



2017-06-29  
Dnr: 16SBN90  
Handläggare: Emma Olofsson

Samhällsbyggnadsnämnden

## Lagakraftbevis

### Alderholmen 13:2 mfl, kv Tullnären

Detaljplan för kontor, handel och centrumändamål  
Gävle kommun, Gävleborgs län

Detaljplanen antogs av Samhällsbyggnadsnämnden den 17 maj 2017. Beslutet har inte överklagats.

**Beslutet har vunnit laga kraft den 22 juni 2017.**

### Samhällsbyggnad Gävle

Emma Olofsson  
Planingenjör

Kopia till:  
Länsstyrelsen  
Lantmäterimyndigheten i Gävle kommun

**SAMHÄLLSBYGGNAD GÄVLE**

**ANTAGEN SBN: 2017-05-17**

**LAGA KRAFT: 2017-06-22**

**2017-03-09**  
**DNR: 16SBN90**  
**HANDLÄGGARE: EMMA LARSSON**

# Planbeskrivning

Alderholmen 13:2 m.fl, kv Tullnären  
Detaljplan för kontor, handel och centrumändamål  
Gävle kommun, Gävleborgs län



## Innehåll

<b>Planens syfte och huvuddrag</b>	<b>4</b>
<b>Förenligt med miljöbalken</b>	<b>4</b>
<b>Plandata</b>	<b>4</b>
Lägesbestämning	4
Areal	5
Markägoförhållanden	5
<b>Tidigare ställningstaganden</b>	<b>5</b>
Riksintresse	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	5
Vision 2025	6
Miljökonsekvensbeskrivning	6
Kommunala beslut i övrigt	6
<b>Förutsättningar och förändringar</b>	<b>7</b>
Historik	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förutsättningar	9
Befintlig bebyggelse	10
Ny bebyggelse	11
Strandskydd	13
Gator och trafik	13
Störningar	15
Teknisk försörjning	17
Fastighetsbildning	18
<b>Konsekvenser av planens genomförande</b>	<b>19</b>
Konsekvenser för miljön och människors hälsa	19
Sociala konsekvenser	21
Stadsbild och kulturmiljövården	21
Fastighetskonsekvenser	21
<b>Ekonomiska frågor</b>	<b>22</b>
<b>Tekniska frågor</b>	<b>22</b>
<b>Organisatoriska frågor</b>	<b>23</b>
Tidplan	23
Genomförandetid	23
Huvudmannaskap	24
Avtal	24
Medverkande tjänstemän	24

## Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten att bebygga kv Tullnären på Alderholmen med ett kontorshus med inslag av handel och andra centrumfunktioner. Området är i nuläget obebyggt sedan den tidigare byggnaden revs år 1969.

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården Gävle Stad, vilket gör att höga krav ställs på byggnadens utformning. Magasinsområdet, som ligger i anslutning till planområdet, är en av värdekärnorna i riksintresseområdet genom att det påminner om att Gävle var en betydande hamnstad på 1800-talet. En komplettering av bebyggelsen på kv Tullnären ska utformas som en modern byggnad men med respekt i skala och utformning till de gamla magasinsbyggnaderna. Planområdet är även strategiskt beläget med utsikt över Gavleån och en ny byggnad kommer att bilda en viktig länk mellan det gamla magasinsområdet och den nya stadsdelen Gävle Strand.

## Förenligt med miljöbalken

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövård Gävle stad (x 800) och riksintresset bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande. Inga miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken överskrids till följd av detaljplaneförslaget. Planen är förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

## Plandata

### Lägesbestämning

Planområdet ligger på Alderholmen längs Norra Skeppsbron, öster om magasinsområdet och strax innan Gävle Strand. Planområdet avgränsas av Gevalias fastighet i norr, Packhusgatan i väster och Gavleån i söder.



Figur 1. Planområdet är markerat med rött.

## Areal

Planområdets totala areal är ca 0,7 ha.

## Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Gävle kommun.

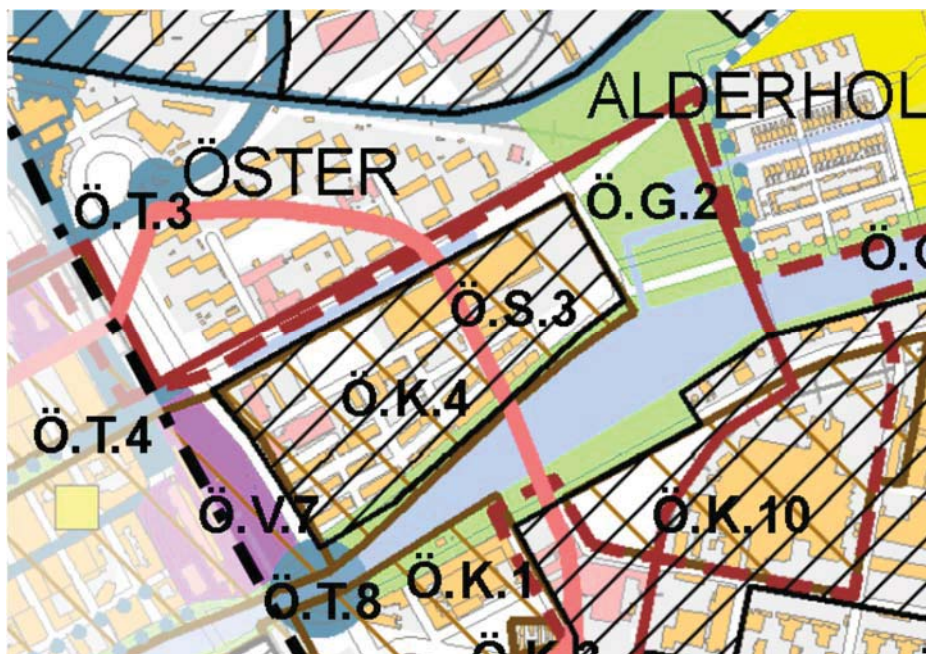
## Tidigare ställningstaganden

### Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ingår i riksintresseområdet för kulturmiljövård Gävle stad (x 800) enligt 3 kap 6§ miljöbalken. Magasinsområdet norr om Gavleån är en av värdekärnorna i riksintresseområdet och påminner om att Gävle var en betydande hamnstad på 1800-talet. Särskilt omnämns magasinens ålder, områdets storlek och homogena karaktär som viktiga värden.

### Översiktliga planer

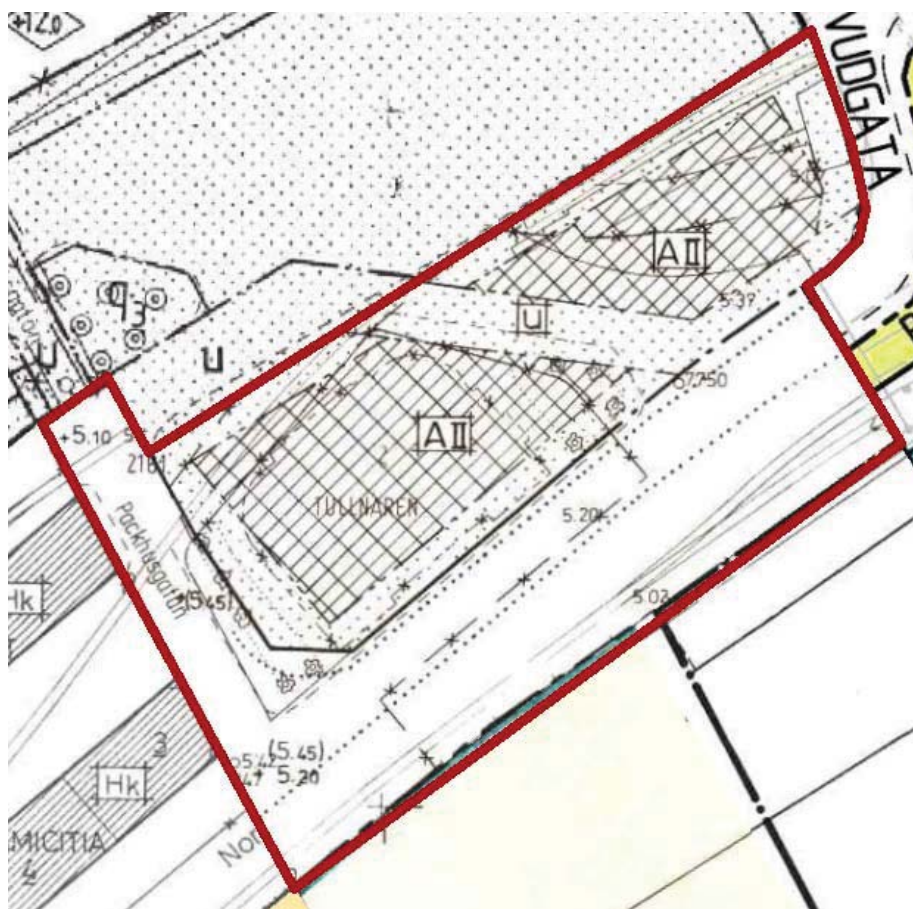
I Översiktsplan för Gävle stad anges användningen bostäder, kultur, service eller kontor för planområdet. Så länge Gevalias verksamhet kvarstår anses dock bostäder olämpligt. Alderholmen bedöms även ha högsta värde gällande kulturmiljö baserat på bebyggelsens struktur och tidstypiska utformning. Enligt kommunfullmäktiges aktualitetsförklaring är översiktsplanen aktuell i detta avsnitt.



Figur 2. Utdrag ur översiktsplanen för Gävle stad

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller detaljplan från 1979-07-20 med akt.nr. 21-79:1030. Området är i gällande detaljplan planlagt för allmänt ändamål samt gata.



Figur 2. Gällande detaljplan markerad med rött

### **Vision 2025**

I enlighet med Vision 2025 kan en mer flexibel användning utveckla möjligheten att ge bra service och förse staden med de funktioner som behövs.

### **Miljökonsekvensbeskrivning**

En behovsbedömning har upprättats för att avgöra om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning. De konsekvenser som detaljplanen bedöms föranleda redovisas i kapitlet *Konsekvenser av planens genomförande*.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Ärendet har föregåtts av ansökan om planbesked med beslut i Samhällsbyggnadsnämnden 2016-04-20 att inleda planläggning.

## Förutsättningar och förändringar

### Historik

Inom planområdet fanns fram till slutet av 1960-talet Gävles tullhus som byggdes år 1871 efter stadsbranden. Tullhuset ritades av M A Spiering och var i två våningar och av sten. På 1960-talet flyttade verksamheten från platsen och år 1969 revs den befintliga byggnaden. Sedan dess har ytan varit obebyggd.



Figur 3. Foto av det gamla tullhuset som revs år 1969.

### Natur

Planområdet är flackt och består av gata, kajområde med gång- och cykelstråk, en grusparkering samt grönyta med inslag av träd. Det finns inga särskilt utpekade naturvärden på platsen.



Figur 4. Planområdet sett från öster.

Planen innebär att grönytan med grusparkering bebyggs och en stor del av befintliga träd och buskar försvinner. För att området inte ska bli allt för kalt och hårt är det viktigt att träd vid Packhusgatan behålls alternativt ersätts med nya träd. Genom gröna värden på platsen minskar skalan i ett område som annars är relativt öppet och brett, och stadsrummet upplevs intimare.

Av de befintliga träden är det framför allt en stor äldre lind som bör bevaras. Detta säkerställs i detaljplanen genom bestämmelsen n<sub>1</sub>, att träd inte får fällas.

Dessutom regleras utökad marklovsplikt genom bestämmelsen a<sub>1</sub>, att marklov krävs för fällning av träd. Bevarandet av linden är viktigt då äldre storsvuxna träd har ett ekologiskt, estetiskt och rekreativt värde i stadsmiljön, och då äldre träd idag är allt mer sällsynta i våra urbana miljöer.



Figur 5. Befintliga träd längs Packhusgatan med linden i mitten, sedda från Första Magasinsgatan (bild från Google Maps).

Mellan Norra Skeppsbron och kajområdet finns en avsmalnande grönyta som regleras till PARK. Ytan fortsätter utanför planområdet mot Gävle Strand och är idag planterad med träd. Området längs med Gavleån planläggs för KAJ. Detta är ett viktigt stråk mellan staden och havet som fortsätter österut genom Gävle Strand. Området innehåller idag gång- och cykelväg.



Figur 6. Planområdet sett från väster med den gröna parkytan samt kajen.

### Geotekniska förhållanden

Enligt en geoteknisk undersökning från 2000 (J&W) är marken generellt utfylld ca 0,5 till 2 m under markytan. Det förekommer rivningsmassor och rester från tidigare grundläggning/förstärkning där den rivna tullhusbyggnaden legat. Under fyllningen består jorden av lera och silt som kan vara gyttjig. Därunder förekommer friktionsjord, sannolikt morän.



Enligt utredningen har strandområdet och kajplan längs den närliggande delen av fastigheten historiskt haft låg säkerhet mot ras och skred. Kajen söder om tullhustomten har inte rustats i samband med att Gävle Strand byggdes ut. Kajområdet, vägen och södra delen av fastigheten är utpekade som otillräckligt utrett område där stabilitetsutredning krävs enligt dåvarande Räddningsverket (2008).

Befintlig kaj mot Gavleån utgörs av en ca 7 m bred plattformskaj grundlagd på stödpålar av betong. Plattformen är ca 0,3 m tjock och med underkanten belägen på ca +1,3 m enligt RH2000. Kajen är byggd på 1980-talet. (KFS, 2016)

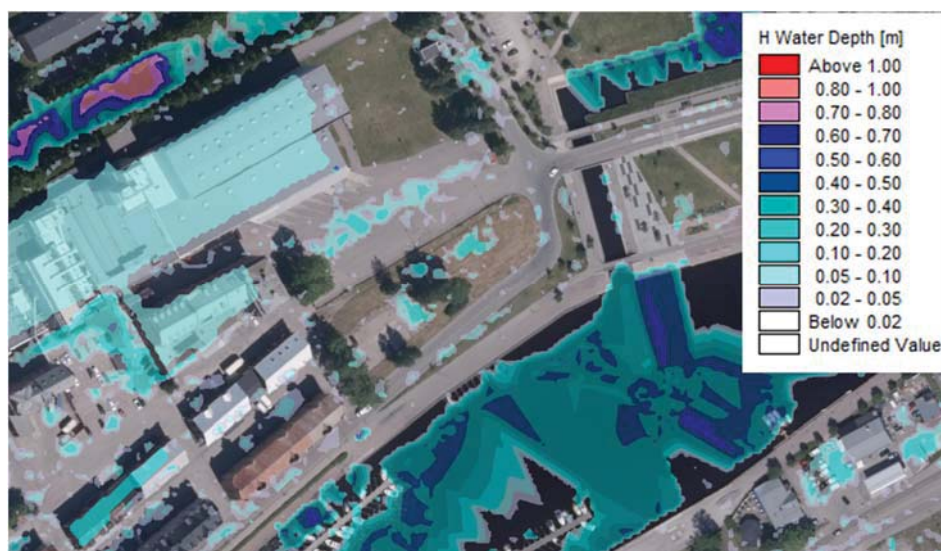
Planområdet ligger varken inom hög- eller lågriskområde för radon. Byggnader där människor ska vistas stadigvarande ska alltid uppföras radonskyddat (ÖP Gävle Stad, 2009).

### Hydrologiska förutsättningar

Grundvattenytan i planområdet ligger troligen i nivå med eller något över vattenytan i Gavleån (J&W, 2000).

Enligt MSB:s översvämningsskartering utmed Gavleån (2014) klarar planområdet både ett 100- och 200-årsflöde liksom beräknat högsta flöde (BHF). Kommunen bedömer därmed att risken för översvämning från recipient är liten.

Enligt en skyfallsskartering som utförts av Gästrike Vatten AB så klarar sig planområdet bra vid ett 100-årsregn, så länge inga instängda områden skapas eller att markytan sänks relativt Norra Skeppsbron (Figur 7).



Figur 7. Hydrologiska förutsättningar vid ett 100-årsregn, före exploatering (GVAB, 2016).

Recipient för planområdet är Gavleån som omfattas av miljö kvalitetsnormer (MKN) om god status för ytvatten (tabell 1). MKN fastställdes under 2009 av Vattenmyndigheterna enligt Vattenförvaltningsförordningen (2004:660) som baseras på EU:s ramdirektiv för vatten (2000/60/EG). Målsättningen är att MKN ska ha uppnåtts till 2021 avseende ekologisk status. Tidsfristen beror av

flödesregeringar, morfologiska förändringar, övergödning och kontinuitet. Gavleån har även problem med tillförsel av miljögifter.

Tabell 1. Status fastställd 2009 för Gavleån hämtade från Vatteninformationssystem Sverige (VISS).

<b>Vattenförekomst</b>	<b>Ekologisk status</b>	<b>Kemisk ytvattenstatus</b>
Gavleån (SE672928-157021 )	Måttlig	God (exklusive Hg)

### Befintlig bebyggelse

Det finns idag ingen befintlig bebyggelse inom planområdet. I anslutning till planområdet finns det gamla magasinområdet samt Gevalias kafferosteri. Öster om planområdet ligger Gävle Strand med modern bebyggelse.



Figur 8. Bebyggelsen i magasinområdet längs Norra Skeppsbron



Figur 9. Gevalias byggnader i anslutning till planområdet.



Figur 10. Gävle Strand sett från kajen i planområdet.

## Ny bebyggelse

### Användning

Detaljplanen möjliggör en byggnad för kontor, handel och centrumändamål. Utgångspunkten har varit kontorsändamål men för att kunna ge större flexibilitet och bredda byggnadens användning föreslås kontor kompletterat med handel och centrumändamål. Med ett växande Gävle bedöms behovet av butiker och verksamheter i detta läge av staden att öka. Med handel och centrumändamål möjliggörs butiker, gym och restauranger, vilket utgör målpunkter som ger rörelse vid byggnaden vid fler tider på dygnet.

### Utformning

Syftet med den nya byggnaden är att skapa en länk mellan den äldre bebyggelsen i magasinsområdet och den nya bebyggelsen på Gävle Strand. Byggnaden placeras i planområdets nordöstra del och planen möjliggör för en total byggrätt på ca 10 000 bruttoarea (BTA). Byggrätten syftar till att ge flexibilitet vid placering och utförande trots den begränsade ytan.

Byggnaden får i västra delen vara högst fyra våningar, varav den fjärde våningen ska vara indragen minst 3 meter från fasadliv, medan det åt öster är möjligt med tio våningar. Detta för att få ett bra samspel med skalan och volymen på omgivande bebyggelse. Den högre och lägre delen ska gestaltningsmässigt vara kopplade med en länk och visuellt ska de uppfattas som två byggnadskroppar.

För den lägre delen med högst fyra våningar är utgångspunkten att den ska komplettera befintlig bebyggelse i området men inte upplevas överordnad omgivande bebyggelse, framför allt byggnaderna längs Norra Skeppsbron. I och med att den fjärde våningen ska vara indragen sker en nedtrappning i skala från den högre delen till befintlig bebyggelse i magasinsområdet. På samma sätt som den lägre delen genom nedtrappning i höjd samspelar med befintlig bebyggelse i magasinsområdet, sker det genom den högre delen en upptrappning i höjd för att möta Fullriggaren.

Planen möjliggör en byggnad med relativt lång fasad längs Norra Skeppsbron. Det är viktigt att vid gestaltningen av byggnaden ta hänsyn till detta och inte skapa en alltför monoton fasad. Genom variation kan fasaden upplevas kortare och byggnaden bidra till en intimare skala i stadsrummet.

### *Planbestämmelse f<sub>1</sub>*

Platsen för den nya bebyggelsen är öppen och syns väl från flertalet håll. Den nya byggnaden måste därför vara väl gestaltad som helhet och bidra positivt till stadsbilden. Byggnaden kommer att vara en solitär där färg och form är avgörande för hur byggnaden upplevs i det öppna stadsrummet. Den nya bebyggelsens gestaltning ska ha en stadsmässig karaktär med nutida uttrycksfull arkitektur och sätta sitt eget avtryck på stadslandskapet i samspel med omgivningen.

Historiskt har aktuellt planområde aldrig inbegripits i magasinsområdet och det är viktigt att byggnaden skiljer sig i sin utformning från den äldre bebyggelsen. En ny byggnad ska därför inte bli en imitation av den äldre bebyggelsen utan utformas som en modern byggnad men med respekt i skala och utformning till de äldre magasinsbyggnaderna. Fasaden mot väster är viktig då den blir en fond mot magasinerna och Första Magasinsgatan. Den får inte bli en baksida och ska ges en god utformning.

### Placering

Ny bebyggelse föreslås placeras 3 meter från vägområdet. Detta innebär att den inte kommer att ligga i linje med magasinsbebyggelsen längs Norra Skeppsbron. Genom att placera bebyggelsen en bit från gatan finns möjlighet att använda ytan för att skapa en attraktiv entré med plantering, cykelparkering och möjlighet till sittplatser.

### Volymstudie

Nedan visas en volymstudie för att visualisera volym och skala på ny bebyggelse sett till vad som möjliggörs i planen.



Figur 11. Vy från sydöst (Illustration av GWSK Arkitekter).



Figur 12. Vy från öster (Illustration av GWSK Arkitekter).



Figur 13. Vy från norr (Illustration av GWSK Arkitekter).

### **Strandskydd**

Planområdet ligger inom strandskyddat område från Gavleån. Kommunen avser att upphäva strandskyddet med hänvisning till miljöbalkens 7 kap 18c § särskilda skäl. Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark då området är avskilt från Gavleån med både kaj och väg och då området redan är delvis ianspråktaget med parkering.

### **Gator och trafik**

Planområdet angörs från Norra Skeppsbron. För Norra Skeppsbron är kommunen vägghållare och år 2015 passerade ca 3500 fordon/årsmedeldygn. Hastighetsbegränsningen är 50 km/h.

Infart till området kommer att ske via Packhusgatan. Planen möjliggör även för infart från öster men den är i första hand tänkt för varutransporter till byggnaden. Längs övriga delar mot Norra Skeppsbron föreslås utfartsförbud.



Figur 14. Norra Skeppsbron förbi planområdet med intelligande gång- och cykelstråk.

### Gång- och cykelvägar

Befintlig separerad gång- och cykelväg finns längs Norra Skeppsbrons södra sida inom kajstråket. Gång- och cykelvägen binder samman centrum med Gävle Strand och från planområdet kan man enkelt ta sig till centrumfunktioner utan att vara beroende av bil. För att kunna ansluta från befintlig gång- och cykelväg till fastigheten behövs någon form av övergång på en eller flera platser så att man kan ta sig säkert över Norra Skeppsbron.

Inom allmän plats GATA möjliggörs för trottoar längs med norra sidan av Norra Skeppsbron. Detta säkerställer att allmänheten även kan röra sig på denna sida av vägen genom planområdet.

### Kollektivtrafik

Busshållplats finns ca 100 meter från planområdet vid Gävle Strand alternativt ca 300 meter bort på Nygatan vid Holmkanalen. Turtätheten är god.

Tågförbindelser finns ca 600 m från planområdet.

### Parkering

Antalet parkeringsplatser ska följa Gävle kommuns parkeringspolicy. I enlighet med denna ska kontor/handel/centrum ha 7-15 parkeringsplatser per 1000 m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea). Detta skulle ge ett behov ca 55-120 parkeringsplatser. Sett till cykelparkering så är behovet ca 120 platser i enlighet med parkeringspolicyn (20 platser per 1000 m<sup>2</sup> BTA). Fastighetens behov av parkering ska anordnas inom den egna tomten, detta gäller både bil- och cykelparkering.

Planen bygger på att parkering till största delen sker i parkeringsgarage i källarplan med möjlighet till ca 40 parkeringsplatser. Inom fastigheten kommer det att finnas ca 15 platser för markparkering. I och med detta bedöms minimibehovet av parkering klaras. Planområdets centrala läge med närhet till kollektivtrafik och väl utbyggda gång- och cykelvägar möjliggör den begränsade tillgången till bilparkering. Vid placering av handikapparkering är det viktigt att det finns tillräckligt med utrymme gentemot t.ex. cykelparkering eller gående/cyklister.

Cykelparkering förslås finnas på flertalet platser inom fastigheten, sammanlagt ca 130 platser, vilket uppfyller parkeringspolicyns riktlinjer. Vid placering av cykelparkering på norra sidan av byggnaden bör den utformas med tak för extra komfort då den annars kan upplevas som avsides och inte tillräckligt attraktiv. Det är även möjligt att placera cykelparkering i det underjordiska parkeringsgaraget för att förenkla för de som cykelpendlar.

## Störningar

### Förorenade områden

I nedanstående avsnitt beskrivs aktuellt kunskapsläge avseende föroreningar inom och utanför planområdet. I avsnittet som behandlar konsekvenser redovisas eventuella åtgärder.

### Planområdet

Aktuell fastighet bebyggdes med ett Tullhus 1871, efter stadsbranden. Huset revs 1969 och därefter har tomten varit obebyggd. Sedan dess har två miljötekniska markundersökningar som berör aktuellt område utförts. Den ena i samband med att fastigheten eventuellt skulle säljas (J&W, 2000) och den andra inför att de bostäder som nu finns på Gävle Strand planerades (SCC, 2004). Sammanlagt har tre provgropar respektive fyra borrhuller provtagits (J&W, 2000 respektive SCC, 2004).

Från provgroparna analyserades totalt tre jordprover med avseende på metaller, två jordprover med avseende på halvflyktiga organiska föreningar<sup>1</sup> samt ett jordprov med avseende på organiskt bunden halogen (EOX). Provgroparna var ca 1 m djupa. Samtliga analyserade metaller understiger Naturvårdsverkets generella riktlinjer för Mindre Känslig Markanvändning (MKM) från 2016. Endast halten bly uppmättes i nivåer som översteg riktlinjerna för Känslig Markanvändning (KM) i två provpunkter. Uppmätta halter var då 67 mg/kg TS respektive 125 mg/kg TS 0,5 m respektive 1 m under markytan. För de organiska ämnena låg samtliga halter under detektionsgränsen för analysmetoderna (J&W, 2000).

De fyra borrhullerna var placerade i ett rutnät om ca 40 x 40 m och ingick i en betydligt större undersökning för Gävle Strand (SCC, 2004). Borrhullerna utfördes till ca 3 m djup under markytan, förutom i en punkt där sten/block innebar att prov endast kunde tas ned till ca 1 m under markytan. Samlingsprov togs varje halvmeter utom sista metern som utgjorde ett prov. Samtliga 17 jordprover analyserades med avseende på metaller. Samtliga prover, förutom dom tagna 2-3 m under markytan, har även analyserats med avseende på alifater, aromater och PAH. PCB har analyserats i de ytligaste proverna. Samtliga analyserade ämnen i samtliga jordprover understiger nu gällande MKM (Naturvårdsverket, 2016). Åtta av jordproverna överskrider KM för något eller några av ämnena PAH, bly eller kvicksilver. De förhöjda halterna återfinns framförallt i fyllning där tegel, men även kol, har påträffats. De högsta uppmätta halterna av respektive ämne som påträffats i förhöjd halt är 4,7 mg/kg TS (PAH H), 160 mg/kg TS (bly) samt 0,78 mg/kg TS (kvicksilver).

<sup>1</sup> Screening med avseende på bland annat kolväten, alkylerade bensener, klorbensener, PCB och PAH

Inför utbyggnad av Gävle Strand Etapp 3 har en översyn av tidigare framtagna platsspecifika riktvärden för Alderholmen tagits fram för att dessa ska vara anpassade till dagens kunskap och förutsättningar (Tyréns, 2015). De framtagna riktvärdena utgör ett förslag och kan användas som underlag för diskussion med tillsynsmyndigheten samt för att bedöma lämplig markanvändning. Framtagna förslag bör även kunna diskuteras för aktuellt planområde. Förslaget är dock ännu inte förankrat hos tillsynsmyndigheten.

Enligt de äldre platsspecifika riktvärdena, som togs fram av SCC 2001 för Gävle Strand, skulle de uppmätta halterna inom planområdet hamna inom markanvändningskategorin A och B, dvs. daghem, lekplatser, odling respektive bostäder och rekreationsområden. Enligt de nya förslagen till platsspecifika riktvärden så skulle proverna hamna inom samma markanvändningskategorier, förutom ett prov vars kvicksilverhalt innebär att provet enligt det nya förslaget skulle klassas som markanvändningskategori C, dvs. 0,7-2 m under markytan, ej bostäder. Provet härrör från 0,5-1 m under markytan, provpunkt 261:2, Hg 0,78 mg/kg TS (Tyréns, 2015).

#### *Närliggande fastigheter*

Drygt 200 m norr om aktuell fastighet ligger Näringens industriområde med bl.a. underliggande f.d. kommunal deponi. Området bedöms inte kunna påverka aktuell fastighet eftersom ledningsgravar, igenfyllda kanaler m.m. bör innebära att grundvattnet från industriområdet i första hand är riktat mot havet.

Nordväst om planområdet finns två objekt registrerade, Alderholmen 10:1 och 16:1-2. Petroleumprodukter har huvudsakligen hanterats inom objekten. Alderholmen 10:1 har efterbehandlats (Gävle kommun, 2005a), men på Alderholmen 16:1-2 har inga åtgärder utförts. Utförd huvudstudie visade att det, med nuvarande markanvändning, inte fanns skäl att ur hälso- eller miljörisksynpunkt utföra efterbehandling (Ramböll, 2004). Petroleumföroreningar finns kvar i marken och tömda samt rengjorda cisterner, troligen inte sandfyllda, har troligen lämnats inom fastigheterna Alderholmen 16:1-2 (Gävle kommun, 2005b). Om markanvändningen inom fastigheterna ändras kan dock efterbehandlingsåtgärder krävas. Gävle kommuns bedömning är att grundvattnet från dessa fastigheter inte är riktat mot aktuellt planområde utan direkt mot ån i första hand.

#### **Buller**

Detaljplanen kommer sannolikt inte att generera betydande trafikökning varför bullersituationen inte bör förändras nämnvärt vid ett plangenomförande. Inga bostäder som skulle kunna påverkas negativt av ett plangenomförande ligger i direkt anslutning till fastigheten. Planområdet är dock utsatt för buller i form av både trafik- och industribuller. Gevalia är placerat direkt norr om planerad kontorsbyggnad och SmurfitKappa finns på andra sidan ån. Ostkustbanan går i väster och industrispåret över Näringen i norr. Enligt den kommuntäckande bullerkartläggningen från 2013 (WSP) utsätts området för ekvivalentnivåer över 50 dBA, men under 55 dBA och maximalnivåer över 65 dBA, men under 75 dBA avseende buller från väg och tåg.

#### **Luftkvalitet**

Planen medger att en byggnad avsedd för kontor, handel och centrumändamål kan byggas längs med Norra Skeppsbron. Ett plangenomförande bedöms inte



innebära någon betydande trafikökning i området. Enligt beräkningar från 2010 ligger årsmedelhalten av NO<sub>2</sub> (kvävedioxid) i planområdet i intervallet 5-10 µg/m<sup>3</sup> och dygnsmedelhalten ligger i intervallet 18-24 µg/m<sup>3</sup>. PM<sub>10</sub> (partiklar mindre än 10 µm) ligger i intervallet 18-22 µg/m<sup>3</sup> beräknat som dygnsmedelvärde (LVF, 2012). Området är enligt beräkningarna påverkat av partikelutsläpp från Gevalia. Inga betydande trafikökningar har skett sedan beräkningarna utfördes.

Gevalia med tillhörande kafferosteri ligger granne med planområdet. Det är troligt att kaffedoft påverkar området då och då.

### Säkerhet

Ca 190 m nordöst om planområdet finns en gasoltank som ägs av Gevalia. Närmaste befintliga bostad finns ca 100 m öster om gasoltanken. Kommunen bedömer att avståndet till planområdet är tillräckligt för att kontor ska kunna uppföras, eftersom bostäder finns ännu närmare.

Söder om planområdet, på andra sidan Gavleån finns en obemannad bensinstation. Avståndet till denna är ca 170 m. I en riskutredning som togs fram för kv Skeppsbyggaren, i samband med detaljplanarbete inför bostäder på Brynäs 18:6, bedömdes bensinstationen inte påverka planområdet (Tyréns, 2010). Avståndet som då bedömdes var 75 m. Aktuellt avstånd bedöms därmed av kommunen vara tillräckligt för att kontor ska kunna uppföras norr om ån.

### Utsläpp till ytvatten

Planområdet består idag av gata, kajområde med gång- och cykelväg, en grusparkering samt grönyta. Ett plangenomförande innebär att andelen hårdgjorda ytor inom området ökar vilket leder till större dagvattenflöden. En dagvattenutredning har tagits fram under planarbetet (Sweco, 2016). Utredningen redovisar beräknade föroreningshalter och -mängder efter exploatering. Halterna har jämförts med riktvärdena framtagna av Stockholms län som avser direktutsläpp till vattendrag. Fosfor, bly, koppar, zink, kadmium, kvicksilver, suspenderad substans och olja beräknas överstiga riktvärdena och halten kväve ligger på gränsen. Enligt utredningen behövs ingen flödesfördröjning, men förorenat dagvatten måste renas med hänsyn till Gavleån.

Takvatten bedöms inte vara i behov av rening, men parkeringsytor, gatan och angöringsytor ska luta mot planteringar (t.ex. skelettjordar och växtbäddar) så att dagvattnet infiltrerar och uppnår önskad rening innan utsläpp till recipient. Om allt förorenat dagvatten leds till antingen skelettjord eller växtbäddar bedöms koncentrationerna, på årsbasis, understiga riktvärdena.

## Teknisk försörjning

### Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Det finns befintliga ledningar inom planområdet som säkerställs genom u-bestämmelse, att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

### Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenledning, som mynnar i Gavleån, finns både öster och väster om planområdet.

Planområdet är idag obebyggt men kommer vid ett plangenomförande utgöras av stor andel hårdjord yta. En dagvattenutredning som visar hur dagvatten kan hanteras på ett hållbart sätt har tagits fram (Sweco, 2016). Utredningen visar att rening av dagvatten krävs för att exploateringen inte ska påverka Gavleån negativt. Utredningen föreslår att parkeringsytor, gatan och angöringsytor lutas mot planteringar som utgörs av skelettjordar eller växtbäddar. Dagvatten måste infiltrera i dessa för att uppnå önskad reningseffekt innan utsläpp till Gavleån. Att plats finns för dessa har säkerställts genom en planbestämmelse som reglerar hur mycket av markytan som får hårdgöras, markerad n<sub>2</sub> på plankartan.

Utredningen anger att det sannolikt finns infiltrationsmöjligheter i det översta jordlagret varför dagvattenlösningarna kan anläggas med öppen botten, men med dräneringsledning för överskottsvatten.

Ingen flödesfördröjning krävs enligt utredningen, men det är viktigt att en god höjdsättning tillämpas för att undvika översvämning vid skyfall. Inga instängda områden får bildas, markytan ska luta bort från fasad och inte läggas under nivån för Norra Skeppsbron. Om parkeringsgarage anläggs bör man förhindra att dagvatten rinner ned längs rampen vid skyfall.

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

#### **El, fjärrvärme och opto**

Ett flertal el- och optoledningar finns i den norra delen av området. Dessa ledningar säkerställs i planen genom u-bestämmelse, att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Övriga befintliga ledningar ligger inom allmän plats. Eventuell flytt av befintliga ledningar ska bekostas av exploitören.

Området kan anslutas till fjärrvärme och opto. Eventuellt kan fastigheten även förses med fjärrkyla.

#### **Brandvatten/brandposter**

Brandpost med tillräcklig kapacitet finns ca 150-200 meter från planområdet.

#### **Avfall**

Avfallshantering utförs av Gästrike Återvinnare och ska ske enligt Gävle kommuns avfallspolicy. Exploatör ska samråda om lämplig avfallshantering med Gästrike Återvinnare.

#### **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.

Lantmäteriförrättning ska sökas och bekostas av kommunen.

Detaljplanen medför att befintliga fastigheter kommer att ombildas genom fastighetsreglering. Delar av Alderholmen 2:1 och 5:1 bör överföras till Alderholmen 13:2 för att kunna skapa en ändamålsenlig fastighet för kontor, handel och centrumfunktion. Alderholmen 2:1 och 5:1 kommer att innehålla mark för allmän plats.

### *Ledningsrätt*

I området finns flertalet ledningar utan ledningsrätt. I samband med exploateringen bör ledningsrätt sökas. Om fastighetsbildning sker så att ledningar hamnar på privatägd fastighet ska Gävle kommun initiera att ledningsrätt skapas.

## **Konsekvenser av planens genomförande**

### **Konsekvenser för miljön och människors hälsa**

#### **Stabilitet**

Med anledning av eventuella stabilitetsproblem i området har KFS Anläggningskonstruktörer AB utfört en bedömning av risk för skador på befintlig kaj vid planerad utbyggnad (KFS, 2016). Deras bedömning är att risken för skador eller rörelser i kajen, orsakade av planerade byggnadsarbeten, är liten. Eventuella ledningar i gatan löper större risk att påverkas negativt. Bedömningen baseras på att huset pålas, vilket även rekommenderades i den geotekniska undersökningen från 2000 (J&W). Pålningsarbetet kommer antagligen att försvåras på grund av de rivnings- och grundrester m.m. som finns kvar i marken efter den rivna byggnaden (J&W, 2000).

I byggskedet ska en rörelse- och vibrationsmätning på kajen utföras i samband med pålningsarbeten (KFS, 2016).

#### **Förorenade områden**

Föroeningar i förhöjda halter, av framförallt bly, PAH och kvicksilver förekommer inom planområdet. Samtliga analyserade ämnen i samtliga jordprover understiger nu gällande MKM. Många av proverna understiger även KM. Enligt gällande platsspecifika riktvärden samt nytt förslag på platsspecifika riktvärden avseende Gävle Strand ligger uppmätta halter som minst inom markanvändningskategorin B, som medger bostäder och rekreationsområden. Ett jordprov uppvisar halter av kvicksilver som innebär markanvändningskategorin C, 0,7-2 m under markytan, ej bostäder. Samtliga markanvändningskategorier medger kontorshus med inslag av handel och andra centrumfunktioner. Kommunens samlade bedömning är därför att planförslaget kan genomföras utan efterbehandlingsåtgärd, men att schaktmassor som uppkommer inom planområdet måste hanteras som avfall. Därmed krävs att en anmälan med en masshanteringsplan lämnas in till och godkänns av tillsynsmyndigheten i god tid innan åtgärd planeras. Masshanteringsplanen bör följa Naturvårdsverkets riktlinjer i "Återvinning av avfall i anläggningsarbeten", handbok 2010:1.

Inga kända förorenade områden utanför planområdet bedöms påverka aktuellt planområde.

## Buller

Eftersom kontor planeras och inomhusriktnivåerna följs upp i bygglovsskedet bedömer kommunen att ingen ytterligare bullerutredning behövs i detaljplaneskedet. Fastigheten bedöms inte utsättas för mer buller än att detta kan hanteras med genomtänkta materialval vid byggnation.

Hänsyn till bullerpåverkan från både närliggande industri- samt trafikbuller bör tas med vid dimensionering av fasadisolering och dylikt. Man bör även ta höjd för att trafiken förbi planområdet kan komma att öka i samband med att Gävle Strand Etapp 3 byggs ut. Observeras bör att byggnaden påverkas av buller från flera olika håll.

Ett genomförande av planen kan innebära minskad industribullerpåverkan för planerade bostäder söder om Gavleån.

## Luftkvalitet

Gaturummet kommer fortfarande att vara öppet och välventilerat trots byggnaden som planeras. Ingen betydande trafikökning kommer att genereras. Därmed bedömer kommunen att varken miljö kvalitetsnormer eller miljö kvalitetsmål avseende luft riskerar att överskridas till följd av planens genomförande.

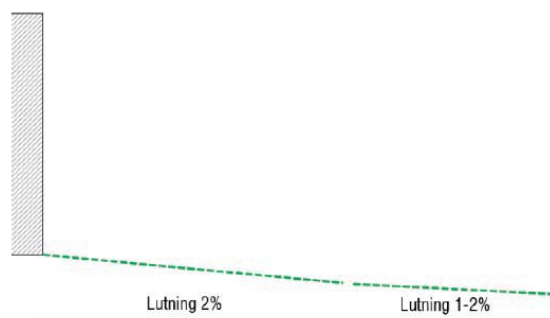
Kaffedoften från Gevalia bedöms inte innebära någon betydande olägenhet för människor som ska vistas i planområdet. Eventuellt bör partikelfilter övervägas om byggnadens luftintag placeras mot Gevalias fastighet.

## Dagvatten

Framtagen dagvattenutredning visar att rening av förorenat dagvatten krävs för att inte påverka Gavleån negativt genom tillförsel av miljögifter och ämnen som bidrar till övergödning (Sweco, 2016). Utredningen visar också att om parkeringsytor, gatan och angöringsytor leds mot växtbäddar och skelettjordar så erhålls tillräcklig rening innan avledning till recipient.

En upplysningsruta, där det framgår att rening av dagvatten krävs, har införts på plankartan. Att skelettjordar och/eller växtbäddar uppförs ska säkerställas i marköverlåtelseavtalet. Att plats finns för dessa har säkerställts genom en planbestämmelse som reglerar hur mycket av markytan som får hårdgöras. Under förutsättning att åtgärderna som föreslås i dagvattenutredningen genomförs så bedöms inte miljö kvalitetsnormerna för ytvatten påverkas negativt.

För att undvika översvämning vid skyfall krävs genomtänkt höjdsättning där markytan lutar bort från planerad byggnad (figur 15), inga instängda områden skapas och att markytan inte sänks under nivån för Norra Skeppsbron.



Figur 15. Rekommenderad höjdsättning 1-3 m och vidare ut från fasad (Sweco, 2016).

### Sociala konsekvenser

Detaljplanen möjliggör att en yta som idag består av grusparkering och grönyta utan användning bebyggs. I och med etablering av kontor, handel och centrumfunktioner öppnas platsen upp och får en tydlig funktion.

Området kommer att ha god sikt och med separerad gång- och cykelväg med god belysning kan man enkelt och tryggt röra sig som oskyddad trafikant till och från planområdet. Ett brett utbud av verksamheter i byggnaden bidrar även till rörelse i området vid fler tider på dygnet.

Området bedöms ha god tillgänglighet och närhet till kollektivtrafik. Det finns inga nivåskillnader men entréer kan komma att ligga lite högre än gatunivån, vilket anpassas med ramper vid behov.

### Stadsbild och kulturmiljövården

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården och byggnadens utformning och placering har anpassats med hänsyn till områdets kulturmiljövården. Detaljplanen bedöms ge en positiv påverkan på stadsbilden då bebyggelsen är anpassad i skala och volym till omgivande bebyggelse.

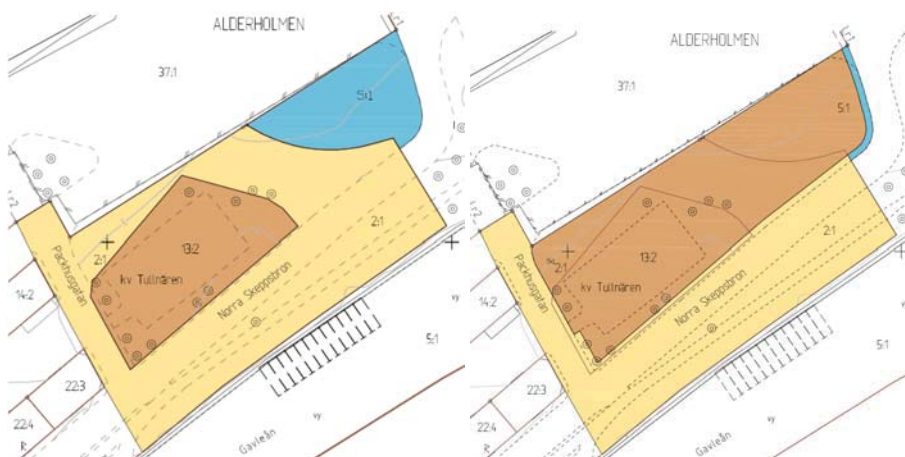
Planområdets öppna läge innebär dock en stor påverkan på stadsbilden, vilket ställer höga krav på utformning och gestaltning. Men med hög arkitektonisk kvalitet på den tillkommande byggnaden skapas ett mervärde på en yta som idag saknar både uttryck och funktion. En byggnad på denna yta är också identitetsskapande, vilket bedöms positivt ur stadsbildsperspektiv.

### 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	Fastighetskonsekvenser
Alderholmen 2:1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Del av fastigheten planläggs för allmän plats GATA, PARK och KAJ.</li> <li>• Ca 1115 m<sup>2</sup> överförs till Alderholmen 13:2</li> <li>• Ca 140 m<sup>2</sup> överförs från Alderholmen 13:2</li> </ul>
Alderholmen 5:1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Del av fastigheten planläggs för kontor, handel och centrumändamål</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mindre del av fastigheten planläggs för allmän plats GATA</li> <li>• Ca 920 m<sup>2</sup> överförs till Alderholmen 13:2</li> </ul>
Alderholmen 13:2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planläggs för kontor, handel och centrumändamål</li> <li>• Fastigheten utökas med ca 2050 m<sup>2</sup> från Alderholmen 2:1 och 5:1</li> <li>• Ca 140 m<sup>2</sup> överförs till Alderholmen 2:1</li> </ul>



Figur 16 och 17. Till vänster visas befintliga fastigheter. Till höger visas föreslagna fastigheter efter planens genomförande.

## Ekonomiska frågor

Kommunen får intäkter från försäljning av kvartersmark. Utgifterna består av upprättande av detaljplan och utredningar, förrätningskostnader, värdering samt iordningställande av allmän plats. Det föreligger inget behov av inlösen av mark för allmän plats eftersom kommunen äger all mark inom planområdet.

Exploatörens inkomster består av hyresintäkter från verksamheter i byggnaden. Utgifterna är de åtgärder som krävs inom kvartersmark såsom inköp av mark, flytt av eventuella ledningar, anslutningskostnader för el, tele, vatten och avlopp samt fjärrvärme, avgifter för bygglov m.m.

## Tekniska frågor

### Utredningar

I detaljplanarbetet har följande utredningar använts som underlag:

- Gästrike Vatten AB (GVAB), 2016. Mail från Teknik och Utveckling angående simuleringar avseende 20- och 100-årsregn, "VB: Alderholmen 13: och 2:1 –dagvattenfrågor", 2016-06-22.
- Gävle kommun, 2005a. Utlåtande, Alderholmen 10:1, SPIMFAB, Bekräftelse med anledning av genomförda efterbehandlingsåtgärder, SPIMFABs arbetsnummer 8-3014. Dnr 05-18-6, 2005-08-26.
- Gävle kommun, 2005b. Yttrande över resultatredovisningen - Huvudstudieundersökning av f.d. depå för fotogen och bensin på

fastigheterna Alderholmen 16:1 och 16:2, Gävle kommun. Dnr 03/315-9, 2005-11-11.

- J&W, 2000. Gavlekyla, produktionsanläggning Alderholmen, PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning. Uppdragsnr 95200047, Gävle 2000-05-02.
- J&W, 2000. Gävle Energi AB, GavleKyla, Fjärrkyla DE 1, Produktionsanläggning, PM Geoteknisk undersökning. Uppdragsnr 95200047, Gävle.
- KFS, 2016. PM avseende kv Tullnären. B243-40, Solna 2016-10-14.
- LVF, 2012. Kartläggning av kvävedioxid- och partikelhalter (PM10) i Stockholms och Uppsala län samt Gävle kommun och Sandviken kommun. LVF 2011:19, 2012-02-22.
- MSB, 2014. Översvämningsskartering utmed Gavleån, Inkluderande Storsjön, Jädraån från Kungsfors samt Hoån från Hofors. Rapport nr: 21, 2014-08-28.
- Ramböll, 2004. Gävle kommun, Alderholmen 16:1 och 16:2, Huvudstudie av f.d. depåplats. Uppdragsnr 61150410819, 2004-12-20.
- Räddningsverket, 2008. Gävle kommun. Översiktlig stabilitetskartering, Gävleborgs län. Uppdragsnummer 2305 211, Sweco 2008-02-29.
- Scandiaconsult, 2004. Alderholmen, Miljöteknisk markundersökning, Resultat från provtagning vid Magasinsområdet, Centrala delen och Övriga delen av Alderholmen. Uppdragsnr 374131-374133, Gävle 2004-03-10.
- Sweco, 2016. PM, Tullnärstomten dagvattenutredning. Uppdragsnr 1832473000, 2016-12-22.
- Tyréns, 2010. Brynäs 18:6, Södra Skeppsbron 24, Gävle kommun, riskhänsyn, underlag för detaljplanearbete. Uppdragsnr 226547, 2010-09-23.
- Tyréns, 2015. Översyn av platsspecifika riktvärden och mätbara åtgärds-mål Gävle Strand etapp 3. Uppdrag 260582, Gävle 2015-04-23.
- WSP, 2013. Bullerkartläggning, Gävle kommun. Uppdragsnr 1017076 7, 2012-12-05, reviderad 2013-09-25.

## Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

### Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

- Samråd dec-jan 2017
- Granskning mars 2017
- Antagande maj 2017

### Genomförandetid

Genomförandetid är fem år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

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

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats.

### **Avtal**

Kommunen har tecknat avtal om markanvisning med framtida exploatör angående genomförande av planen. Avtalet behandlar frågor om avsiktsförklaring, avtalsområde, åtaganden- och kostnadsfördelning, köpeskilling samt avtalets giltighet m.m. Efter att detaljplanen vinner laga kraft kommer avtal om marköverlåtelse att tecknas.

### **Medverkande tjänstemän**

Adrian Sidén	Exploateringsingenjör
Lisa Bergquist	Miljöingenjör
Helena Tallius Myrhman	Stadsarkitekt
Lena Boox	Kommunantikvarie
Jakob Rönnberg	Trafikplanerare
Tina Näslund	Lantmätare

### **Revideringar**

Endast redaktionella ändringar.

### **Samhällsbyggnad Gävle**

Ulrica Olsson  
Planchef

Emma Larsson  
Planarkitekt