökar tryggheten.
- en ökad tillgänglighet för gång- och cykel skapas, i tidigare trafikseparerade stråk, som förstärker möjligheterna för boende i stadsdelen att välja ett hållbart resande.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande.

Preliminär tidplan för detaljplanen

- Samrådsbeslut SBN december 2019. Samrådstid januari-februari 2020
- Granskningsbeslut SBN maj 2020, granskning juni 2020.
- Antagandebeslut KF oktober 2020

Utredningar

I detaljplanearbetet har följande utredningar använts som underlag:

- Trädinventering, Östra Sätra, 2018-08-21, WSP Sverige AB, Uppsala
- Riksintresse för kulturmiljö, X812. Värdebeskrivning
- Precisering av kulturvärden av betydelse för eventuell tillkommande bebyggelse inom Sicksackvägen, Sätra, riksintresse X812. Länsstyrelsen Gävleborg, 2017-02-10
- Parkeringsinventering, Östra Sätra, 2018-08-16, rev 2020–02-13, WSP Sverige AB, Uppsala
- Dagvattenutredning, Sätra 57:1, 60:1, 60:21, 60:25. WSP, 2019-10-17, rev 2019-11-07.
- Trafikbullerutredning, Kv Skrindan, Trillan och Kärran Sätra Gävle. WSP, 2019-10-16
- Trafikutredning, Dp Skrindan, Trillan, Kärran, WSP 2019-10-16
- Övergripande riskbedömning med avseende på närhet till drivmedelsstationer samt transport av farligt gods, DP Kv Skrindan, Trillan, Kärran. WSP 2019-10-16

Medverkande tjänstemän

Ulrika Jonsson, ansvarig planhandläggare, planingenjör
Lena Boox, kommunantikvarie
Helena Tallius-Myhrman, stadsarkitekt
Mirja Törnquist, miljöutredare
Maria Lind, kommunekolog
Camilla Persson, mark och exploateringsingenjör
Elin Johansson, trafikplanerare
Lo Lennartsson, landskapsarkitekt

Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm
T.f. planchef

Ulrika Jonsson
Planingenjör