

2017-12-18 REV. 2018-03-07

DNR: 17SBN96

HANDLÄGGARE: Sara Andersson och Sara Bylund

Planbeskrivning

Del av Kungsbäck 2:10, Hinderbanan etapp 2

Detaljplan för bostäder och centrumändamål
Gävle kommun, Gävleborgs län



Innehåll

Detaljplaneprocessen	2	Luftkvalitet	29
Medverkande tjänstemän	3	Föroreningar	29
Bakgrund	3	Översvämning	29
Syfte	4	Riskfrågor och farligt gods	30
Huvuddrag	4	Brandskydd	31
Sammanfattning av planens konsekvenser	4	Fastighetsbildning	31
Plandata	5	Fastighetskonsekvenser	32
Läge	5	Huvudmannaskap	33
Areal	5	Genomförandetid	33
Markägare	6	Avtal	33
Mark och natur	6	Markanvisningsavtal	33
Utemiljö	6	Tomträttskontrakt	33
Grönstruktur och naturvärden	9	Marköverlåtelseavtal	33
Geotekniska förhållanden och grundvatten	10	Exploateringskalkyl	33
Vattenområden och stränder	11	Intäkter	33
Strandskydd	11	Kostnader	33
Kulturmiljö	12	Planavgift	34
Fornlämningar	12	Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser	34
Bebyggelse	13	Riksintressen	34
Trafik	18	Miljökvalitetsnormer	34
Biltrafik och gatumiljö	18	Miljömål	35
Gång- och cykeltrafik	20	Översiktsplan	36
Kollektivtrafik	21	Beslut om planläggning	36
Parkering (bilar, cyklar) och angöring	21	Gällande detaljplaner	36
Tekniska frågor	23	Behovsbedömning/ miljökonsekvensbeskrivning	37
Vatten och avlopp	23	Behovsbedömning	37
El, fiber, värme och tele	23	Länsstyrelsens ställningstagande	37
Dagvatten	24	Hållbara transporter (Restidskvot)	37
Avfall	25	Sociala konsekvenser	38
Service (offentlig/privat)	26	Tidplan	39
Störningar, hälsa och säkerhet	26	Utredningar	39
Buller	26		

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

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

Planprocessen

Arbetet med att ta fram en detaljplan, planprocessen, kan ske med antingen standard- eller utökat förfarande och är indelad i flera skeden. Kriterierna för när kommunen ska tillämpa respektive förfarande finns i plan- och bygglagen. Förfarandena är 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 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 det skickas ut för **granskning**. Synpunkter från granskningen sammanställs i ett granskningsutlåtande. Efter granskningen **antas** planen av Samhällsbyggnadsnämnden eller i undantagsfall av Kommunfullmäktige. Om ingen överklagar beslutet vinner detaljplanen **laga kraft**.

Information

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Information om planförslaget lämnas av handläggare:

Sara Andersson, tel: 026 – 17 83 47

Medverkande tjänstemän

Anna Nordin, landskapsarkitekt

Camilla Persson, exploateringsingenjör

Christian Thunarf, landskapsarkitekt

Fredrik Nygren, gatuingenjör

Helena Tallius Myhrman, stadsarkitekt

Jakob Rönnberg, trafikplanerare

Kai Olsson, projektledare genomförande

Mikael Ekman, kommunekolog

Mirja Törnquist, miljöutredare

Tina Näslund, lantmätare

Viktor Ålin, gatuingenjör

Bakgrund

Aktuellt område har tidigare nyttjats som hinderbana för regementets räkning och därefter i huvudsak som parkering. Området saknar idag detaljplan, med undantag för Kungsbäcksvägen. I pågående programarbete för Kungsbäck har området pekats ut som stads kvarter med bostäder, studentbostäder och livsmedelsbutik vilket är en förändring mot tidigare strategisk inriktning som visade på område för kontor och institutioner med anknytning mot högskolan. Förändringen motiveras av att skapa en större variation av markanvändningar som gagnar pågående verksamheter och skapar förutsättningar för en levande stadsdel där forskning, utbildning, verksamheter, handel och bostäder verkar tillsammans.

En markanvisningsförfrågan utlystes mellan 22 december 2016 och 30 januari 2017. Tilldelningsbeslut togs av kommunstyrelsen den 21 mars 2017. Förslag från Svenska studenthus utsågs till det bästa förslaget och har legat till grund för utformningen av detaljplanen. Nedan följer en beskrivning av förslaget:

Kvarteret har en bebyggelsestruktur med två väl integrerade, grönskande och i huvudsak bilfria gårdsmiljöer. Byggnadernas placering förhåller sig stadsmässigt utmed omgivande gator med olika öppningar in i kvarteret. Det finns en tydlig rytm mellan slutet och öppet, högt och lågt, privat och offentligt i kvarteret. Byggnaderna är huvudsakligen enkla rektangulära volymer med breda gavlar, som genom spetsiga takvinklar upplevs smäckrare. Fasad och tak har lika kulör, vilket gör att husen tydligt bildar egna självständiga volymer. Varierande huskulörer och takvinklar samt gröna gårdar med olika uttryck stärker ytterligare gestaltningen.

Det rikt glasade hörnet, butiksfasaderna och gaveln i nordost ger kvarterstorget form och betydelse som närområdets mötesplats. Butiksläget är samtidigt en entré mot studentbostadsgården och dess begivenheter.

Förslagets vision ger goda lösningar för ett hållbart byggande, där stadsbyggande, arkitektur, utemiljö och social hållbarhet integrerats på ett övertygande sätt. Vål genomfört skapar det möjligheter för goda långsiktigt hållbara livsmiljöer i livets olika skeden.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder och centrumändamål. Byggnadernas utformning syftar till att skapa ett varierat och stadsmässigt kvarter med hög arkitektonisk kvalitet som samspelar med omgivande bebyggelse samt ger förutsättningar för grönskande bostadsgårdar. Detaljplanen syftar även till att reglera allmän plats kring kvarteret, i form av torg, gata, trädplantering samt gång- och cykelväg.

Huvuddrag

Detaljplanen ger möjlighet för sammanlagt ca 400 bostäder, varav ca 300 planeras som studentlägenheter, samt centrumfunktioner. Byggnaderna placeras parallellt med omkringliggande gator och en centralt placerad byggnadskropp skapar två bostadsgårdar inom kvarteret. Det halvslutna kvarteret förhåller sig stadsmässigt till omgivande gator och i kvarterets nordöstra hörn planeras ett torg som blir en ny mötesplats i närområdet. En portal från torget skapar en entré till den östra bostadsgården.

Byggnaderna varierar från 2-5 våningar där de högre byggnadskropparna placeras mot Kungsbäcksvägen och förlängningen av Regementsvägen. Det skapar stadsmässighet mot de större gatorna samt torget. Lägre byggnader placeras åt söder och väster för att bidra till ett gott mikroklimat och solläge på de två bostadsgårdarna. På de grönskande gårdarna finns plats för lek och samvaro och bilparkering är inte tillåten.

Huvuddelen av byggnaderna är rektangulära flerfamiljshus med breda gavlar och branta sadeltak. I områdets västra del finns en radhuslänga. I alla byggnader förutom radhusen tillåts vind inredas för bostäder inom takvinkeln utöver angivet våningsantal. Takkupor eller frontespiser kan anordnas för att öka dagsljusinsläppet. Variation i byggnadsvolym och färgsättning samt spetsiga sadeltak ger området en tydlig karaktär och samspelar med omkringliggande bebyggelse.

Angöring till kvarterets lokalgata sker via Kungsbäcksvägen samt förlängningen av Regementsvägen. Inom lokalgatan planeras körbana för blandtrafik, gångbana, trädplanteringar samt kantstensparkering. Längs Kungsbäcksvägen planeras en gång- och cykelväg samt trädrad.

Markparkering för bil föreslås inom kvartersmark längs med Kungsbäcksvägen och förlängningen av Regementsvägen samt mellan byggnadskropparna i söder. Kantstensparkering inom allmän plats är till för besökande. Cykelparkering placeras mellan byggnadskropparna samt inne på bostadsgårdarna.

Sammanfattning av planens konsekvenser

Planförslaget möjliggör en förtätning av bostäder och centrumändamål på tidigare oexploaterad yta, vilket bidrar till bostadsförsörjningen med ca 400 bostäder. Omvandlingen av området, från grusad parkeringsyta till levande stadskvarter, bedöms vara positiv för stadsbildningen. Tillkommande bebyggelse förstärker gaturummet och skapar en mer urban karaktär, vilket även kan främja upplevelsen av trygghet i närområdet.

Variation av boendeformer, närhet till rekreationsområden, nya mötesplatser samt service skapar möjlighet för långsiktiga hållbara livsmiljöer för livets olika skeden. Områdets centrumnära läge och goda tillgänglighet till det kommunala gång- och cykelnätet samt kollektivtrafik innebär att det finns goda förutsättningar för hållbart resande.

Genomförandet av detaljplanen innebär viss negativ påverkan genom att delar av ett naturområde med dess naturvärden försvinner. Nyanlagd grönstruktur kan delvis kompensera förlusten av grönstruktur och gröna spridningssamband, men inte helt ersätta de naturvärden som går förlorade. Detaljplanens genomförande innebär att befintligt elljusspår behöver flyttas. Den planerade nya sträckningen kommer fortsatt göra närområdet tillgängligt för motion och friluftsliv.

Nya gator för blandtrafik anläggs kring kvarteret inom allmän platsmark, vilket ger ytterligare utfarter längs Kungsbäcksvägen. Detaljplanen möjliggör även framtida cirkulationsplats i korsningen mellan Kungsbäcksvägen och Regementsvägen, vilket kan förbättra trafiksäkerheten.

Genomförandet av detaljplanen innebär att fastighetsreglering krävs och att arrenden för parkering sägs upp. Bilparkering för dessa behöver lösas på annan plats.

Planförslagets exploatering bedöms inte påverka grundvattenmagasinet Gävle-Valboåsen negativt och inte medföra några särskilda risker för människors hälsa och säkerhet.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget i Kungsbäck i västra delen av Gävle ca 1,8 kilometer från Gävle centrum. I norr avgränsas planområdet mot Kungsbäcksvägen, i öster mot planerad förlängning av Regementsvägen, i söder mot Åkermans kulle och i väster mot fastigheten Kungsbäck 2:24.



Figur 1. Röd markering visar planområdet som är beläget i Kungsbäck.

Areal

Planområdet har en total areal på ca 2 hektar.

Markägare

Planområdet består huvudsakligen av en del av Kungsbäck 2:10 som ägs av Gävle kommun, samt berör en mindre del av Kungsbäck 2:24 som ägs av Gavlefastigheter Gävle kommun AB.

Mark och natur

Utemiljö

Aktuellt planområde består till stor del av en grusad parkeringsyta (1). Gräsytan i områdets södra del (2) har tidigare använts som driving range för golf till dess att arrendeavtalet löpte ut vid årsskiftet 2016/2017. I områdets västra del finns träddungar och halvöppna gräsytor (3). Träddungarna är en del av ett område med naturmark som fortsätter utanför planområdet åt väster och sydväst. Det fungerar som rumsbildare mellan de öppna fälten vid golf-rangen och E4:an/kraftledningsgatan i väster. Ett elljusföret motionsspår passerar mellan de två träddungarna i naturmarken och fortsätter sedan över en gräsyta längs med Kungsbäcksvägen i områdets norra del (4). Hela planområdet är relativt plant förutom i områdets nordvästra hörn där naturmarken sluttar svagt åt öster.

Närmsta lekplats finns vid Hedvigslund ca en kilometer sydost om planområdet.



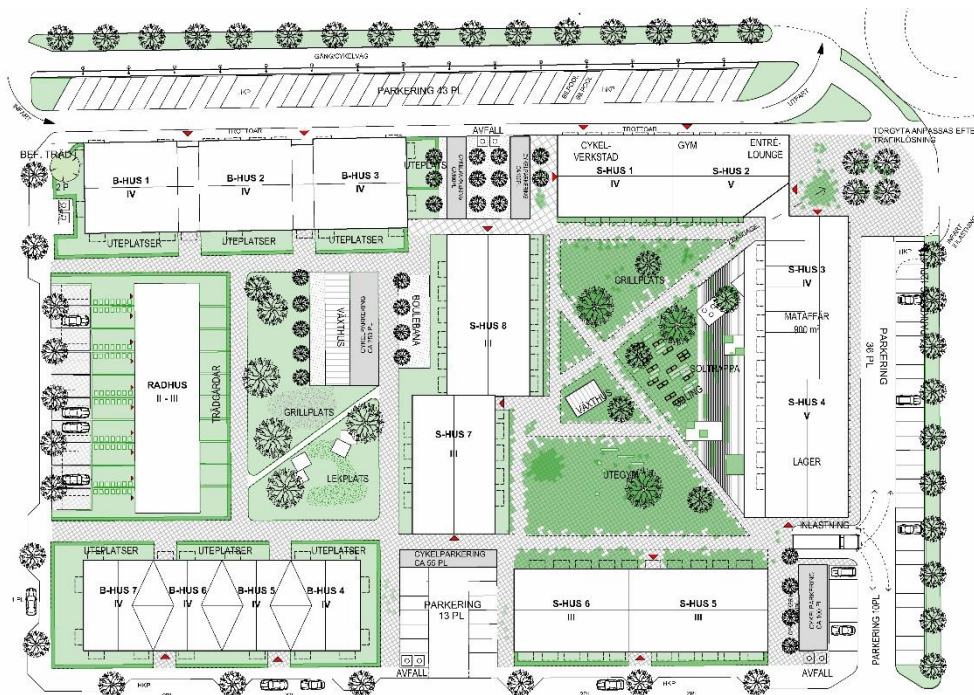
Figur 2. Ortofoto. Röd markering visar planområdet. 1: Grusad parkeringsyta. 2: Gräsyta, tidigare använd som en del av en driving range för golf. 3: Naturmark med träddungar. 4: Gräsyta. Orange linje: Befintligt motionsspår

Planförslag

Byggnader placeras mot gatorna, Kungsbäcksvägen i norr, förlängningen av Regementvägens i öster och en ny lokalgata i sydväst vilket skapar ett kvarter med tydliga gaturum. En centralt placerad byggnadskropp delar in kvarteret i två bostadsgårdar. Öppningar mellan byggnaderna in mot kvarteret skapar en variation mellan öppet och slutet.

Bostadsgårdarna

På de grönskande bostadsgårdarna finns plats för lek och samvaro. Bilparkering får inte förekomma. Ytor för räddningstjänst och angöring föreslås utformas integrerat i gårdsmiljön med plattor eller grusgångar för att underordnas grönskan och de sociala ytorna.

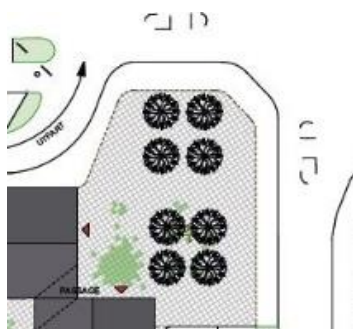


Figur 3. Illustrationsplan som exempel på utformning av gårdar, förgårdsmark och parkeringsytor enligt exploatörens förslag (Illustration: Svenska studenthus/Reflex arkitekter).

I exploatörens förslag beskrivs gårdarna innehålla en rad funktioner som växthus, odlingslådor, grillplatser, bouleplan och en lekplats. På den östra gården finns mötesplats i form av en stor terrasserad trappa i västerläge. Trappan är mångfunktionell och kan användas som till exempel sittplats, scen samt innehålla odlingslådor.



Figur 4. Fågelperspektiv mot nordost ur markanvisningsförslaget. (Illustration: Svenska Studenthus/Reflex arkitekter)



Figur 5. Illustrationen visar exempel på hur torgytan kan avgränsas då gatumiljön är utformad som en korsning (Illustration: Svenska Studenthus/Reflex arkitekter)

Torget

Från torget i kvarterets nordöstra hörn finns en passage genom byggnaderna in till gården. Det skapar en visuell och fysisk koppling, samt fungerar som en entré till bostadsgården. Invid entrén till den föreslagna livsmedelsbutiken skjuter en del av byggnaden ut över torget.

Torget utformning anpassas beroende på vald trafiklösning, då en del av området är reserverat för en eventuell framtida cirkulationsplats (se avsnittet *Biltrafik och gatumiljö*). Om gatumiljön utformas som en fyrvägskorsning kan torgytan sträcka sig hela vägen upp till Kungsbäcksvägen vilket visas i figur 5. Om korsningen istället omformas till en cirkulationsplats kommer torget att behöva minska något i den norra delen för att cirkulationsplatsen ska rymmas, se figur 3. Det är viktigt att denna flexibilitet beaktas vid gestaltningen av torget för att skapa en trivsamt mötesplats oavsett framtida trafiklösning.



Figur 6. Perspektiv som visar exempel på utformning av föreslaget entrétorg i nordöst mot korsningen Kungsbäcksvägen – Regementsvägen, med en passage in mot bostadsgården. (Svenska Studenthus/Reflex arkitekter)

Förgårdsmark, gaturum och parkeringsytor

Parallellt med Kungsbäcksvägen i norr och Regementsvägens förlängning öster om området finns möjlighet att anlägga större sammanhängande parkeringsytor. För att skapa en trivsamt utemiljö vid de stora parkeringsytorna är det viktigt med en väl genomarbetad gestaltning och det är positivt om de utformas med integrerade grönytor och trädplanteringar. I exploatörens förslag visas även en mindre parkering mellan två byggnadskroppar i områdets södra del. Parkeringsplatser finns också i direkt anslutning till varje radhus.

Placeringen av parkeringsytor med tillhörande infartsvägar innebär att de totala gaturummen längs Kungsbäcksvägen och Regementsvägens förlängning blir relativt vida. För att tillföra grönska, öka stadsmässigheten och minska skalan på gaturummen planeras trädtrader längs båda dessa gator. Längs Regementsvägens förlängning ryms en trädrad inom den yta som är planlagd som allmän plats, huvudgata, i intilliggande detaljplan. Längs Kungsbäcksvägen säkerställs en trädrad i detta detaljplaneförslag. Förslagsvis placeras ytan för trädplantering, med en bredd på ca tre meter, mellan gatan och gång- och cykelvägen. Det finns även

utrymme för en yta för belysning och snöhantering, förslagsvis vegetationsyta, mellan gång- och cykelvägen och kvartersmark till en bredd av ca en meter. Trädplanteringar bör även finnas vid lokalgatan för att skapa grönskande gaturum.

Konsekvens

Den i dagsläget obebyggda ytan med parkering, trädgångar och del av en driving range för golf ersätts av stadsmässiga kvarter. Byggnaderna orienteras i huvudsak mot gata och skapar två bostadsgårdar. De grönskande gårdarna, ett välkomnande entrétorg och väl omhändertagen förgårdsmark i enlighet med exploatörens förslag, kommer i huvudsak att bidra positivt till upplevelsen av utemiljön i och i närheten av planområdet. Extra omsorg bör läggas vid gestaltningen av de stora parkeringsytorna för att skapa en trygg och trivsamt miljö invid dessa. Viss negativ påverkan sker genom att naturområdet i planområdets västra del och den öppna gräsytan i södra delen, som båda har vissa rekreativa värden, försvinner.

Detaljplanens genomförande innebär att befintligt motionsspår behöver dras om, se vidare beskrivning under avsnittet *Gång- och cykeltrafik*.

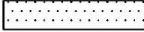
Planbestämmelser

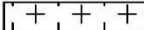
TORG - Allmän plats, torg

Torg är en generell användningsbestämmelse för olika former av hårdgjorda, öppna platser i det offentliga rummet avsedda för handel, utskänkning och allmän kommunikation.


Ytan vid det föreslagna entrétorget planläggs som allmän platsmark TORG. Denna yta planläggs också som allmän platsmark GATA för att möjliggöra en flexibel avgränsning mellan torgytan och körbana/gång- och cykelväg beroende på framtida trafiklösning.

En yta i torgets södra del planläggs förutom för TORG även som B₁C₁. Detta möjliggör fastighetsbildning i 3D med en utskjutande byggnadsdel för bostäder och centrumändamål över allmän platsmark, TORG (se vidare beskrivning och motivering under avsnittet *Bebyggelse*).

 - Marken får inte förses med byggnader

 - Marken får inte förses med annan byggnad än bostadskomplement

Se beskrivning och motivering under avsnittet *Bebyggelse*.

 - Tillåtet antal våningar

Se beskrivning och motivering under avsnittet *Bebyggelse*.

n₁ - Markparkering för bil får inte anordnas

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostadsgårdarna inte används för bilparkering utan ger plats för grönska och trivsamma vistelseytor.

n₂ - Minst 1100 kvadratmeter ska vara anlagd grönyta. Bostadskomplement (exklusive växthus) ska utföras med gröna tak

Syftar till att skapa grönskande bostadsgårdar där dagvatten kan fördröjas och infiltreras i marken.

trädrad - Trädrad ska finnas

Finns inom användningen allmän plats, GATA, längs med Kungsbäcksvägen för att säkerställa att en trädrad placeras inom gaturummet. Träd ska planteras längs med Kungsbäcksvägen med undantag för in- och utfarter för att skapa ett grönskande gaturum och bryta ner skalan på det vida gaturummet.

Grönstruktur och naturvärden

Planområdet är beläget i den så kallade Västra kilen, som utgör en av Gävles fem utpekade gröna kilar som leder naturen in i staden från det omgivande landskapet. Den Västra kilen är Gävles viktigaste, då den kopplar samman Gävles största sammanhängande centrala park- och naturområde kring Gavleån med både odlingslandskapet på Valboslätten, Valboåsens

värdefulla tallskogar och det vidsträckta, omväxlande skogs- och odlingslandskapet sydväst om Kungsbäck ner mot Skogmur och Sälgsjön.

Omedelbart söder och sydost om planområdet finns ett utpekade värdefullt grönområde i översiktsplan Gävle Stad. Området består till stor del av öppna gräsytor som i sig inte hyser särskilt höga naturvärden, utan värdet består främst i dess funktion som grönstråk och spridningskorridor.

Den västra delen av planområdet består av ett ca 0,5 hektar stort naturområde med ett antal glest bevuxna trädgångar med både barr- och lövträd på odlingsmark. Området är en del av ett större naturområde söder och väster om planområdet. I dungen närmast Kungsbäcksvägen finns några gamla och grova tallar med höga naturvärden. I den södra delen finns ett par trädgångar med delvis höga naturvärden knutna till gamla grova lövträd och död ved. Inom övriga delar av planområdet som består av grusade parkeringsytor och gräsytor finns inga betydande naturvärden.

Planförslag

Detaljplanen möjliggör anläggande av gata och kvartersmark för bostäder och/eller centrumändamål på hela den befintliga naturmarken i planområdets västra del. Detaljplanen möjliggör även ny anlagd grönstruktur i form av en trädrad längs Kungsbäcksvägen och lokal-gata, samt gröna bostadsgårdar på tidigare grusade ytor.

Konsekvens

Planförslagets genomförande innebär att befintliga naturvärden inom planområdet försvinner och att det gröna spridningssambandet för tall- och lövträdsberoende arter i den Västra kilen kommer att försämrats. Nyanlagd grönstruktur kan i viss mån kompensera förlusten av grönstruktur och gröna spridningssamband, men inte helt ersätta de naturvärden som går förlorade.

För att minimera detaljplanens negativa påverkan på natur- och grönstrukturvärden bör de avverkade stammarna från merparten av de grova löv- och barrträden tas tillvara som en naturvårdsresurs. Stammarna placeras sedan ut som liggande död ved på lämpliga ställen i närområdet. Åtgärden bidrar på så vis till att stärka naturvärdena i andra delar av den Västra kilen.

Planbestämmelser

n₂ – *Minst 1100 kvadratmeter ska vara anlagd grönyta. Bostadskomplement (exklusive växthus) ska utföras med gröna tak*

trädrad – *Trädrad ska finnas*

Se beskrivning och motivering under avsnittet *Utemiljö*.

Geotekniska förhållanden och grundvatten

Jordarterna i området består av postglacial sand med underliggande lager av lera-silt (SGU, 2017). Sandskikten är ca en meter, och underlagrat lerskikt är ca en meter (Tyréns, 2016). Under sand och lerlager finns moränjord. Berggrunden utgörs av sedimentära bergarter. Grundvattenytan i området har bedömts ligga mellan 1,4-2 meter under markytan. Markens genomsläpplighet bedöms som hög i de sandiga områdena, måttlig i moränen och låg i de leriga områdena.

De geohydrologiska förhållandena i området har undersökts för att få reda på utbredningen av Gävle-Valboåsens grundvattenmagasin (Midvatten, 2016). Den visar att en del av Kungsbäck ligger inom tillrinningsområdet för grundvattentäkten genom det mindre grundvattenmagasin som finns norr om Kungsbäcken. Närmast Kungsbäcken har detta grundvattenmagasin en flödesriktning mot bäcken och söder om Kungsbäcken bedöms endast en liten del av den effektiva nederbörden nå grundvattenmagasinet och i förlängningen Gävle-Valboåsen. För planområdet bedöms dagvattenhantering kunna ske med normalt förfarande då kontakten med grundvattenmagasinet mycket liten (WSP, 2017 b). De geohydrologiska förutsättningarna har varit en utgångspunkt i dagvattenutredningen som gjorts.

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

Planförslag

Marken har inte bedömts vara särskilt sättningsbenägen, då lerdjupet är litet (Tyréns, 2016). Lättare byggnader bedöms kunna plattgrundläggas. Tyngre byggnader kan plattgrundläggas efter urgrävning av lera eller plintgrundläggas ner till fastare friktionsjord. Dagvattenhanteringen i området beskrivs i avsnittet *Dagvatten*.

Enligt översiktsplan för Gävle stad ska bostäder och andra byggnader för stadigvarande vistelse alltid byggas radonskyddat utanför högriskområden för radon.

Konsekvens

Med föreslagna dagvattenåtgärder bedöms inte planförslagets exploatering påverka grundvattenmagasinet Gävle-Valboåsen negativt. Genom att byggnader byggs radonsäkert bedöms tillräckligt skydd för människors hälsa uppnås. Den geotekniska informationen visar att området har god bärlighet för den planerade bebyggelsen.

Vattenområden och stränder

Knappt 100 meter söder om planområdet rinner ett mindre vattendrag som har sina källflöden i det flacka skogsområdet väster om E4:an. Öster om E4:an löper vattendraget genom skogsområdet mellan Fridhem och E4:an och därefter vidare i nordostlig riktning genom ängsmarken mellan golfrängen och Åkermans kulle mot Kungsbäcken och Gavleån. Genom ängsmarken, där avståndet till planområdet är ca 80-100 meter, har vattendraget karaktären av en ca 1 meter bred uträtad dikesfåra, där vattnet knappt går att urskilja pga den högvuxna ängsvegetationen. Vid Stenhammarsvägen får vattendraget karaktären av djupt nedsänkt vägdike för att därefter gå i kulvert innan den mynnar ut i en slingrande bäckravin i Regementsparken som slutligen mynnar ut i Kungsbäcken strax innan utloppet i Gavleån.

Området där vattendraget löper mellan golfrängen och Åkermans kulle utgörs av öppen ohävdad ängsmark med inslag av kalkpåverkad fuktängsflora med vissa naturvärden. Den opåverkade vegetationszonen mellan dikesfåran och golfrängen norr om vattendraget uppgår till ca 15-40 meter.

Vattendraget hyser även vissa naturvärden i den nedre delen strax innan utloppet i Kungsbäcken, där det får en slingrande ravinkaraktär med bl a förekomst av den högväxta ormbunken strutbräken.

Drygt 100 meter norr om planområdet rinner Kungsbäcken. Bäckfåran omges av en tunn lövbård med visst inslag av äldre träd och död ved. Öster om Regementsvägen övergår vattendraget i en djupt nedsänkta lövskogsbevuxen bäckravin med höga naturvärden i form av ädla lövträd och en välutvecklad lundflora. Kungsbäcken är ett av få vattendrag i Gävle kommun som hyser vild öring.

Konsekvens

Planens genomförande innebär ingen negativ påverkan på vare sig vattendraget söder om planområdet eller Kungsbäcken. Planområdet är väl avskilt från det södra vattendraget av en golfränge och andra anlagda gräsytor, och likaså väl avskilt från Kungsbäcken av Kungsbäcksvägen, bebyggelse och parkeringsplatser.

Strandskydd

Kommunen bedömer att de delar av vattendraget söder om planområdet vilken har karaktären av uträtad dikesfåra och djupt nedsänkt vägdike inte omfattas av strandskydd.

Kungsbäcken norr om planområdet omfattas av strandskydd om 100 meter. Avståndet mellan planområdet och Kungsbäcken är ca 110-170 meter.

Kulturmiljö

Området har en lång historia framförallt kopplat till jordbruk och järnframställning. Ursprungligen var detta område en del inom Valbo socken och kom att tillhöra Gävle stad 1919. I anslutning till planområdet norr om Kungsbäcksvägen finns byggnader med höga kulturvärden. Detaljplaneförslaget bedöms inte påverka kulturmiljövärdena.

Fornlämningar

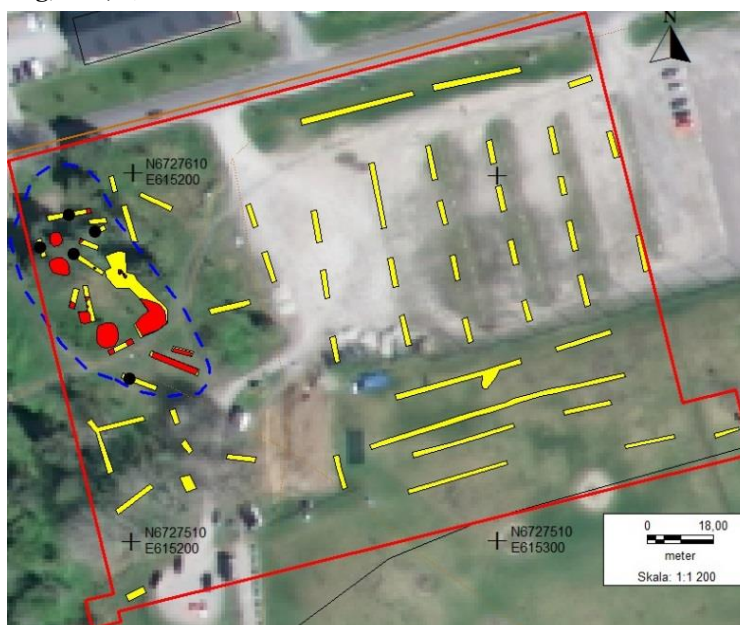
Väster om aktuellt planområde, längs Kungsbäcksvägen, har det tidigare funnits förhistoriska gravar som undersökts och borttagits på 1940-talet (fornlämning Gävle 27:1). Inom intilliggande fastighet västerut, Kungsbäck 2:24, har en arkeologisk förundersökning utförts hösten 2017. En blästerugn identifierades samt rester av slaggvarp från järnframställning (Länsmuseet Gävleborg, 2018).

Arkeologisk utredning

Planområdet har genomgått en arkeologisk utredning under hösten 2017. I västra delen av planområdet påträffades lämningar som tolkats som resten av en blästerplats (järnframställningsplats från järnåldern/medeltid). Det påträffades även ett slaggvarp, en härd och färgningar innehållande bl.a. bränd lera. I anslutning till dessa lämningar hittades även en eventuell kolningsgrop (Länsmuseet Gävleborg, 2017a).

Förundersökning och behov av arkeologisk undersökning

I november 2017 utfördes en förundersökning. I nordvästra delen av planområdet påträffades lämningar efter gravar, järnframställning och anläggningar av boplatskaraktär. På en sandig höjd i nordvästra delen av planområdet framkom brända ben i ett brandlager. I en hög påträffades ett kraftigt kol- och sotlager innehållande slagg och ugnsfagment, och bedömning görs att högen antingen är en grav eller slaggvarp/blästugn. Flera ytor med kol- och sotfärgningar påträffades och dessa kan höra till brandlager och/eller bålplatser. I den plana marken söder om höjden påträffades slaggrester samt två stolphål. I samband med förundersökningen gjordes en avgränsning av fornlämningsområdet, den bygger på de framkomna anläggningarna, större ytor med sot och kolfärgningar samt hur terrängen ser ut (Länsmuseet Gävleborg, 2017b).



Figur 7. Röd linje planområde. Blå streckad linje är en avgränsning av fornlämningsområdet. Schakten från förundersökningen och den tidigare arkeologiska utredningen är gulmarkerade. Anläggningar är rödmarkerade. Svarta punkter visar på att det finns sot- och kolfärgningar i schakten, dessa är ej avgränsade (Länsmuseet Gävleborg, 2017c)

Fornlämningar styrs av Kulturmiljölagen, KML. Resultatet av förundersökningen har granskats av länsstyrelsen vilka gör bedömningen att området ska undersökas genom en så kallad arkeologisk undersökning innan området tas i anspråk för exploatering. Upplysning om detta finns även på plankartan. Arkeologiska undersökningen ska sökas och bekostas av exploatören.

Bebyggelse

Inom planområdet finns i dagsläget ingen bebyggelse. Norr om planområdet finns verksamhetslokaler som inryms i traditionellt utformade byggnader med sadeltak och slamfärgsroda träfasader. Öster om planområdet finns studentbostäder i tre byggnader med rödfärgade träfasader. Byggnaderna skapar ett halvslutet gårdsrum med en lägre komplementbyggnad på den västra sidan som angränsar mot aktuellt planområde.



Figur 8. Flygbild som över närområdet. Röd markering visar ungefärlig avgränsning av aktuellt planområde.

Planförslag

Planförslaget möjliggör en varierad bebyggelse med flerbostadshus, radhus och verksamheter som ryms inom användningsändamålet centrum, såsom livsmedelsbutik, café och gym. Området rymmer ca 400 bostäder, varav ca 300 bostäder föreslås som studentbostäder.

Utformning och gestaltning av byggnader

Huvudbyggnadernas placering förhåller sig stadsmässigt utmed omgivande gator och en tvärställd byggnadskropp skapar två stora bostadsgårdar inom kvarteret. De flesta av byggnaderna delas visuellt in i två eller flera byggnader, genom variation i byggnadsvolym och färgsättning. Variationen bryter ner skalan på byggnadskropparna och samspelar väl med den omgivande mer småskaliga bebyggelsen norr om planområdet och inom det egna kvarteret. Fasad och tak ska ge intryck av samma kulör för att upplevas som en byggnadsvolym. För att få en nutida kulörgestaltning och samtidigt anknyta till omkringliggande slamfärgsroda bebyggelse bör byggnaderna färgsättas med inslag av röd slamfärg och andra kulörer som harmoniserar med denna.

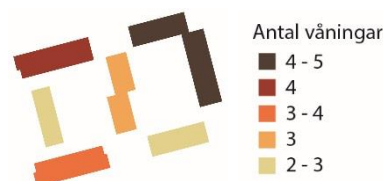
Exploatörens förslag med hållbar byggt teknik i trä präglas av en modern arkitektur som väcker intresse genom en variation av material som målad träfasad, naturträ, puts och plåt. Tillsammans med husens kulörer och karaktär med rektangulära byggnader, med breda gavlar och spetsiga sadeltak samspelar detta väl med bebyggelsen i närområdet.



Figur 9. Volymstudie som visar exempel på byggnadernas placering och utformning enligt exploatörens förslag (Illustration: Svenska studenthus/Reflex arkitekter).

Antal våningar

Tillåtet antal våningar varierar inom området för att skapa ett dynamiskt uttryck, se figur 10. Mot Kungsbäcksvägen i norr och förlängningen av Regementsvägen i öster föreslås en högre bebyggelse i 4-5 våningar för att förstärka gaturummet och den stadsmässiga karaktären mot huvudgatorna. Byggnaderna är något lägre i områdets södra och västra del för att bidra till ett gott mikroklimat och solläge på bostadsgårdarna.



Figur 10. Illustration som visar antalet våningar som tillåts i detaljplanen.

Takutformning

Alla byggnader förutom radhusen och eventuella komplementbyggnader ska utformas med branta sadeltak. Detta för att de enkla, huvudsakligen rektangulära, volymerna med breda gavlar ska upplevas smäckrare. Entrépartier och mindre sammanlänkande partier får dock ha en annan takutformning för att möjliggöra till exempel den byggnadsutformning som visas i figur 11. Radhusen och bostadskomplement placerade på s.k. korsmark, så som till exempel cykelförråd, är undantagna bestämmelsen om takutformning då dessa underordnar sig karaktären på de större huskropparna och med fördel kan utföras med gröna tak.



Figur 11. Illustration som visar exempel på hur sadeltak kan utformas där mindre sammanlänkande byggnadsdelar har en annan takutformning och takvinkel. (Svenska studenthus/Reflex arkitekter)

Möjlighet finns att delar av den centralt placerade byggnadskroppen utformas med en form av 'upplöst' tak där det reguljära taket ersätts med spaljéer. Taket på byggnadens kortsidor uppförs som ett vanligt sadeltak för att byggnaden ska samspela med övrig bebyggelse inom planområdet och rama in de entré- och parkeringsplatser som byggnadskroppens kortsidor gränsar till. Spaljekonstruktionen innebär att sadeltaket på byggnadens mellersta delar är delvis genomskiktligt vilket förbättrar solläget på den östra bostadsgården samtidigt som den visuella formen av ett sadeltak bibehålls. Under förutsättning att takformen är tydligt framträdande och

angiven takvinkel efterföljs bedöms detta rymmas inom de planbestämmelser som reglerar takutformningen för denna byggnadskropp.

Balkonger

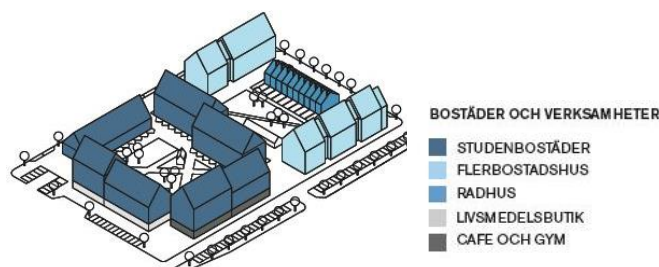
Balkonger tillåts skjuta ut maximalt 1,5 meter från byggnadskroppen i hela planområdet. Över s.k. prickmark får balkonger skjuta ut maximalt 0,5 meter. För att underordnas byggnadsvolymens övergripande karaktär är det även viktigt att balkonger endast uppförs på en mindre del av fasaden och balkonger får inte heller glasas in. En varierad balkongsättning kan användas för att skapa ett varierat uttryck på de enkla byggnadsvolymer.

Byggnader i anslutning till torget

I områdets nordöstra del formar byggnadernas gavlar torgytan och en passage leder vidare in på gården (se vidare beskrivning under avsnittet *Utemiljö*). Publika lokaler i bottenvåningarna vid torget med glasade fasader och en glasad gavel är viktigt för platsens betydelse som mötesplats (se figur 6).

Användning

Bostäder och centrumändamål tillåts inom hela kvartersmarken. Lokaler för centrumändamål lokaliseras med fördel till bottenvåningarna på byggnaderna i anslutning till torget. Detta visas i exploatörens förslag där de innehåller livsmedelsbutik, café och gym. Byggnaderna som omger den östra gården, inklusive den centralt placerade byggnadskroppen, innehåller i exploatörens förslag studentbostäder vilket kommer att säkerställas i ett tomträttsavtal. I områdets västra del föreslås flerbostadshus samt radhus.



Figur 12. Illustration som visar exempel på hur kvarteret kan utformas med en variation av användning. (Svenska studenthus/Reflex arkitekter)

Konsekvens

Planförslaget innebär en förtätning på en tidigare oexploaterad yta vilket är ett nytillskott i landskapsbilden. Byggnadernas karaktär med sadeltak och variation i utformning samspelar med omgivande bebyggelse. Den stadsmässiga karaktären stämmer väl in i visionen om den framtida stadsbilden som framhålls i pågående programarbete för hela Kungsbäcksområdet. Aktuellt detaljplaneförslag kan därför ses som ett första steg i att omvandla området till en del av centrala Gävle.

Omvandlingen av planområdet som helhet, från grusad parkeringsyta till levande stadskvarter, bedöms påverka utblickar från intilliggande bostäder och verksamheter samt upplevelsen för förbipasserande positivt. Om exploateringen genomförs väl finns goda möjligheter att skapa långsiktigt hållbara livsmiljöer för livets olika skeden.

Byggnaderna i söder och väster om bostadsgårdarna är något lägre än i de norra delarna vilket förbättrar solförhållandena inne på gårdarna. Vindpåverkan bedöms inte vara betydande i detta område och vindsimulering har därför inte tagits fram.

Planbestämmelser

B – Bostäder

B₁ – Bostäder får finnas som lägst 3,0 meter ovan marknivå

Bostäder är en generell användningsbestämmelse för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Bostäder tillåts inom kvartersmarken i hela kvarteret. Vid torget finns en mindre yta en byggnad föreslås skjuta ut över torgytan. Där tillåts bostäder (och centrum) som lägst 3,0 meter ovan marknivå.



– Centrum



– Centrum får finnas som lägst 3,0 meter ovan marknivå

Centrum är en generell användningsbestämmelse för områden med kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Bestämmelsen möjliggör för bland annat livsmedelsbutik, gym, café och cykelverkstad.

Centrumändamål tillåts inom kvartersmarken i hela kvarteret. Vid torget finns en mindre yta en byggnad föreslås skjuta ut över torgytan. Där tillåts centrum (och bostäder) som lägst 3,0 meter ovan marknivå.

Bebyggelsen ska ges en hög arkitektonisk kvalitet i utformning, kulör- och materialval, med en god helhetsverkan och hänsyn till befintlig bebyggelse norr om Kungsbäcksvägen.

Generell bestämmelse för all kvartersmark inom planområdet som belyser vikten av att området utformas med hög arkitektonisk kvalitet och samspelar med angränsande bebyggelse för att ge en god helhetsverkan. Området är en del i utbyggnaden av centrala Gävle där nya stadskvalitéer kan skapas och området ska därför ges en hög arkitektonisk standard.

Balkonger får skjuta ut maximalt 1,5 meter från byggnadskroppen.

Balkonger mot prickmark får anordnas som lägst 3,0 meter ovan marknivå och skjuta ut maximalt 0,5 meter. Balkonger får inte glansas in.

Generella bestämmelser för all kvartersmark inom planområdet som syftar till att balkonger ska underordna sig byggnadernas övergripande karaktär.

e₁– Största byggnadsarea är 50 procent av fastighetsytan inom egenskapsområde. Utöver detta får 15 kvadratmeter uterum uppföras till varje lägenhet.

Finns på byggrätten för radhus i områdets västra del för att säkerställa friyta i direkt anslutning till bostäderna.

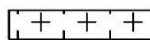
e₂– Största byggnadsarea är 50 procent. Bostadskomplement får inte sammanbyggas med bostadshus.

Finns där den s.k. korsmarken reglerar att flerfamiljshusens inte byggs ihop för att säkerställa öppna ytor in mot gårdarna.



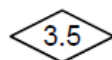
– Marken får inte försees med byggnader.

S.k. prickmark finns för att säkerställa öppningar in mot gården på kvarterets kortsidor samt på de ytor som föreslås för parkering och angöring i områdets norra och västra del, parallellt med gatorna. Detta för att huvudbyggnadernas fasader ska vara framträdande och förstärka en stadsmässig karaktär på gaturummen. Prickmarken i områdets norra del inrymmer även ett u-område för allmännyttiga underjordiska ledningar (se beskrivning och motivering under avsnittet *Teknisk försörjning*).



– Marken får inte försees med annan byggnad än bostadskomplement.


S.k. korsmark finns inom de två bostadsgårdarna för att säkerställa två öppna gårdsytor och öppningar mellan byggnadskropparna, men samtidigt möjliggöra för bl.a. cykelförråd och växthus.





– Högsta byggnadshöjd i meter.

Finns på mark planlagd som s.k. korsmark samt på ytan för teknisk anläggningar i områdets sydvästra del för att säkerställa att byggnader inte överstiger 3.5 meter i byggnadshöjd.

 - Tillåtet antal våningar.

 - *Lägsta och högsta antal våningar.*
Säkerställer en variation i byggnadshöjd inom området. Byggnaderna närmast Kungsbäcksvägen och förlängningen av Regementsvägen (öster om planområdet) är något högre än resterande byggnader för att skapa en stadsmässig karaktär mot huvudgatorna. Bestämmelsen *tillåtet antal våningar* (en våning) finns även i områdets västra del för att möjliggöra en stor trappa som kan underbyggas med till exempel förrådsutrymmen.

 - *Minsta respektive största taklutning.*
 Reglerar så att alla byggnader som ska utföras med sadeltak får ett uttryck där sadeltaken är tydligt framträdande..

p₁ – *Byggnad och entréer ska placeras i egenskapsgräns åt norr.*
Bestämmelsen finns på byggrätterna i områdets norra del, parallellt med Kungsbäcksvägen, för att säkerställa en stadsmässig karaktär och levande fasader mot gaturummet.

p₂ – *Byggnad och entréer ska placeras i användningsgräns mot allmän plats TORG.*
Bestämmelsen finns på byggrätterna i områdets nordöstra del, angränsande mot föreslagen torgyta. Syftet är att säkerställa en tydlig avgränsning mot torget och entréer som bidrar till platsens betydelse som mötesplats.

f₁ – *Endast radhus.*
Bestämmelsen innebär att radhus ska uppföras inom given byggrätt i områdets västra del för att säkerställa en variation av typologier inom området.

f₂ – *Tak ska uppföras som sadeltak, dock får entrépartier och mindre sammanlänkningsgar ha annan takutformning och takvinkel. Utöver antalet angivna våningar får vind inredas för bostad inom angiven takvinkel och takkupor eller frontespiser får anordnas på maximalt 50 procent av takfallets bredd.*
Bestämmelsen finns på de flesta byggrätterna inom planområdet. Syftet är att området ska samspela med angränsande befintlig bebyggelse som i huvudsak är traditionellt utformad med sadeltak. Inom angiven takvinkel får vind inredas för bostad och takkupor eller frontespiser kan anordnas för att förbättra ljusinsläppet

f₃ – *Byggnad ska variera i byggnadsvolym och färgsättning minst var 28:e meter (fasadlängd).*
Bestämmelsen syftar till att säkerställa en variation inom byggnaderna för att skapa en relativ småskalighet som samspelar med omkringliggande bebyggelse.

f₄ – *Passage med en bredd på minst 3,5 meter ska finnas mellan bostadsgård och allmän plats TORG.*
Syftar till att säkerställa en visuell och fysisk koppling mellan torget och bostadsgården.

f₅ – *Byggnadsvolymer ska terrasseras mot gård*
Finns på byggrätten på den s.k. soltrappan på den östra bostadsgården för att säkerställa att ytan hänger ihop med gårdsmiljön i markplan.

f₆ – *Fasad och tak ska ge intryck av samma kulör.*
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnaden uppfattas som en enhetlig byggnadsvolym.

f₇ – *Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en luddämpad sida (avser endast fasad/tak på vind över våning 4)*

v – Enkesidiga lägenheter ska vara mindre än 35 kvadratmeter (avser endast fasad/tak på vind över våning 4)

Se beskrivning och motivering under avsnittet *Buller*.

n₂ – Minst 1100 kvadratmeter ska vara anlagd grönyta. Bostadskomplement (exklusive växthus) ska utföras med gröna tak

Se beskrivning och motivering under avsnittet *Utemiljö*.

Bygglov krävs även för att färga om, byta fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial.

Generell bestämmelse för hela planområdet. Eftersom bestämmelser finns som reglerar byggnadens utformning är det viktigt att dessa säkerställs i bygglov även mot innergården.

Trafik

Biltrafik och gatumiljö

Inom planområdet finns i dagsläget en grusad parkeringsyta. Den angörs från Kungsbäcksvägen i planområdets nordvästra del och i korsningen Kungsbäcksvägen/Regementsvägen i områdets nordöstra del. Under 2015 uppgick trafikflödena till 2200 ÅDT för Regementsvägen och 2500 ÅDT för Kungsbäcksvägen. För båda vägarna råder en hastighetsgräns på 50 km/h.

I planområdets nordöstra del finns en väl tilltagen trevägskorsning som utgörs av Kungsbäcksvägen i öst-västlig riktning samt Regementsvägen i nord-sydlig riktning. Kungsbäcksvägens bredd varierar något och är mellan sex till sju meter i höjd med planområdet. Kungsbäcksvägen kommer i fortsättningen vara områdets huvudgata och kan i framtiden komma att breddas till sju meter förbi planområdet.

I framtiden kan trafikflödena komma att öka med anledning av utbyggnad av bostäder samt att läge för samlokalisering av räddningstjänst och polis planeras på västra sidan av E4:an. Det innebär att Kungsbäcksvägen och Regementsvägen ska räknas som kommande utryckningsvägar, eventuellt kan trafiksäkerhetshöjande åtgärder bli aktuella vid planområdet.

Intelligande detaljplan i öster ger möjlighet för en förlängning av Regementsvägen söderut (1). Eventuell kan Regementsvägen komma att förlängas ytterligare och länkas samman med befintliga Västerbågen (2).



Figur 13. Ortofoto. Röd markering visar planområdet.

- 1: Planerad förlängning av Regementsvägen.
- 2: Eventuell förlängning och länkning till Västerbågen.

- A: Gata med gångbana, körbana för blandtrafik, trädplantering samt kantstensparkering. B: Yta för torg och/eller cirkulationsplats.
- C: Föreslagna gator inom kvarteret.

Planförslag

Biltrafiken ansluter planområdet via infart från Kungsbäcksvägen samt via förlängningen av Regementsvägen. Gatan planeras som lokalgata utformad för lägre hastigheter. Allmän plats GATA i söder och väster planeras inrymma körbana för blandtrafik, gångbana, trädplantering samt tidsreglerade kantstensparkeringar (A). I väster planeras gatusektionen innehålla en trädrad kombinerat med kantstensparkering på 2 meter, en körbana på 6 meter och en gångbana på 2 meter. Gatusektionen i söder planeras inrymma en gångbana på 2 meter, en trädplantering kombinerat med kantstensparkering på 2 meter, körbana på 6 meter samt en trädrad längst söderut på 3 meter. Kungsbäcksvägens gatusektion planeras inrymma körbana på 7 meter (utanför planområdet), ca 3 meter trädrad, 3,5 meter gång- och cykelbana samt ca 1 meter för belysning mm.

I översiktsplan för Gävle stad 2025 finns reservat för en förlängning av Regementsvägen och en vidare koppling till Västerbågen. Vid en sådan utbyggnad kan en cirkulationsplats krävas vid korsningen Kungsbäcksvägen/Regementsvägen. Utrymme för denna ges i detaljplanen, TORG, GATA (B). Bestämmelsen ger en flexibilitet i avgränsningen mellan ytorna för torg och cirkulationsplats. Fram till utbyggnad av cirkulationsplatsen kommer ytan främst användas som torg.

Exploatörens förslag innehåller gator inom kvartersmark som ska trafikförsörja bl.a. parkeringar (C). I norr föreslås en enkelriktad parkeringsgata som angörs från väster och får utfart i öster mot Kungsbäcksvägen. Inom kvartersmarken i öster föreslås en parallellgata till Regementsvägen för biltrafik till parkering samt varuleveranser till livsmedelsbutik.

Konsekvens

Detaljplanen innebär att utfarter skapas längs Kungsbäcksvägen samt att möjlighet finns för framtida cirkulationsplats. En lokalgata byggs i samband med planens genomförande.

Intilliggande studentlägenheter inom Kungsbäck 2:23 har sin avfallshantering lokaliserad i miljörum som vetter mot planområdet. Idag används del av planområdet som vändzon för renhållningsbilarna. Efter genomförande av detaljplanen kan gator inom planområdet användas i samband med avfallstömning hos grannfastigheten.

Framtida exploatering kring planområdet och eventuell utbyggnad av Västerbågen kan komma påverka trafiksituationen i närområdet. Trafikfrågor kopplade till framtida exploatering kring planområdet hanteras i pågående programarbete för Kungsbäck.

Planbestämmelser

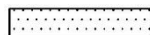
– Gata

En generell användningsbestämmelse för områden med fordonstrafik och gång och cykeltrafik inom en tätort.

Söder och väster om kvartersmarken planläggs allmän plats GATA. Gatusektionen föreslås inrymma yta för gångbana, körbana för blandtrafik, trädplanteringar samt kantstensparkering.

I nordost planläggs TORG, GATA för att möjliggöra en flexibel avgränsning mellan torgytan och körbana/gång- och cykelväg beroende på framtida trafiklösning.

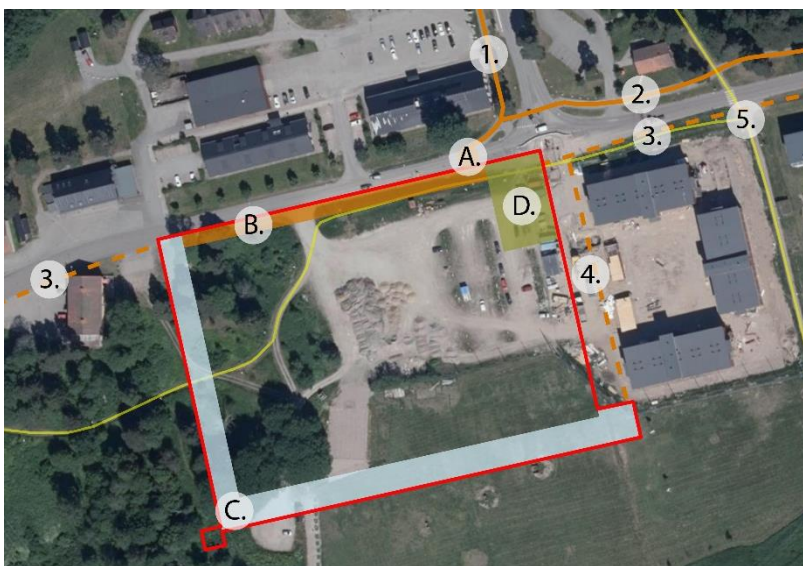
Område söder om nuvarande Kungsbäcksvägen planläggs som GATA med syfte att komplettera nuvarande gaturum med en gång- och cykelväg och trädrad.

 – Marken får inte förses med byggnader
Se beskrivning och motivering under avsnittet *Bebyggelse*

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är välförsörjt med gång- och cykelvägar, via Regementsvägen i nord-sydlig riktning (1) samt via Kungsbäcksvägen i öst-västlig riktning (2). Dessa ingår i huvudcykelnätet, vilket innebär att de är prioriterade och leder till viktiga målpunkter. Gång- och cykelväg planeras att byggas ut längs Kungsbäcksvägen mellan Högskolan i Gävle och Whiskybyn väster om E4:an (3). Befintliga detaljplaner i öster och pågående planarbete i väster möjliggör framtida gång- och cykelvägar på södra sidan av Kungsbäcksvägen samt längs förlängningen av Regementsvägen (4). Samtliga gång- och cykelvägar kring området ligger inom allmän plats.

Genom planområdet passerar ett elljusspår med två befintliga dragningar på tre kilometer respektive fem kilometer (5). Anläggningen är kommunal och sköts av kultur- och fritidsförvaltningen i samarbete med arbetsmarknadsenheten.



Figur 14. Ortofoto. Röd markering visar planområdet.

1 och 2: Befintliga gång- och cykelvägar. 3: Planerad förlängning av gång- och cykelväg. 4: Planerad gång- och cykelväg. 5: Befintligt elljusspår.

Förslag

A: Passage över Kungsbäcksvägen för gång- och cykel. B: Gång- och cykelväg samt trädrad. C: Gata med gångbana, körbana för blandtrafik, trädplantering samt kantstensparkering. D: Yta för torg och/eller cirkulationsplats.

Planförslag

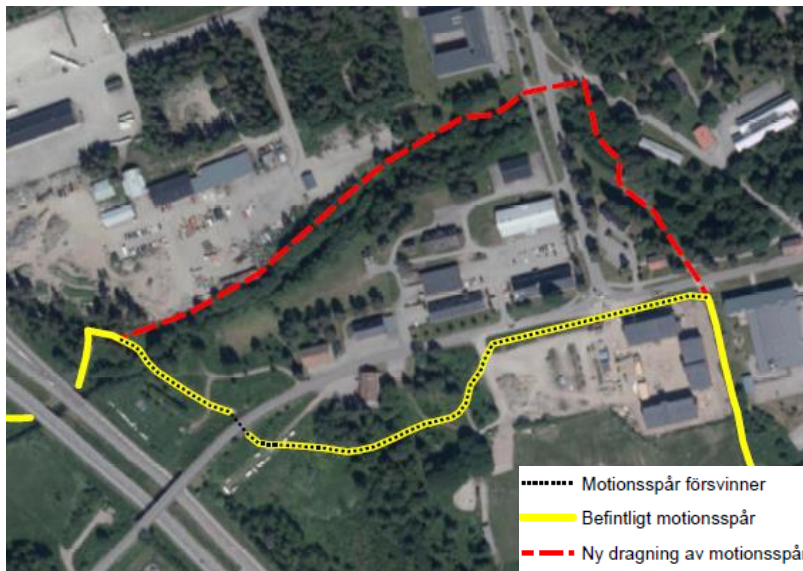
I norr möjliggör detaljplanen en gång- och cykelväg med ca 3,5 meters bredd (B). Inom området med användningen GATA (C) planeras bland annat yta för gångbana och körbana för blandtrafik. I exploitörens förslag når gående bostadsgårdarna via öppningar mellan byggnadskropparna samt via passage från allmän plats TORG (D).

Innan omkringliggande gång- och cykelvägar byggts ut på södra sidan om Kungsbäcksvägen kommer passage över Kungsbäcksvägen fungera som anslutningspunkt till det befintliga gång- och cykelnätet (A).

Konsekvens

Genomförandet av planen skapar möjlighet för ett trafiksäkert gång- och cykelstråk längs södra delen av Kungsbäcksvägen. Innan anslutande gång- och cykelvägar söder om Kungsbäcksvägen har byggts ut krävs en passage över Kungsbäcksvägen för att ansluta till gång

och cykelnätet. Detaljplanens genomförande innebär att befintligt motionsspår behöver dras om. Föreslagen ny sträckning är längs Kungsbäcken norr om planområdet, där en strandpark föreslås i det pågående programarbetet för Kungsbäck. Innan strandparken byggs ut kan motionsspåret gå utmed Kungsbäcksvägen.



Figur 15. Befintlig och föreslagen ny dragning av motionsspår.

Planbestämmelser

GATA – Gata

Se beskrivning och motivering under avsnittet *Biltrafik och gatumiljö*

gång och cykel – Gång- och cykelväg ska finnas

Finns inom användningen GATA längs med Kungsbäcksvägen för att säkerställa att en gång- och cykelväg placeras inom gaturummet.

Kollektivtrafik

Området är välförsörjt med kollektivtrafik, både regional och lokal kollektivtrafik finns i närheten. Regionaltrafik går från hållplatsen Gustafsbro ca 750 meter från planområdet. Närmaste hållplats för lokaltrafiken, Stallplan, finns inom 100 meter från planområdet med en turtäthet på 30 minuter större delen av dygnet. Hållplats Stallplan finns i båda riktningarna och trafikeras av linje 15 och 195. Restid med kollektivtrafik till centrum är under 15 minuter.

Konsekvens

Detaljplanen föreslår ingen förändring av gällande kollektivtrafik.

Parkering (bilar, cyklar) och angöring

En stor del av planområdet utgörs idag av en grusad bilparkering som arrenderas ut till två intilliggande verksamheter, se även avsnittet *fastighetskonsekvenser*. Anslutning till parkeringen sker från Kungsbäcksvägen.

Planförslag

Parkeringsbehovet för bil och cykel ska uppfyllas enligt gällande parkeringspolicy för Gävle kommun. Planområdet ligger inom zon 2 i områdesindelningen enligt *Parkeringstal för cykel och bil*, antaget av Tekniska nämnden 2014-06-04. Utgångspunkten är att parkeringsbehovet ska lösas inom egen fastighet, både för bil och cykel. Parkeringsköp är möjlig lösning om parkeringsbehovet inte kan ordnas inom egen fastighet. Parkeringsköp finns vidare beskrivet i parkeringspolicyen för Gävle kommun, och kommunen ser positivt på friköp/gröna

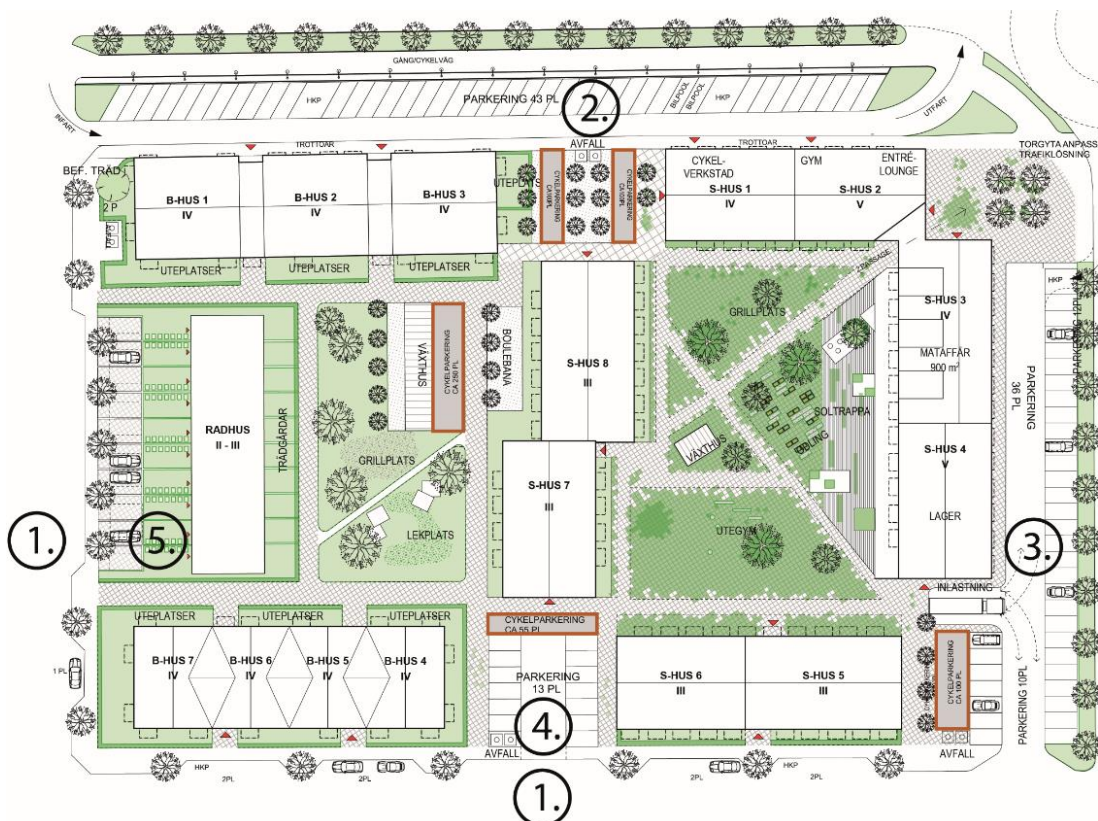
parkeringsköp med alla de nyttor de medför. Avtal för parkeringsköp ska redovisas i samband med bygglovet.

I ett parkeringsavtal regleras att parkeringslösning med bilpool ska tillhandahållas för tomträtten. Syftet med detta är att hålla efterfrågan på parkering inom tomträtten på en låg nivå.

Exploatörens skiss för parkering visas i figur 16. I områdets norra del, mellan bebyggelsen och Kungsbäcksvägen, föreslås en lokalgata inom kvartersmark med snedställd gatuparkering(2). Gatan blir enkelriktad med infart i nordväst och utfart i nordost. Parallellt med förlängningen av Regementsvägen föreslås en mindre lokalgata inom kvartersmark med parkering i nära läge till tänkt livsmedelsbutik (3). Från denna gata sker infart för hantering av varutransporter till handeln. Parkering finns även mellan huskropparna i söder, och den föreslås ha infart från lokalgatan (4). Parkering till radhusen föreslås anordnas inom angiven byggrätt (5). Angöring till byggnaderna kan ske via allmän plats GATA samt via kvartersgatan.

Inom användningen allmän plats GATA planeras kantstensparkering (1). Parkeringarna längs med lokalgatan föreslås bli i form av längre besöksparkeringsfickor med tidsbegränsning. Dessa parkeringar är till för allmänheten och får alltså inte reserveras för boende i intilliggande fastigheter.

Cykelparkeringar föreslås mellan byggnadskropparna samt på gårdarna. Möjlighet finns att bygga cykelparkeringar med väderskydd, vilket visas i exploatörens skiss. Det bidrar till att göra cykeln till ett attraktivt och tillgängligt transportalternativ.



Figur 16. Exploatörernas skiss, parkering 1: Allmän plats GATA med utrymme för tidsreglerad kantstensparkering. 2. Parkering inom kvartersmark längs med Kungsbäcksvägen. 3: Parkering inom kvartersmark längs med förlängningen av Regementsvägen. 4. Parkering inom kvartersmark mellan byggnadskroppar i söder. 5: Parkering vid radhusen. Orangea rektanglar: Cykelparkering.

(Illustration: Svenska Studenthus/Reflex arkitekter/Gävle kommun)

Konsekvens

Arrenden för bilparkering sägs upp, vilket innebär att dessa parkeringar behöver anordnas på annan plats.

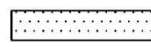
Inom planområdet finns goda möjligheter att påverka människors val av färdmedel och andelen hållbara resor, vilket kan minska behovet av parkeringsplatser. Mer om parkeringsköp finns vidare beskrivet i parkeringspolicyn för Gävle kommun.

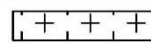
Förslaget är att kvartersmarken ska delas upp i flera fastigheter. Det innebär att ett servitut för parkering kan krävas, se vidare beskrivning i avsnittet *Fastighetskonsekvenser*.

Planbestämmelser

 **GATA** – Gata

Se beskrivning och motivering under avsnittet *Biltrafik och gatumiljö*.

 – Marken får inte förses med byggnader

 – Marken får inte förses med annan byggnad än bostadskomplement

Se beskrivning och motivering under avsnittet *Bebyggelse*.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Anslutningspunkt för vatten och spillvatten finns i gata längs Kungsbäcksvägen.

Konsekvens

Planområdet möjliggör ett stort antal bostäder, vilket medför att hela planområdet bör inkluderas i verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

El, fiber, värme och tele


Planerad exploatering kan anslutas till det lokala el-, opto- samt fjärrvärmensätet. I planområdets sydvästra hörn planeras en transformatorstation för att säkra planområdets elförsörjning. Stationen kan även tillgodose behovet för ytterligare bebyggelse söder om Kungsbäcksvägen.

Fjärrvärmeledning och elledning finns i norra delen av planområdet, dessa säkerställs genom bestämmelse i plankartan. Ledningsrätt ska sökas och bekostas av ledningsägaren.

En telekabel skär igenom planområdets sydöstra delar, den är inte i bruk och ska tas bort. TeliaSonera Access AB ansvarar för omhändertagandet av kabeln men ska kontaktas av exploatören vid genomförande av projektet.

Exploatörens ambition är att använda hundra procent grön el som under sommaren kompletteras med solceller för att täcka behovet av fastighetsel.

Planbestämmelser

 **E** – Tekniska anläggningar

Finns i planområdets sydvästra hörn där en transformatorstation planeras.

u – Området eller utrymmet ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar

Finns i områdets norra del, parallellt med Kungsbäcksvägen där det finns allmännyttiga underjordiska ledningar. Berört område får inte bebyggas och det innebär vissa restriktioner i markens utnyttjande.

Dagvatten

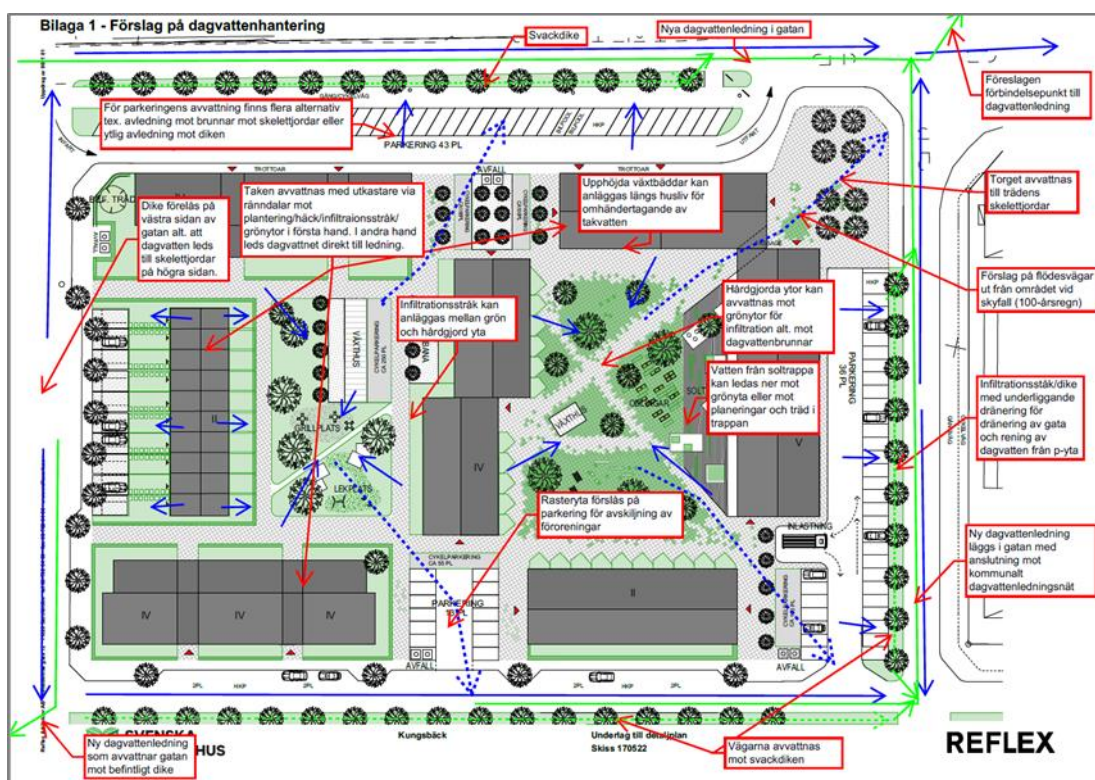
Området består idag till övervägande del av grusade eller grästäckta ytor. De grusade ytorna används som parkeringsyta. Planområdet avvattnas i två riktningar. I den norra delen i diken längs med Kungsbäcksvägen österut, och söderut till det dike som rinner över ängen vid Åkermans kulle. Diket rinner österut och är delvis kulverterad vid Stenhammarsvägen innan den leds ut i nedre delen av Kungsbäcken vid Regementsparken. Kungsbäcken är en statusklassad vattenförekomst, se avsnitt *Miljö kvalitetsnormer*. Bäckens vid Åkermans kulle är inte en statusklassad vattenförekomst.

En översiktlig dagvattenutredning har tagits fram för hela Kungsbäcksområdet inom ramen för det planprogram som pågår (WSP, 2017a). Den visar att det dimensionerande dagvattenflödet som leds till Kungsbäcken ökar för området vid framtida exploatering. Den lyfter fram att det kan finnas behov av flödesutjämning för området och föreslår lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvattenledningar finns i gata norr om planområdet.

Planförslag

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (WSP, 2017 b) och som grundar sig i de förutsättningar som dagvattenutredningen för planprogrammet för Kungsbäck identifierat. Den visar att både flödet och föroreningsmängderna från området ökar efter exploatering. Utredningen föreslår att området avvattnas både ytligt och i ledning, samt att området bör ligga inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenutredningen föreslår dock lokalt omhändertagande inom kvartersmark då detta minskar föroreningsbelastningen på recipienten, bevattnar träd och planteringar samt att vattenbalansen bibehålls.

Utredningen föreslår olika sätt att hantera dagvattnet beroende på markanvändning, se figur 17. På torget föreslås att de hårdgjorda ytorna avvattnas mot träd placerade i skelettjordar som både bevattnar träden och renar dagvatten. Parkeringar och gator behöver renas för att inte öka föroreningarna i Kungsbäcken. Reningen föreslås ske i svackdiken i första hand eller alternativt via brunnar i kantsten med vidare avledning till skelettjordar. Dagvatten från parkeringar föreslås hanteras i svackdiken längs gatan, men i södra delen av området föreslås parkeringen byggas med genomsläpplig beläggning då det saknas grönyta att leda vattnet till. På kvartersmarken föreslås att dagvatten från hårdgjorda ytor leds mot innegårdarnas grönytor för infiltration. Brunnar anläggs i lågpunkter för vidare avledning mot förbindelsepunkt. Infiltration av dagvatten är positivt för grundvattenbildningen i området. Takvatten föreslås ske via utkastare till grönytor eller till växtbäddar.



Figur 17. Förslag på dagvattenhantering för planområdet, WSP 2017-07-04.

Snön från gator och parkering i planområdet kan läggas i svackdiken längs vägarna vilket gör att eventuella föroreningar kan avskiljas när snön smälter.

Dagvattenlösningar ska anmälas till Miljö- och hälsoskyddsavdelningen på Gävle kommun och en anmälan ska göras till Gästrike Vatten om inkoppling till dagvattennätet sker. Dagvatten ska hanteras enligt kommunens dagvattenpolicy och VA-strategi.

Konsekvens

Dagvattenutredningen som har utförts visar att det finns möjliga lösningar för att hantera dagvatten inom planområdet så att negativa konsekvenser inte uppstår för mottagande recipienter. Eftersom Kungsbacksområdet står inför fortsatta exploateringar och att det finns ett behov av att avleda vatten bort från planområdet bedömer kommunen att det är lämpligt att hela planområdet inkluderas i verksamhetsområde för dagvatten.

Planbestämmelser

n₂ – Minst 1100 kvadratmeter ska vara anlagd grönyta. Bostadskomplement (exklusive växthus) ska utföras med gröna tak

Se beskrivning och motivering under avsnittet *Utemiljö*.

Avfall

Avfallshantering utförs i området av Gästrike återvinnare och ska ske enligt Gävle kommuns renhållningsordning. Närmaste återvinningstation finns vid Silvanum ca 900 meter från planområdet.

Planförslag

Byggherren ska samråda med Gästrike återvinnare om lämplig avfallshantering. Enligt exploatörens förslag kommer avfallshandlingen lösas genom botten tömmande behållare vilka placeras mellan byggnadskropparna. Miljörum för övriga fraktioner planeras inne i byggnaderna.

Konsekvens

Gästrike återvinnare saknar idag teknisk utrustning för att tömma botten tömmande behållare. Vid val av sådan lösning är det viktigt med en fortsatt dialog mellan exploatören och Gästrike återvinnare.

Service (offentlig/privat)

Nära planområdet finns Gävle högskola, vilket gör platsen lämplig för studentbostäder. Till Gävle sjukhus är det ca 1,3 kilometer, där bland annat apotek finns. Inom 500 meter från planområdet finns flera restauranger och det är ca 2 kilometer till närmsta livsmedelsbutik. Stadens centrum med dess service i form av bland annat butiker, nöje och restauranger finns inom 2,1 kilometer. Från planområdet är det ca 500 meter till förskola, 1,8 kilometer till grundskola och ca 2 kilometer till närmsta gymnasieskola, se även avsnitt *Sociala konsekvenser*.

I samrådshandlingen för planprogram Kungsbäck föreslås markreservat för förskola och skola. Förskolan föreslås placeras på en tomt norr om Kungsbäcken. Reservat för framtida skola föreslås direkt söder om detaljplaneområdet. Båda dessa områden kan nås via gång- och cykelvägar.

Planförslag

Detaljplanen medger centrumändamål vilket bland annat kan inrymma livsmedelsbutik och café. Centrumfunktionerna placeras med fördel centraliseras vid torget i nordöstra delen av planområdet för bidra till ett levande torg. Nuvarande förslag innebär att sammanlagt ca 400 lägenheter byggs, vilket innebär att behovet av skola och förskoleplatser ökar jämfört med idag.

Konsekvens

Vid utbyggnad av bostäder i området ökar behovet av både offentlig och privat service. Genom att planlägga för centrumändamål skapas möjlighet att lösa en del av detta behov inom detaljplaneområdet.

Planbestämmelser

C

– Centrum

C₁

– Centrum får finnas som lägst 3,0 meter ovan marknivå

Se beskrivning och motivering under avsnittet *Bebyggelse*.

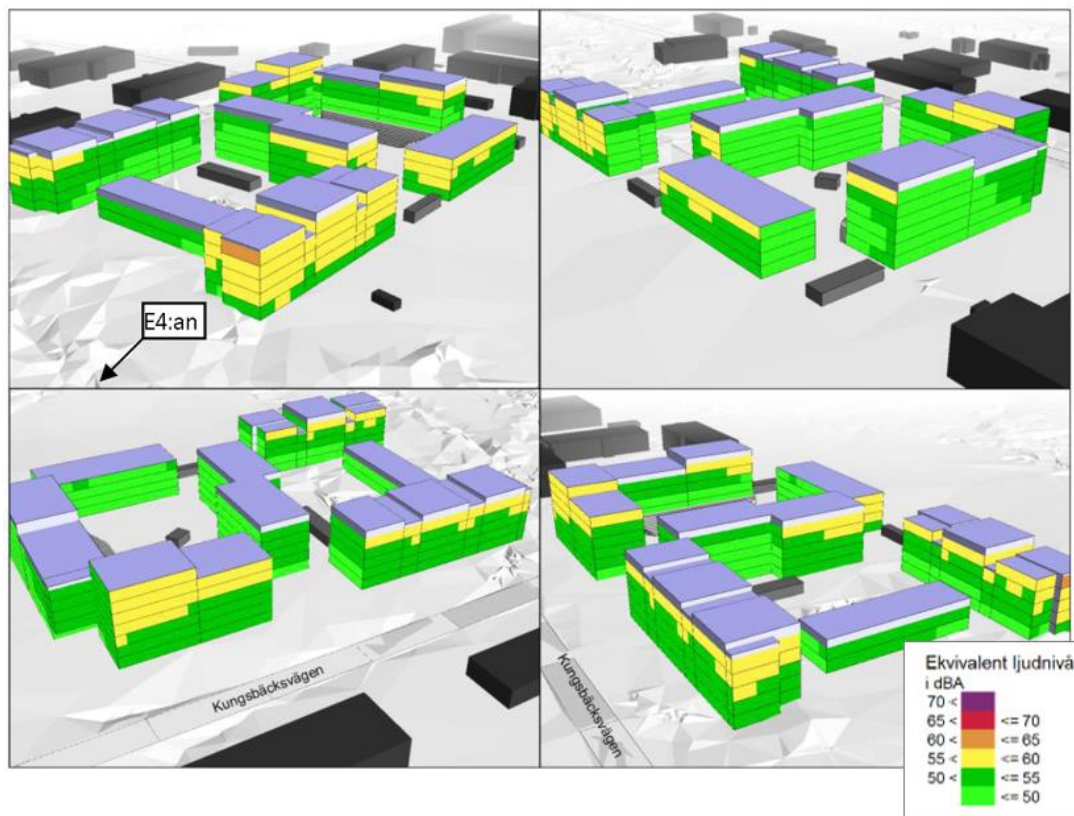
Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

En övergripande bullerutredning har genomförts för hela Kungsbäcksområdet (WSP, 2016). Bullerutredningen visar att större delen av området har ekvivalenta ljudnivåer under 55 dBA. Högst ljudnivåer, mellan 55-60 dBA, finns närmast Kungsbäcksvägen och i sydöstra delen av området. Den främsta bullerkällan i området är från trafiken på E4:an och Kungsbäcksvägen.

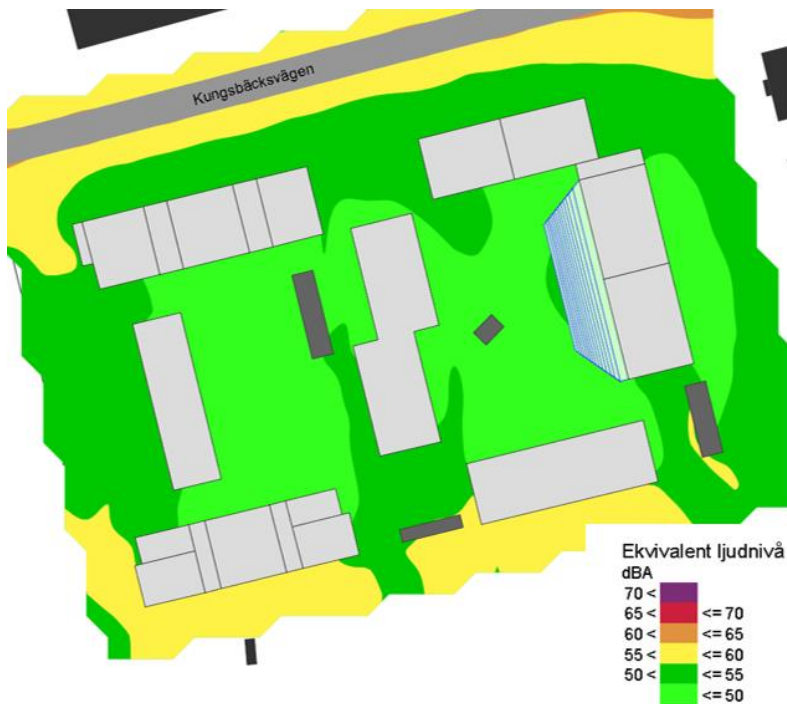
Planförslag

En bullerutredning har utförts för tänkt exploatering (ÅF, 2017), med hänsyn tagen till framtida trafikprognoser. Figur 18 visar på ungefärliga våningsindelningar. Där översta våningen symboliserar bostäder inom sadeltakens takvinkel, och de blågråa ytorna är ett sätt att simulera sadeltak i bullerberäkningen.



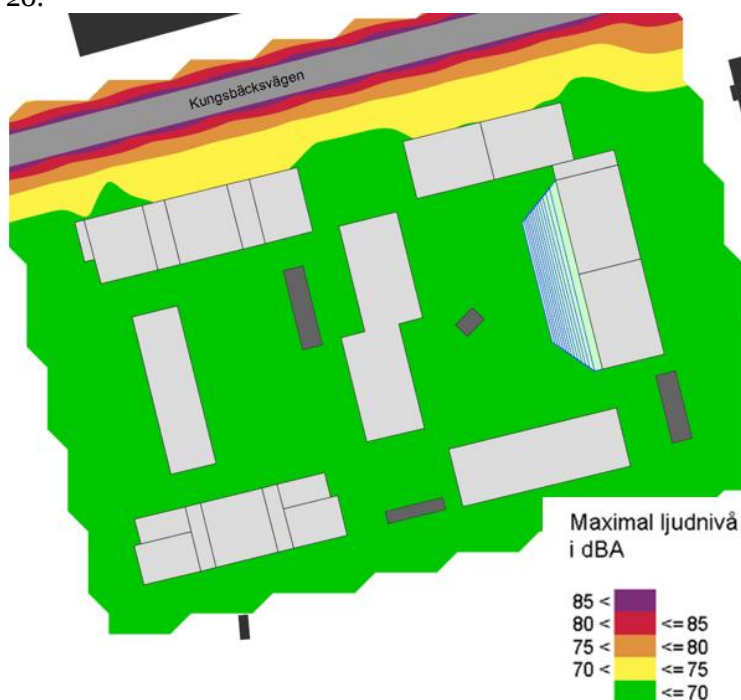
Figur 18. Ekvivalent ljudnivå i fasad för tänkt exploatering, fyra olika vinklar. Då sadeltaken kan inrymma lägenheter har dessa beräknats som en egen våning i modellen (ÅF, 2017).

Bullerutredningen visar att fasadvärderna understiger 60 dBA ekvivalent ljudnivå, med undantag för de bostäder som planeras på vinden över fjärde våningen mot väster, där fasadvärderna uppnår värden mellan 60 till 65 dBA, se den orangea ytan i figur 18. Genom att lägenheter med fasad åt väster på denna vind ska ha genomgående lägenheter med minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida kommer god ljudmiljö att kunna uppnås. Enkelsidiga lägenheter mot väster kan tillåtas om storleken är mindre än 35 kvadratmeter.



Figur 19. Ekvivalent ljudnivå för planförslaget

Maximala ljudnivåer överstiger 70 dBA i en del av planområdet närmast Kungsbäcksvägen. Planförslaget anger s.k. prickmark för denna yta och en parkering föreslås. Innergårdarna har maximala ljudnivåer under 70 dBA och under 50 dBA ekvivalent ljudnivå, se figur 19 och 20.



Figur 20. Maximal ljudnivå för planförslaget.

Konsekvens

De flesta bullervärdena i fasad klarar gällande riktvärden enligt trafikbullerförordningen (SFS 2015:216), och inga särskilda skyddsåtgärder behövs för dessa. Genom att reglera lägenhetsutformning i planområdets sydvästra del (avser fasad/tak åt väster på vind över våning 4), bedömer kommunen att en god ljudmiljö enligt gällande riktvärden kan uppnås för hela planområdet. Det finns det möjlighet att skapa gemensamma uteplatser med god ljudmiljö på innejårdarna.

Planbestämmelser

f₅ – Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en luddämpad sida (avser endast lägenhet åt väster på vind över våning 4)

v – Enkelsidiga lägenheter ska vara mindre än 35 kvadratmeter (avser endast lägenhet åt väster på vind över våning 4)

Finns inom byggrätten i områdets sydvästra hörn för att säkerställa en god boendemiljö med hänsyn till påverkan av trafikbuller. Antingen ska lägenheterna vara genomgående med minst hälften av bostadsrummen mot luddämpad sida eller mindre än 35 kvadratmeter.

Luftkvalitet

Enligt beräkningar av luftföroreningar i området (LVF, 2016) ligger halterna av NO₂ i intervallet 18-24 µg/m³ luft (dygnsmedelvärde) och för PM₁₀ i intervallet 20-25 µg/m³ luft (dygnsmedelvärde). Årsmedelvärdet för kvävedioxid och PM₁₀ beräknades 2017 (LVF) till mellan 10 och 15 µg/m³ luft. Timmedelvärden för NO₂ har beräknats till 20-40 µg/m³ luft för området. Halterna överskrider inte miljö kvalitetsnormerna för luft, se avsnitt *Miljö kvalitetsnormer*.

Planförslag

Den huvudsakliga källan till luftföroreningar i området är E4:an som är belägen ca 150 meter från planområdet. Området är välförsörjt med kollektivtrafik och det finns goda möjligheter att ta sig fram med gång eller cykel.

Konsekvens

Avståndet till motorvägen tillsammans med den omgivande terrängen som idag består av ett delvis trädbeklätt grönområde bidrar till att begränsa luftföroreningarna i planområdet. De beräknade halterna av luftföroreningar är under både miljö kvalitetsmålen och miljö kvalitetsnormen. Planen gör det enkelt att välja kollektivtrafik, gång eller cykel vilket är positivt för luftkvaliteten. Planförslaget bedöms därmed inte utgöra en risk för människors hälsa och säkerhet kopplat till luftkvalitet.

Föroreningar

En historisk inventering har genomförts (Tyréns, 2015). Platsen har under regementets historia använts som hinderbaneområde. Inventeringen påvisade inte någon användning som medför en risk för föroreningar inom planområdet.

Översvämning

Översvämningsrisken för planområdet har studerats i den översiktliga dagvattenutredningen (WSP, 2017 a). Där pekas ängsmarken närmast bäcken i söder ut som utsatt för översvämningar vid 100-års regn.



Figur 21. Översvämningskartering vid 100-års regn framtagen av Gästrike Vatten. Röd markering visar aktuellt planområde och vita pilar visar på de områden som bedöms ha störst risk för översvämning vid skyfall (WSP, 2017 a).

Planförslag

I dagvattenutredningen för planområdet (WSP, 2017 b) ges förslag på vilka hänsyn som behöver tas för att inte skador ska uppstå i planområdet vid händelse av skyfall.

Principen för avledningen av vatten bör vara att dagvattnet i normalfallet rinner in mot gårdarna till dagvattenssystemet och att gårdarna tillfälligt översvämmas vid skyfall när dagvattenssystemets kapacitet överskrids. Gångvägar och parkeringsytor mellan husen ska då vara lägre än färdig golvnivå i husen så att vatten kan rinna ut från området utan att orsaka skada på husen.

Konsekvenser

Området bedöms inte ligga inom område som särskilt riskerar att översvämmas vid skyfall, så länge inte instängda områden skapas.

Riskfrågor och farligt gods

Planområdet ligger ca 150 meter från E4:an som är transportled för farligt gods. Längs östra sidan av E4:an, mellan Kungsbäcksvägen och den cykelöverfart som finns 175 meter söder om denna, finns en vall som är några meter hög. Inga ytterligare verksamheter som hanterar brandfarlig eller explosiva varor i större utsträckning finns i planområdets närhet.

Längs med E4:ans östra sida finns två luftburna 70 kV högspänningsledning av regionkaraktär. Kopplat till ledningen finns ett koncessionsbeslut samt ledningsrätt. Kraftledningar ger upphov till magnetiska fält och rekommendationen är att magnetsfältsnivån inte ska överstiga 0,4 μ T där människor bor eller vistas varaktigt.

Planförslag

Avståndet mellan transportleden för farligt gods och byggrätt i planområdet är ca 150 meter. Eftersom det inte finns ytterligare riskobjekt i planområdets närhet bedömer kommunen att

en särskild riskanalys inte behövs. Avståndet till kraftledningen är ca 80 meter vilket bedöms vara tillräckligt för att magnetfältet ska understiga rekommenderat magnetfält på 0,4 μT (Elsäkerhetsverket m fl, 2009).

Konsekvens

Planförslaget bedöms inte medföra några särskilda risker för människors hälsa och säkerhet.

Brandskydd

Räddningstjänsten är idag lokaliserad ca tre kilometer från planområdet. Ett område ca 500 meter från planområdet är förslaget som ny lokalisering för bland annat räddningstjänsten. Närmsta brandpost finns ca 200 meter från planområdet, dock saknas tillräcklig kapacitet. Detta innebär att räddningstjänsten vid insats i detta område, liksom i stora delar av övriga kommunen, i första hand måste förlita sig på andra sätt/system än brandpost för att försörja insatsen med brandvatten.

Planförslag

Framkomlighet och uppställningsplats för räddningsfordon har beaktats i planförslaget. Räddningstjänsten har möjlighet att angöra de flesta byggnaderna inom kvarteret från omkringliggande gator. S.k. prickmark säkerställer passager in till gården, från vilken angöring till den centralt placerade byggnaden kan ske. Säkerhetskrav som är kopplade till bebyggelsens utformning regleras i Boverkets Byggregler (BBR). Detaljplanen möjliggör för flera olika byggnadstekniska lösningar inom ramen för BBRs rekommendationer. Slutgiltig bedömning kring utrymning och brandsäkerhet sker vid bygglovsprövning.

Fastighetsbildning

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

Större delen av planområdet är i dagsläget del av Kungsbäck 2:10 vilken ägs av Gävle kommun. Inom planområdet finns även del av Kungsbäck 2:24 som ägs av Gävlefastigheter Gävle kommun AB. Lantmäteriförrättning för områden som ska överlätas eller upplätas ska sökas och bekostas av Gävle kommun.

Ledningsrätt bör sökas och ska bekostas av ledningsägaren.



Figur 22. Illustration som visar exempel på fastighetsbildning inom planområdet. 1.1: Allmän plats: GATA respektive TORG. 1.2: Yta för möjlig 3D fastighetsbildning. Allmän plats TORG GATA och kvartersmark BC – bostäder och centrumändamål. 1.3: Del av Kungsbäck 2:24 som planläggs som allmän plats GATA. 2.1: Kvartersmark för bostäder och centrumändamål. 2.2: Byggnader inom ny fastighet. 2.3: Byggnader inom ny fastighet. 2.4: Byggnader inom ett antal nya fastigheter. 2.5: Yta för servitut för parkering. 3.1 Kvartersmark, tekniska anläggningar. Prickad vit linje: Exempel på ny fastighetsgräns inom kvartersmark.

Planförslag

Detaljplanen skapar möjlighet att bilda nya fastigheter inom planområdet. Kvartersmarken för bostäder och centrumändamål föreslås delas upp i en fastighet med tomträtt, en fastighet för hyresrätter och ett antal fastigheter för äganderätter. Servitut kan behövas för att lösa parkeringssituationen.

Intill torget i planförslaget kan 3D-fastighet bildas, byggnadskropp planeras att byggas över allmän plats TORG, GATA.

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.

Fastighet	Konsekvenser
<p>Kungsbäck 2:10 (del av)</p>	<p>1.1 Område planläggs som allmän plats, med kommunalt huvudmannaskap.</p> <p>1.2 3D-fastighet. Del av allmän plats TORG, GATA och fastighet med byggnaderna 2.2.</p> <p>2.1 Område planläggs som kvartersmark för bostäder och centrumändamål, kan styckas av till flera fastigheter.</p> <p>2.2 Byggnader inom framtida fastighet. Belastas av servitut för parkering, 2.5.</p> <p>2.3 Byggnader inom framtida fastighet. Förmånstagare för servitut för parkeringsplatser 2.5.</p> <p>2.4 Byggnader inom ett antal framtida fastigheter.</p> <p>3.1 Kvartersmark för tekniska anläggningar.</p> <p>De två befintliga arrendena för parkering sägs upp.</p> <p>Mark vilken ska ingå i allmän platsmark ska överföras till en kommunägd fastighet.</p> <p>U-område inom fastigheten. Ledningsrätt ska sökas och bekostas av ledningsägaren.</p> <p>Fornlämning inom fastigheten ska slutundersökas innan marken tas i anspråk för exploatering.</p>
<p>Kungsbäck 2:24</p>	<p>1.3 Del av fastigheten, ca 80 kvadratmeter, planläggs som allmän plats GATA, ska överföras till kommunägd fastighet.</p>

Huvudmannaskap

Angränsande allmän plats har kommunalt huvudmannaskap. Kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Konsekvens

Den mark som i planen är utlagd som allmän platsmark, GATA, 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. Gävle kommun bekostar fastighetsbildningskostnaden.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det att planen vinner laga kraft.

Vid korsningen Kungsbäcksvägen – Regementsvägen finns yta inom planområdet som omfattas av detaljplan (akt nr. 218OK-26220) med genomförandetid kvar till 2019-05-23. Angiven markanvändning är HUVUDGATA i gällande detaljplan. Föreslagen användning i denna detaljplan är TORG, GATA. Normalt ska ändring av detaljplan undvikas inom planens genomförandetid. Kommunen gör dock bedömningen att föreslagen ändring kan genomföras eftersom den fortsatt innebär att området är allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Avtal

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, och godkändes av kommunstyrelsen i juni 2017. Avtalet reglerar bland annat kostnadsfördelning för utbyggnad av allmänna anläggningar samt säkerställer utformning av kvartersmark.

Tomträttskontrakt

För det område som bebyggs med studentbostäder kommer marken att upplåtas med tomträtt. Ett tomträttsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören. Avtalet kommer bland annat att reglera tomträttsavgälden, säkerställande av genomförandet inom kvartersmark samt villkor om betalning och uppsägning. Parkeringsavtalet biläggs tomträttskontraktet.

Marköverlåtelseavtal

Ett marköverlåtelseavtal ska upprättas för det område som kommunen säljer till exploatören. Avtalet syftar till att säkerställa hur detaljplanen genomförs. Avtalet reglerar bland annat utbyggnad av kvartersmark, villkor om betalning, lantmäteriförrättning samt tidplan. Avtalet ska godkännas av kommunstyrelsen innan detaljplanen för området antas.

Exploateringskalkyl

Intäkter

Kommunen säljer den västra delen av området som avses för hyresbostäder och äganderätter. För det östra markområdet som avser studentlägenheter upplåter kommunen marken med tomträtt. Kommunen får då en årlig tomträttsavgäld som intäkt.

Kostnader

Kommunen projekterar och bygger ut allmänna anläggningar (på plankartan benämnda som GATA och TORG). Som ersättning för utbyggnad av allmän plats ska exploatören betala en

gatukostnadsersättning, vilken är en del av den totala kostnaden för utbyggnad. Den allmänna platsen kommer generera driftkostnader för kommunen.

Som ett resultat av den arkeologiska förundersökningen behöver en arkeologisk slutundersökning genomföras för del av planområdet (markerat på plankartan). Slutundersökningen bekostas av kommunen.

Planavgift

Planavtal har tecknats med Mark- och exploateringsavdelningen, Samhällsbyggnad Gävle, som bekostar framtagandet av detaljplan.

Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser

Riksintressen

Planområdet angränsar till riksintresset för anläggningar för vattenförsörjning – Gävle-Valboåsens dricksvattenanläggningar. Planområdet angränsar också till riksintresse för kulturmiljö Gävle stad på motsatt sida korsningen Kungsbäcksvägen – Regementsvägen.

I de geohydrologiska undersökningar som har gjorts i området görs bedömningen att endast en liten del av den effektiva nederbörden från planområdet når det sidomagasinet som finns i norra Kungsbäck.

Konsekvens

Endast en liten del av nederbörden inom planområdet når Gävle-Valboåsens dricksvattentäkt. Tillsammans med de dagvattenåtgärder som beskrivs i avsnittet *Dagvatten* gör kommunen bedömningen att planens påverkan på Gävle-Valboåsen är mycket liten. Planens genomförande bedöms inte påverka någon av dricksvattenanläggningens delar, och därmed inte heller riksintresset för anläggningar för vattenförsörjningen. Aktuellt planförslag bedöms inte påverka angränsande riksintresse för kulturmiljö.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Mottagande recipient för dagvattnet är Kungsbäcken (SE672488-156628) som omfattas av miljökvalitetsnormer (VISS, 2017). Miljökvalitetsnormen är satt till god ekologisk status 2027, och till god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för kvicksilver och bromerade difenyletrar. Kungsbäcken uppnår ej god kemisk status. Den ekologiska statusen är klassad som otillfredsställande. Statusklassningarna påverkas främst av miljögifter och förändrade habitat genom fysisk påverkan.

Kungsbäcken leder ut i Gavleån (SE672928-157021). Gavleåns miljökvalitetsnormer är satta till god ekologisk status 2027 och god kemisk status med mindre stränga krav för kvicksilver och bromerade difenyletrar. Tidsfrister är beslutade för kloralkaner, fluoranten, antracen och ftalater. Gavleåns status är klassad som måttlig ekologisk status och den uppnår ej god kemisk status.

Luft

Miljökvalitetsnormen för NO₂ är 60 µg/m³ luft dygnsmedelvärde och 40 µg/m³ luft årsmedelvärde. För PM₁₀ är den 50 µg/m³ luft dygnsmedelvärde. Beräknade värden för planområdet är enligt Luftvårdsförbundet under dessa normer. Planförslaget bedöms inte medföra att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

Konsekvens

Planförslaget bedöms inte påverka de hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna för miljö kvalitetsnormen för vatten eftersom planen inte ligger i direkt anslutning till vattenförekomsterna. Genom att rena dagvattnet från planområdet kan en reduktion av förorenande ämnen ske och risken att planområdet påverkar recipienten negativt är liten. Till detta utgör planområdet en väldigt liten del av vattendragets tillrinningsområde och planförslaget bedöms inte medföra en negativ påverkan på miljö kvalitetsnormen för vatten. Planförslaget bedöms inte heller medföra någon påverkan på miljö kvalitetsnormen för luft.

Miljömål

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

Frisk luft

Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas. Planen främjar gång- och cykeltrafik och närhet finns till kollektivtrafik, vilket ger en positiv påverkan på miljömålet.

God bebyggd miljö

Detaljplanen bidrar till att stadsdelen Kungsbäck blir en del av centrala Gävle. Området ska utvecklas med ett stort fokus på hållbara lösningar. Dess centrurnära läge gör att det finns goda möjligheter till hållbart resande.

Grundvatten av god kvalitet

Grundvattnet ska ge en säker och hållbar dricksvattenförsörjning samt bidra till en god livsmiljö för växter och djur i sjöar och vattendrag. Planen bedöms inte påverka Gävle-Valboåsens grundvatten.

Levande sjöar och vattendrag

Genom att upprätta dagvattenlösningar inom området för att minska flödena från planområdet till den mottagande recipienten så bedöms inga MKN påverkas negativt. Därmed påverkas inte heller miljömålet negativt.

Säker strålmiljö

Människors hälsa och den biologiska mångfalden ska skyddas mot skadliga effekter av strålning. Avståndet till befintliga kraftledningar bedöms vara tillräckligt stort för att magnetfält inte bedöms påverka människors hälsa och därmed påverkas inte heller miljömålet negativt.

Bara naturlig försurning

Planen ordnar studentbostäder i närheten till högskolan och möjliggör en butik i området, vilket bedöms minska transportbehovet hos de boende i området. Planen bedöms bidra positivt till miljömålet.

Begränsad klimatpåverkan

Planen möjliggör närhet till arbete, studier, service och boende vilket minskar transportbehovet och bidrar positivt till miljömålet.

Ett rikt växt- och djurliv

Viss negativ påverkan på miljömålet genom att ett tjugotal gamla, grova barr- och lövträd med höga naturvärden avverkas.

Konsekvenser av planens genomförande på miljömålen

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

Översiktsplan

En ny kommunövergripande översiktsplan, *Översiktsplan Gävle Kommun 2030 – med utblick mot år 2050*, antogs av kommunfullmäktige 2017-12-11. I denna översiktsplan är områdena vid Teknikparken, Västra Kungsbäck, Gustavsbro och Gävle Västra utpekade som strategiska områden för att utveckla vidare för arbetsplatser och bostäder. Den anger även 'förtätning, omvandling och utbyggnad samt funktionsblandning' som en ny inriktning för byggelseutvecklingen.

Detta är en förändring mot den strategiska inriktningen i *Översiktsplan Gävle stad 2025* som anger verksamhetsområde för i huvudsak kontor. I *ÖP Gävle stad 2025* finns även ett markreservat för en förlängning av Västerbågen, vilket aktuellt detaljplaneförslag tar hänsyn till.

I *ÖP Gävle kommun 2030* anges att *ÖP Gävle stad 2025* är i behov av revidering och om en fördjupad eller tematisk översiktsplan inte samstämmig med den kommuntäckande översiktsplanen så gäller alltid den kommuntäckande. Det innebär att aktuellt detaljplaneförslag är förenligt med antagen översiktsplan.

Området ingår även i Program Kungsbäck som antogs i februari 2018. Programmet föreslår en variation av markanvändningar som skapar förutsättning för en levande stadsdel där forskning, utbildning, verksamheter, handel och bostäder verkar tillsammans. Aktuellt planområdet pekats ut som stadskvarter för bostäder, studentbostäder och livsmedelsbutik, med vilket aktuellt detaljplaneförslag är förenligt.

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i samhällsbyggnadsnämnden i mars 2017.

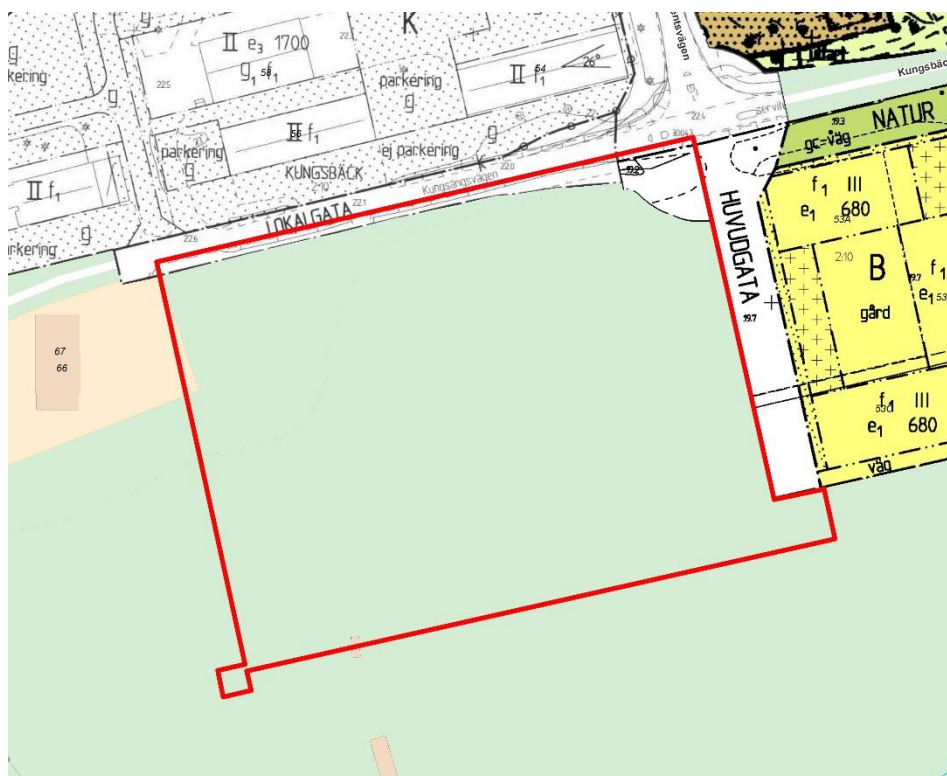
I planbeskedet anges att detaljplanen ska skapa förutsättningar för ett genomförande av det vinnande förslaget i en intresseanmälan för markanvisning, som i huvudsak avser tillskapa nya bostäder (ca 400 nya bostäder varav ca 300 studentlägenheter) men också ge utrymme för en ny livsmedelsbutik på ca 1000 kvadratmeter. I det fortsatta planarbetet ska buller, dagvatten och hur intilliggande kulturmiljöer eventuellt påverkas, studeras vidare.

Gällande detaljplaner

Området saknar idag detaljplan med undantag för ett mindre område i norr invid Kungsbäcksvägen.

En yta vid korsningen Kungsbäcksvägen – Regementsvägen omfattas av detaljplan fastställd 2014-04-23 (aktnr. 2180K-26220) med angiven markanvändning Huvudgata. Detaljplanen har genomförandetid kvar till 2019-05-23 och ändras på denna yta för att möjliggöra för flexibilitet vid utformning av torgytan och eventuell framtida rondell.

För den smala remsan väster om korsningen, längs Kungsbäcksvägen, anger gällande detaljplan fastställd 1999-10-13 (aktnr. 2180K-22329) markanvändningen Lokalgata.



Figur 23. Gällande detaljplaner. Röd markering visar aktuell detaljplanegräns.

Behovsbedömning/ miljökonsekvensbeskrivning

Behovsbedömning

En behovsbedömning har upprättats för att avgöra om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Genomförandet bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en miljöbedömning behöver göras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Hållbara transporter (Restidskvot)

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. Det kan därför visa hur intresserad resenären är att byta bilåkandet mot kollektivtrafik/cykel. Kommunens indikator för restidskvot för bostäder innebär att kvoten ska vara 1,5 eller mindre, alltså restid bil/restid buss eller cykel = 1,5 eller mindre.

Området bedöms ha god tillgänglighet till kollektivtrafik, och har en restidskvot mellan buss och bil på 1-1,5 från centrum. Restid med kollektivtrafik in till centrum är under 15 minuter och närmsta hållplats ligger inom 100 meter. Detaljplanen bedöms bidra till ett ökat användande av hållbara transporter då det finns god tillgänglighet till kollektivtrafik och gång- och cykelnät, samtidigt som möjlighet skapas för servicefunktioner inom planområdet.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen skapar möjlighet för en variation av boendeformer i området. Utformningen av kvarteret ger en god överblick och orienterbarhet, vilket kan bidra till en känsla av trygghet. Eftersom planområdet är relativt plant finns goda förutsättningar att skapa ett tillgängligt område. Exploatörens förslag med bland annat lekplats och livsmedelsbutik inom planområdet skapar möjlighet för mötesplatser och service som idag saknas i området. Det finns god tillgång till gång- och cykelvägar, rekreationsområden och parker i anslutning till och inom planområdet.

Tillgänglighet

Den plana terrängen i planområdet samt att området är obebyggt ger goda förutsättningar att utforma ett tillgängligt område. Byggnadernas placering i en rutnätsstruktur med kringgårdande gator underlättar placeringen av parkeringar inom 25 meter från tillgängliga och användbara entréer. Vid genomförandet av detaljplanen och projektering av allmän plats kommer ytterligare frågor kopplade till tillgänglighet behandlas.

När området är utbyggt kommer det finnas god framkomlighet för gång- och cykel inom och i anslutning till planområdet. Det är viktigt att en passage finns över Kungsbäcksvägen, detta för att nå omkringliggande gång- och cykelnät.

Det finns gång- och cykelbana mellan planområdet och närmsta förskola ca 500 meter bort. Närmsta grundskola finns ca 1,8 kilometer från planområdet, vilken kan nås via gång- och cykelnätet även om den genaste vägen kräver att cyklister färdas en kort sträcka i blandtrafik. I pågående planprogram föreslås en ny förskola och ett markreservat för skola i Kungsbäcksområdet. Det skulle innebära en kortare väg till både skola och förskolan.

Närmsta livsmedelsbutik och apotek finns inom två kilometer från planområdet. Detaljplanen medger centrumändamål vilket gör det möjligt för servicefunktioner att etablera sig inom området. Tillgängligheten till kollektivtrafiken är acceptabel i området, med 100 meter till hållplats med 30 minuters-trafik. God tillgänglighet till rekreationsområde finns i planområdet. Åkermanskulle finns i direkt anslutning till planområdet och inom 500 meter finns även Regementsparken.

Trygghet

Byggrätterna inom planområdet formar ett halvslutet kvarter. Kvarteretsstrukturen bidrar till orienterbarheten i området och öppningarna i kvarteret gör det möjligt att välja olika vägar för fotgängare. Öppningarna mellan byggnadskropparna skapar siktlinjer mellan gård och gata, vilket bidrar till möjligheten att överblicka området. I exploatörens förslag placeras cykelparkeringar dels vid öppningarna mellan byggnadskropparna samt inne på gården. Fler-talet entréer ligger i anslutning till gator, vilket gör att dem synliga för förbipasserande och därmed kan upplevas mer trygga.

I dag finns främst kontor och studentbostäder i närområdet. Detaljplanen öppnar för variation av funktioner i området. Det kan bidra till att människor rör sig i området under fler av dygnets timmar och därmed ökar trygghetskänslan. Vid vidare arbete med utformning och projektering av allmän plats och kvartersmark är det viktigt att ha med sig frågan kring bland annat god belysning för öka känslan av trygghet i området.

Mångfald och integration.

Planområdet tillhör statistikområdet Villastaden - Fridhem. Inom detta område finns färre boende i åldrarna 25-35 och färre små hyresrätter än i övriga kommunen. Enligt exploatörens förslag kommer det inom planområdet byggas en blandning av studentlägenheter, små bostadslägenheter och radhus. Fler studenter i området kan göra att åldersfördelningen av boende inom statistikområdet förändras. Förslaget bidrar även till en större blandning gällande bostadstyper, då det är främst små hyreslägenheter som planeras.

Torget med omkringliggande centrumfunktioner kan bli en viktig mötesplats i hela närområdet. De gröna bilfria gårdarna med möjlighet för bland annat soltrappa, odlingslotter, växthus och lekplats kan fungera som mötesplatser inom kvartersmarken. Denna variation skapar möjlighet för mötesplatser för olika åldersgrupper. Exploatörens förslag på lekplats i området är ett positivt tillskott då det är ca en kilometer till närmsta lekplats.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med utökad förfarande. Preliminär tidplan för detaljplanprocessen:

- Granskning: december 2017 - januari 2018
- Antagande: mars 2018

Markanvisningsavtal tecknas i samband med detaljplanens samråd. Marköverlåtelseavtalet ska godkännas innan detaljplanen antas.

Utredningar

Följande utredningar har använts som underlag i planprocessen:

- Elsäkerhetsverket m fl, 2009. Magnetfält och hälsorisker. Broschyr.
- LVF, 2016. Kartläggning av luftföroreningshalter i Stockholms och Uppsala län samt Gävle och Sandvikens kommun. LVF 2016:32. SLB-analys, december 2016.
- LVF, 2017. Beräknade luftföroreningshalter i Östra Sveriges Luftvårdsförbund med 2015 års utsläpp. SLB analys på uppdrag av Östra Sveriges luftvårdsförbund, <http://slb.nu/slbanalys/luftfororeningskartor/>, 2017-05-19.
- Läns museet Gävleborg, 2017a, PM över resultatet av arkeologiska utredningen av fastighet Kungsbäck 2:10 i Gävle kommun, 2017-09-08
- Läns museet Gävleborg, 2017b, PM över resultatet av den arkeologiska förundersökningen av fastighet Kungsbäck 2:10 i Gävle kommun, 2017-11-29
- Läns museet Gävleborg, 2018, Järnframställning i Kungsbäck – Arkeologiska utredning och förundersökning inför omlokalisering av Gavlefastigheter. Rapport 2018:02.
- Midvatten, 2016. Gävle kommun och Gästrike Vatten AB, Kungsbäck Grundvattenundersökning Etapp 1. Rapport 2016-08-15.
- SGU, 2017. Jordartskarta. Sveriges Geologiska undersökning, <https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jordarter-25-100.html>, 2017-05-19.
- Tyréns, 2015. Historisk inventering Kungsbäck, Gävle kommun. Rapport 2015-12-22.
- Tyréns, 2016. Geoteknisk undersökning. PM Geoteknik, Kungsbäck, Gävle. PM 2016-03-01, reviderad 2016-12-02.
- VISS, 2017. Vatteninformationssystem Sverige. <https://viss.lansstyrelsen.se/>, 2017-05-19.
- WSP, 2016. Utredning till planprogram Kungsbäck, Gävle kommun. Trafikbullerutredning. Rapport 2016-08-16, reviderad 2016-11-03.
- WSP, 2017 a. Kungsbäck planprogram. Dagvattenutredning. Rapport 2017-08-24.
- WSP, 2017 b. Kungsbäck 2:10, del av hinderbanan. Dagvattenutredning. Rapport 2017-07-04.
- ÅF, 2017. Kungsbäck, Gävle kommun, Trafikbullerutredning. Rapport A 2017-06-02.

Revideringar

2018-03-07 Efter granskningen har endast redaktionella ändringar och förtydliganden gjorts som bedöms vara av begränsad betydelse och sakna betydelse för allmänheten. En ny granskning har därför inte genomförts.

Samhällsbyggnad Gävle

Ulrica Olsson

Sara Andersson

Sara Bylund

Planchef

Planarkitekt

Planingenjör