

MARKANVISNINGSAVTAL

Södra Hemlingby bostäder etapp 1, delområde 8 Hemlingby 76:1

Mellan Gävle kommun (org.nr 212000–2338) genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och Ekeblad Bostad AB (org. nr 556792-5838) nedan kallad Byggherren, gemensamt kallad Parterna, har träffats följande avtal om markanvisning.

1. BAKGRUND OCH SYFTE

I den nya stadsdelen Södra Hemlingby i Gävle pågår byggnation sedan 2018 och den första etappen planeras vara helt utbyggd om ca två år och då ge plats för cirka 500 nya bostäder. Inom området har två delområden blivit tillgängliga för nya markanvisningar eftersom tidigare avtal förfallit.

Kommunen har genom en öppen intresseförfrågan inbjudit marknaden till att lämna förslag på hur avtalsområdet ska bebyggas. Förslagen har därefter utvärderas enligt givna bedömningskriterier. Kriterierna har varit: hur förslaget bidrar till Södra Hemlingbys utveckling, hur bidraget samspelar med omgivningen, vad förslaget har för arkitektonisk idé, hur förslaget bidrar till de mål som finns i Kommunens miljöstrategiska program samt beskrivning av hur projektet ska genomföras. Köpeskillingen var bestämd på förhand genom en oberoende värdering och har därmed inte ingått som ett kriterium.

För delområde 8 blev resultatet av utvärderingen att Byggherren tilldelades högst poäng. Byggherrens förslag innehåller en blandning av rad- och parhus som är väl anpassad till fastighetens förutsättningar och som passar in med närliggande bostadskvarter. Förslaget innehåller också gemensamma ytor där de boende får tillgång till bland annat växthus och en resurspool.

Enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar avses med markanvisning en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

2. BILAGOR

Bilaga 1: Avtalsområdet
Bilaga 2: Detaljplan (plankarta)
Bilaga 3: Byggherrens förslag daterad 2021-11-14

3. AVTALSOMRÅDET

Avtalsområdet består av fastigheten Hemlingby 76:1 i Gävle kommun. Avtalsområdet omfattas av detaljplanen: ”Del av Hemlingby 19:1 m.fl., Södra Hemlingby etapp 1, 15SBN88, (Detaljplanen). Avtalsområdet är markerat i **Bilaga 1**.

- Avtalsområdet är cirka 6 420 m²

Skatter och andra avgifter som utgår för avtalsområdet före tillträdesdagen ska betalas av Kommunen. Skatter och andra avgifter som utgår för avtalsområdet från och med tillträdesdagen ska betalas av Byggherren.

Som köpeskilling ska Byggherren betala sammanlagt 5 000 000 kr för hela avtalsområdet.

Köpeskillingen har bestämts utifrån värdering av Anders Sjöberg Fastighetsanalys.

Köpeskillingen erläggs i samband med tillträde, vilket regleras i kommande marköverlåtelseavtal.

4. MARKENS SKICK

Avtalsområdet överläts avverkad.

Byggherren har med föreliggande avtal Kommunens godkännande att undersöka markens skick och utföra eventuella nödvändiga geotekniska undersökningar inom avtalsområdet. Byggherren bekostar eventuella undersökningar och har inte rätt att kräva dessa av Kommunen i det fall avtalet förfaller.

Kommunen svarar för kostnader hänförliga till eventuella markföroreningar och förekomst av arkeologiska lämningar inom avtalsområdet och svarar för att hantera dessa så skyndsamt som möjligt.

Byggherren kan inte i övrigt kräva Kommunen på ersättning för eventuella fel och brister i den fasta egendom som överläts, av vad slag det vara må.

5. ÅTGÄRDER INOM ALLMÄN PLATSMARK

Kommunen har bekostat och genomfört utbyggnad av allmänna anläggningar och övriga åtgärder som krävs inom allmän platsmark för genomförande av Detaljplanen.

Byggherren bekostar eventuella ombyggnationer på allmän platsmark som utbyggnaden av Avtalsområdet föranleder.

6. ÅTGÄRDER INOM KVARTERSMARK

Byggherren ansvarar för allt arbete inom kvartersmark.

Byggherren förbinder sig att uppföra bostadsbebyggelse och andra kvalitéer och åtgärder inom kvartersmark i enlighet med Byggherrens förslag, se Bilaga 3. Väsentliga avsteg från förslaget ska godkännas av kommunens projektponsor.

Förhandskopia på bygglovsansökan ska samrådas och godkännas av Kommunens projektledare innan ansökan om bygglov skickas in. Kommunen ska hantera frågan om godkännande av förhandskopian på bygglovet skyndsamt. Byggherren skickar in förhandskopian till Gävle kommun, Livsmiljö Gävle, Projekt- och exploateringsenheten.

Byggherren förbinder sig att inom Avtalsområdet, iordningställa samt bekosta anläggning för behandling och fördröjning av dagvatten enligt Detaljplanens dagvattenutredning.

7. FLYTT AV BEFINTLIGA LEDNINGAR

För det fall befintliga ledningar och/eller serviser behöver flyttas på grund av exploateringen ska Byggherren bekosta detta till alla delar.

8. MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

Kommunen avser att med äganderätt till Byggherren överlåta Avtalsområdet. Under förutsättning att kommunen och Byggherren är överens om villkoren för överlåtelsen kommer ett Marköverlåtelseavtal att upprättas och undertecknas av parterna. Villkoren ska i huvudsak grundas på föreliggande avtal om markanvisning, Kommunens riktlinjer för markanvisning och Byggherrens beviljade bygglov.

Följande ska vara uppfyllt för att ett avtal om marköverlåtelse ska upprättas:

- Byggherren har erhållit beviljat bygglov för byggnation som i allt väsentligt överensstämmer med inlämnat förslag i **Bilaga 3**.

9. FULLGÖRANDE AV BOLAGETS ÅTAGANDEN

Då Kommunen avyttrar mark för bebyggelse är det av väsentlig vikt att Kommunen erhåller tillräckliga garantier för byggnation sker och att Byggherren fullföljer sina övriga åtaganden enligt inlämnat förslag. Marköverlåtelseavtalet kommer därför att innehålla ett bebyggelsekrav om färdigställande inom viss tidsperiod efter tillträde. Konsekvensen av att inte uppfylla villkoret kopplas till ett vite.

10. TVIST

Twist om tillkomst, tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän svensk domstol om inte Parterna avtalat annat.

11. ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga godkännande, vilket innebär att nytt avtal ska upprättas. Byggherren får dock överlåta avtalet till helägt dotterbolag och sätta det bolaget i sitt ställe. Om så sker ska Byggherren skriftligen meddela kommunen att så har skett.

12. GILTIGHET

Denna markanvisning är giltig i 12 månader, vilket innebär att Byggherren inom 1 år från och med parternas undertecknande av detta avtal, har en option att ensam förhandla med Kommunen om villkor

för exploatering och förvärvande av Avtalsområdet. Det innebär således att parterna har tolv månader på sig att färdigställa ett avtal om marköverlåtelse. Om så inte blir fallet upphöra markanvisningsavtalet att gälla.

I den mån ett projekt blir försenat av händelser som byggaktören inte råder över finns möjlighet till förlängning av tiden för markanvisningsavtalet. Möjligheten till förlängd avtalstid blir bedömt i de enskilda fallen och blir ställt i förhållande till vad som är orsak till försening. Om Kommunen bedömer att det är rimligt att förlänga avtalet ska det ske genom skriftligt tilläggsavtal.

Detta avtal är upprättat i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Gävle den / 2022

Gävle den / 2022

GÄVLE KOMMUN
Kommunstyrelsen

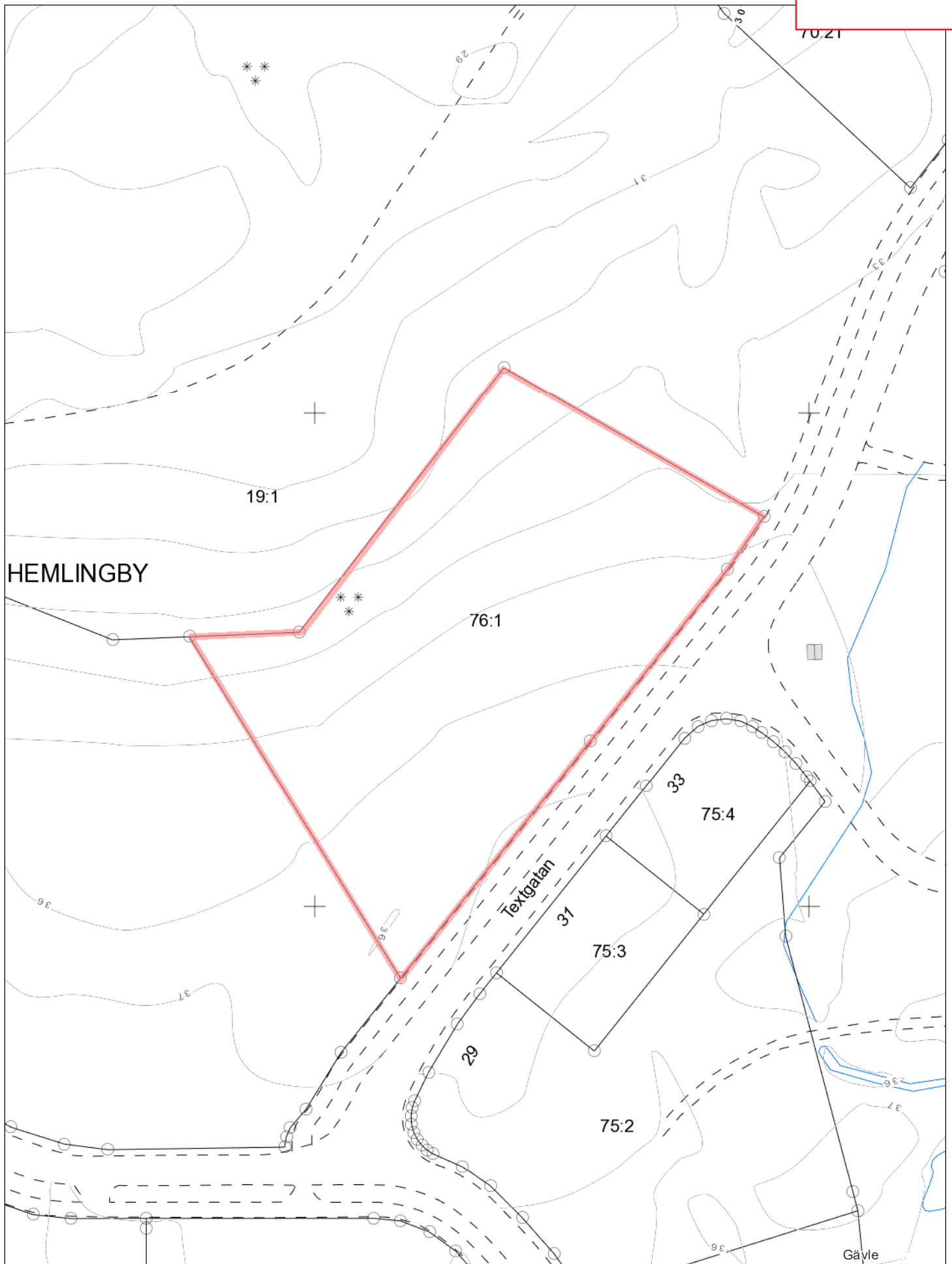
Ekeblad Bostad AB

.....
Åsa Wiklund Lång
Kommunstyrelsens ordförande

.....

.....
Helen Åleskog
Chef sektor Styrning och Stöd

.....



Gävle kommun

Livsmiljö Gävle
801 84 Gävle
Tel 026-178000

0 10 20 40 m
Skala 1:1 000

Skapad av: Viktor Lundgren

Delområde 8

2021-10-12

Redovisning av fastighetsgränserna i kartan har ingen rättsverkan.
Jmf mot beslut i lantmäterihandlingar. Ytterligare info i Kartdeklarationen.



2016-08-03
Dnr: 15SBN88
Handläggare: Petter Jonegård

Samhällsbyggnadsnämnden

Lagakraftbevis

Del av Hemlingby 19:1 m.fl. Södra Hemlingby Etapp1

Detaljplan för bostadsändamål, handel och skola
Gävle kommun, Gävleborgs län

Detaljplanen antogs av Samhällsbyggnadsnämnden 29 juni 2016. Beslutet har inte överklagats.

Beslutet har vunnit laga kraft den 29 juli 2016.

Samhällsbyggnad Gävle

Petter Jonegård
Projektutvecklare

Kopia till:
Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten i Gävle kommun

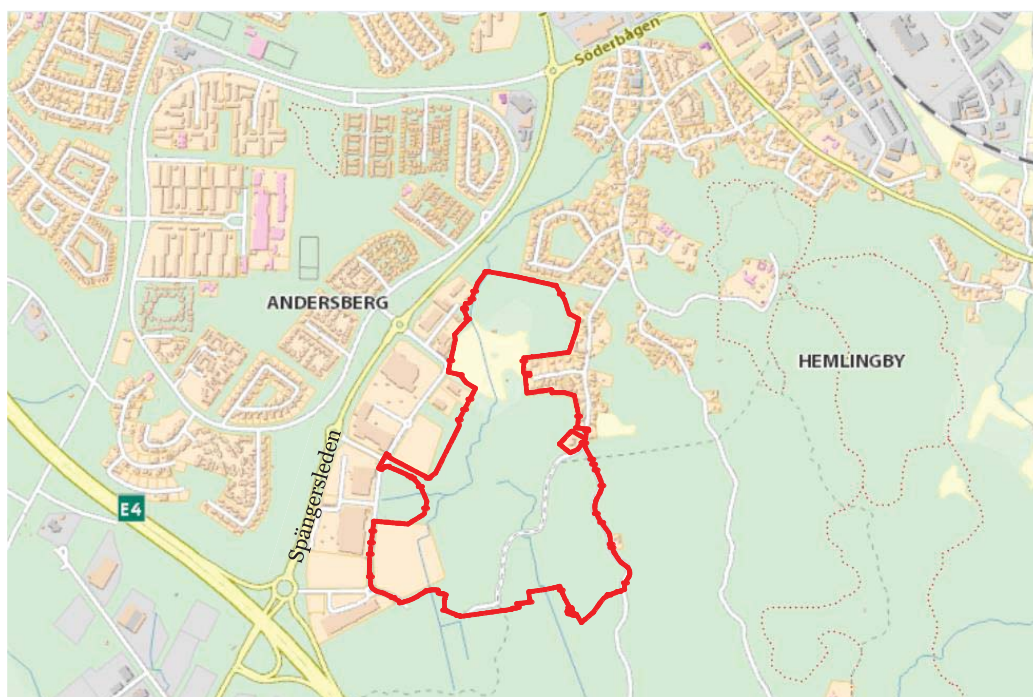
Planbeskrivning

Del av Hemlingby 19:1 m. fl., Södra Hemlingby etapp 1

Detaljplan för bostadsändamål, handel och skola.

Gävle kommun, Gävleborgs län

PBL 2010:900



Innehåll

INLEDNING	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken (MB)	2
Plandata	2
Tidigare ställningstaganden	3
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Ny bebyggelse	15
Friytor	18
Gator och trafik	20
Teknisk försörjning	26
PLANENS GENOMFÖRANDE	34
Miljökonsekvensbeskrivning (utdrag ur MKB)	34
Sociala konsekvenser	36
Fastighetsbildning	37
Fastighetskonsekvenser för fastigheter utanför planområdet	38
Fastighetskonsekvenser för fastigheter inom planområdet	39
Ekonomiska frågor	40
Organisatoriska frågor	42
ÖVRIGT	43
Planeringsunderlag och källor	43
Medverkande tjänstemän	43
Revideringar	44

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

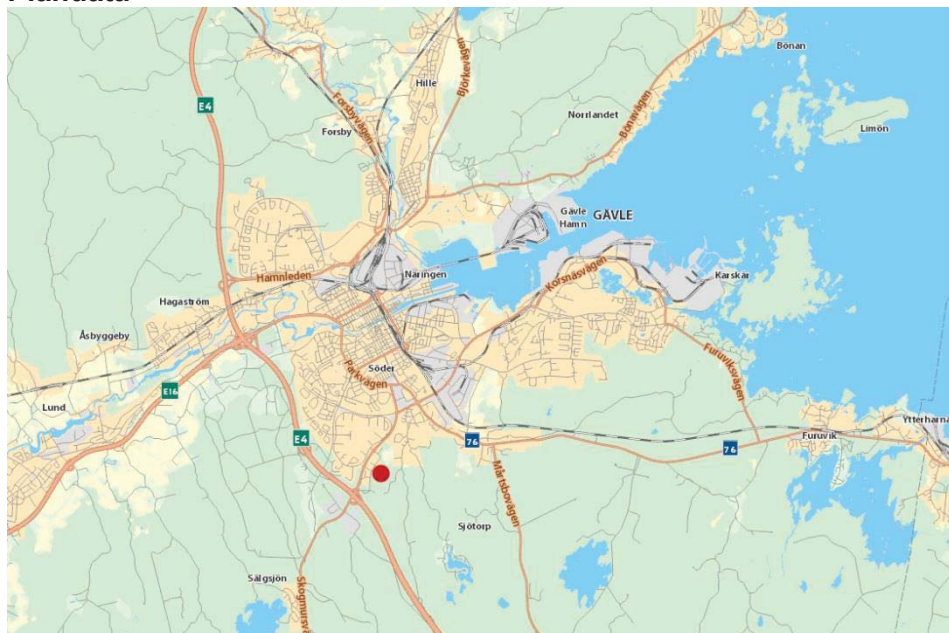
Syftet med planförslaget är att skapa en ny stadsdel med stor andel grönska. Här bereds plats för bostäder, både friliggande och flerfamiljshus, förskola, skola med idrottshall, vårdboende samt utvecklad service och handel i anslutning till Hemlingby Köpcentrum. Delar av natur- och kulturvärden bevaras som strövområden och utvecklas för utökad vattenföring. Två nya trafikanslutningar öppnas mot väster. Denna första etapp rymmer ca 400 bostäder och minskar befintlig verksamhetsmark med 2,6 ha till 4 ha. Fortsatt expansion söderut i en andra etapp kan rymma ca 100 bostäder.

Ett utredningsarbete påbörjades 2007. Skissarbetet fördröjdes av ett expropriationsärende. Efter regeringsbeslut är kommunen ägare till i huvudsak all mark och en nystart av projektet skedde 2014. Samråd om planförslaget för etapp 1 har ägt rum i december 2015 och utgör den norra hälften av utvecklingsområde J.B.10 enligt Översiktsplanen.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken (MB)

Detaljplaneförslaget innebär exploatering på obebyggd mark och medför stor påverkan på stads- och landskapsbilden och förändrade dagvattenflöden. Ett genomförande av detaljplaneförslaget innebär god hushållning av mark i anslutning till befintlig kollektivtrafik och utbyggd service vid Hemlingby Köpcentrum; det påverkar inte något riksintresse och medför inte att miljökvalitetsnormer för luft eller vatten överskrids.

Plandata



Kartutdrag från Gävle kommuns Planarkivet, planområdets läge markerat med röd punkt.

Lägesbestämning

Planområdet är beläget cirka 3 kilometer söder om Gävle centrum, strax norr om väg E4 och trafikplats Gävle Södra. Planområdet avgränsas av Hemlingby Köpcentrum i väster, Gubbäcksvägen i öster, i norr av befintlig gång- och cykelväg längs med kraftledningsgatan och i söder av ny planerad gata och bebyggelse i förlängningen av Geodetgatan.



Kartutdrag från Gävle kommuns Planarkivet, översiktskarta med planområdet markerat med röd linje.

Areal

Planområdet är cirka 52,9 ha stort.

Markägoförhållanden

Gävle kommun äger i huvudsak all mark inom planområdet. Planområdet utgör del av fastigheten Hemlingby 19:1, del av Hemlingby 52:11 och 49:5 samt hela 51:17; samtliga kommunalägda. Privatägd fastighet är Hemlingby 51:2. Väster om örtbacken vid Västeråkern finns också den samfälliga fastigheten S:5.

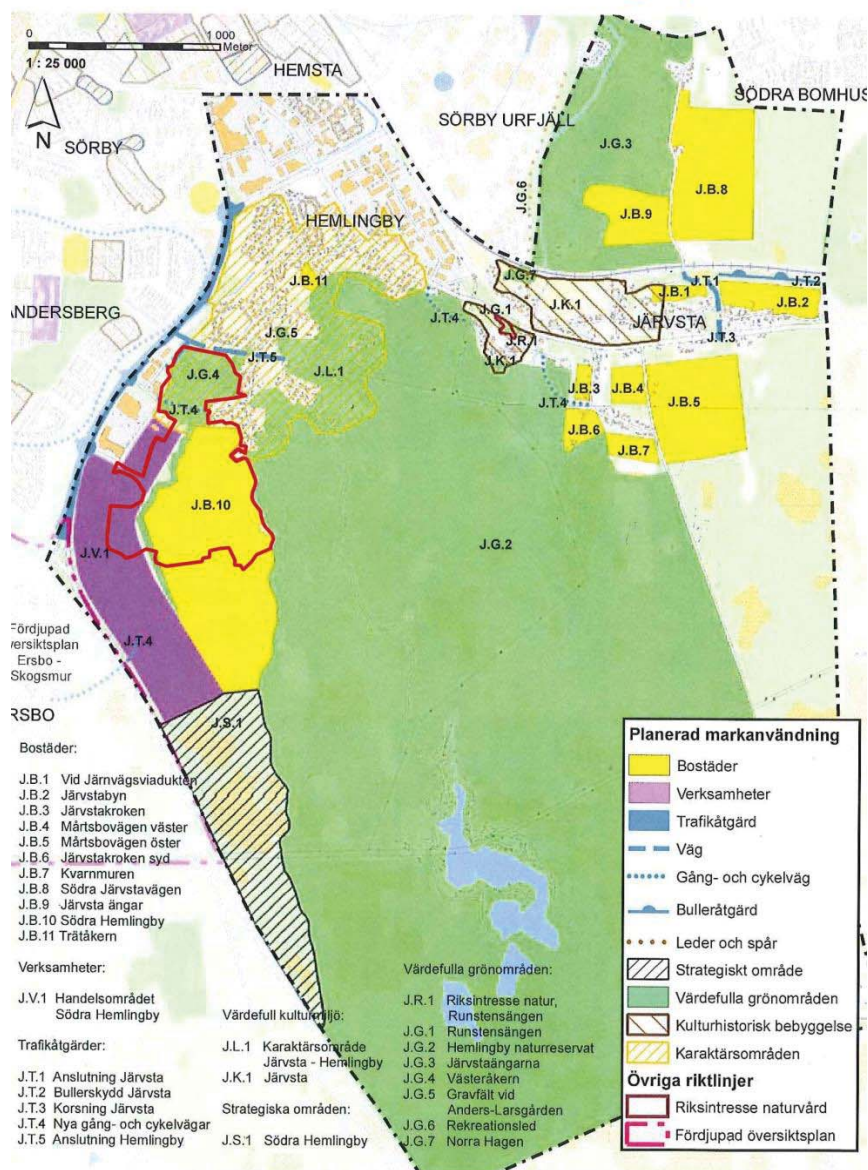
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I Gävle kommun finns en kommuntäckande översiktsplan från 1990. År 2004 tog Kommunfullmäktige beslut om att göra en ny översiktsplan för hela kommunen. Översiktsplan Gävle stad 2025 antogs av Kommunfullmäktige i april 2009 och visar hur Gävle kommun vill utveckla olika centrala områden och stadsdelar.

Hemlingby etapp 1 är den första etappen i utbyggnaden av område J.B.10 i stadsdelen Järvsta & Hemlingby enligt Översiktsplan Gävle stad 2025. Planerad markanvändning kan vara verksamheter och bostäder där hänsyn ska tas till det karaktärsområde som gäller för odlingslandskapet.

Utvecklingskarta Järvsta & Hemlingby



Utdrag ur Översiktsplan Gävle stad 2025. Lila färg avser verksamheter, gul färg avser bostäder och grön färg avser värdefulla grönområden.

Kommunen bedömer att området har potential för både gles och tät småskalig bebyggelse. Etapp 1 föreslås rymma 400 lägenheter i blandad täthet och blandade upplåtelseformer. Etapp 2 planläggs separat och kan komma att rymma 100 bostäder. Etapp 3 är befintlig planlagd handel och etapp 4 både befintlig och utökning av handel enligt översiktsplanen.

Etapp 1 och framtida utbyggnadsetapper



Södra Hemlingby med utbyggnadsetapperna 1 - 4. Etapperna 1 och 2 avser bostäder. Etapp 3 är en befintlig men obebyggd handelstomt. Etapp 4 avser en utökning av Hemlingby Köpcentrum med ytterligare handel.

Karaktärsområdet Järvsta-Hemlingby

Gävle kommuns bedömning är att karaktärsområdet har ett mycket högt värde. Värden består i småskaligt odlingslandskap med sten- och trädgårdsgårdar, åkerholmar och odlingsrösen samt slingrande grusvägar. Dominerande fornlämningar. Ny- och ombyggnad: Klass D. Planer/skydd: Behov III.

Inom karaktärsområdet ligger *Västeråkern* som bär många spår från det gamla kulturlandskapet. Det komplexa systemet med stengärdesgårdar är bland de bäst bevarande i länet. Hagmarken innehåller både gamla åkrar, betad skog och partier som under lång tid tjänat som naturliga fodermarker genom bete eller slåtter. Ett stort antal hävdberoende ängsväxter finns här. Området har höga naturvärden och är värdefullt för rekreation och landskapsbild.

Västeråkern är ibland översvämmad vid snösmältning och regnperioder. Planförslaget medför att översvämningsytorna vid motsvarande tillfällen kan komma att bli större.

Översiktsplanen Gävle stad 2025 och dess intentioner har legat till grund för ställningstaganden gjorda i planarbetet samt i kommunala beslut. Innan planarbetet påbörjades gjordes en förstudie i form av en dispositionsplan.

Planerad markanvändning enligt översiktsplanen är verksamheter samt bostäder. Planförslaget har stöd i och är förenligt med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

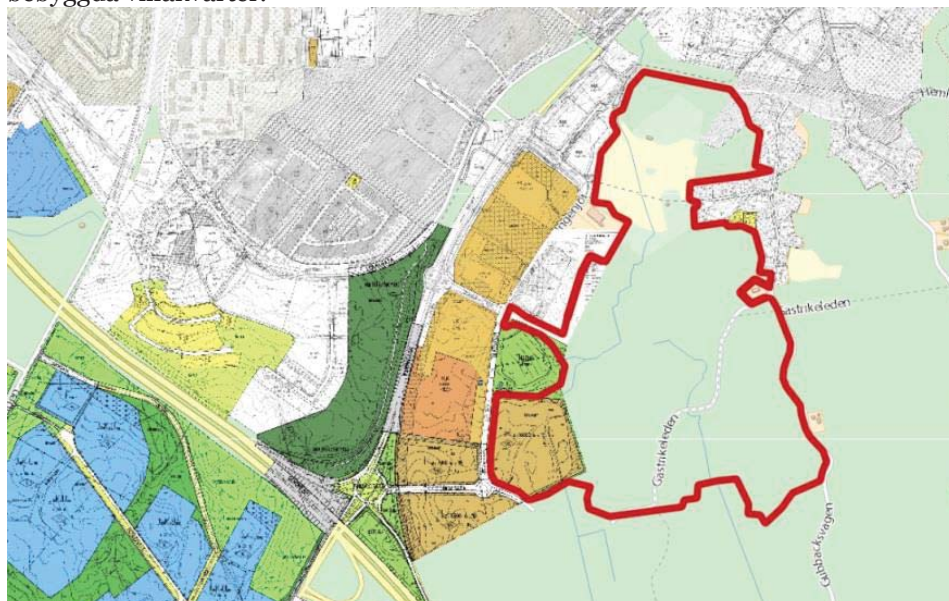
Mindre delar av planområdet som angränsar mot Hemlingby Köpcentrum i väster är sedan tidigare planlagda.

För en del av planområdet i sydväst berörs gällande detaljplan Del av Hemlingby 19:1 m.fl. Hemlingby Köpcentrum, etapp 3 med nr 2180K-25353, laga kraft 2008-11-21. Detaljplanen reglerar mark för handelsändamål samt egenskapsbestämmelser avseende utnyttjandegrad och prickmark tillgänglig för dagvattenkultvert. Högsta byggnadshöjd 12 meter. Detaljplanen reglerar även mark strax söder om Grafikergatans förlängning med ändamålet natur samt egenskapsbestämmelser avseende våtmark med fördröjande åtgärder. Längst i söder i Geodetgatans förlängning är marken reglerad med ändamålet huvudgata.

För en del av planområdet i väst berörs gällande detaljplan Del av Hemlingby 19:1 m.fl. Kv. Skalan med nr 2180K-24795, laga kraft 2007-10-19. Detaljplanen reglerar mark i Grafikergatans förlängning med ändamålet huvudgata, kvartersmark för handel, kontor och småindustri samt längre norrut allmän platsmark med ändamålet skydd där befintlig vegetation ska bevaras.

För del av planområdet i nordost berörs gällande detaljplan Hemlingby 49:8, 50:3 m. fl., del av Södra Hemlingby, med nr 21-84:880, fastställd 1984-08-21. Detaljplanen reglerar i den aktuella delen endast allmän platsmark/park eller plantering.

Väster om planområdet mellan Spängersleden och Ingenjörsvägen ligger Hemlingby Köpcentrum där marken i fem olika detaljplaner är planlagd för handels- och kontorsändamål. Öster om planområdet finns planlagda och bebyggda villakvarter.



Kartutdrag från Gävle kommuns Planarkivet med gällande detaljplaner samt nu aktuellt planområde markerat med röd linje. Samrådsversion.

Vision 2025

Gävle kommuns Vision 2025 beskriver och stödjer detaljplaneförslaget och dess genomförandet. Där står att attraktiva boendemiljöer formas för alla samhällsgrupper i stadsdelar som kan försörjas med hållbara transportlösningar och med ett utbud av service, mötesplatser och grön miljö i form av ren luft, mark och vatten.

Miljöbedömning

Miljöpåverkan kan antas bli så betydande vid planens genomförande att en miljöbedömning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver göras, vilket kommunen bedömde innan planarbetet påbörjades. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap 12 § miljöbalken har därför upprättats.

Länsstyrelsen delar denna uppfattning (enligt yttrande 2015-03-27, Dnr 402-1545-15) och anser att en miljökonsekvensbeskrivning bör belysa nedan angivna frågor och fokusera på punkterna 2, 3, 5, 6, 7 och 9 i miljöbalkens 6 kap 12 §.

MKB avgränsas till att omfatta denna detaljplan som utgör utbyggnadens etapp 1. Länsstyrelsen anser att vissa frågor kan och bör hanteras etappvis, så som ett plangenomförandes påverkan på exempelvis naturmiljö, arkeologi, och lokalt omhändertagande av dagvatten. Andra frågor behöver belysas som helhet exempelvis trafikfrågor, miljökvalitetsnormer, påverkan på landskapet, teknisk försörjning naturmiljö och friluftsliv.

Länsstyrelsen har i tidigare dialog framfört synpunkter om att särskilt beakta en rad statliga bevakningsintressen, vilka studerats under planarbetet.

Riksintresset Spångersleden redovisas i särskild trafikanalys.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten har utretts genom särskilda utredningar. Effekterna för Hemlingbybäcken beskrivs.

Hälsa och säkerhet: Dagvattenutredning och MKB, samt anpassningar i planförslaget, säkerställer att bebyggelse klarar översvämning vid händelse av skyfall. Buller från E4, Spångersleden och Ingenjörgatan har studerats och bedöms klara uppställda riktlinjer; upplysning och viss reglering sker på plankarta kompletterad av rekommendationer i planbeskrivningen. Trafikleder för farligt gods har behandlats.

Strandskydd: Effekter för friluftsliv, djur- och växtliv har bedömts och särskilda skäl för strandskyddsdispens angivits.

Naturmiljö: Den rödlistade arten ryl har identifierats och ett bebyggelsefritt skyddsavstånd om 50 m upprättats.

Kulturmiljöer har utretts och fornlämningar lämnats ifred eller, som för äldre husgrunder, markerats med varsamhetsbestämmelse.

Friluftsliv: Gästrikeledens funktion bevaras, men läggs om i nytt stråk.

Planarbetet följer utökat (normalt) planförfarande, vilket är Länsstyrelsens rekommendation då förändringarna påverkar allmänna intressen och kan medföra betydande miljöpåverkan. Det motiverar upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning till planen.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Planområdet är beläget cirka 3 kilometer söder om Gävles centrum, strax norr om väg E4 och trafikplats Gävle Södra. Området är rikt på naturmark av varierande karaktär, både inom och utanför planområdet. Hemlingbybäcken löper genom området i nordsydlig riktning. Bäckfåran har en i vissa partier naturlig sträckning och i andra partier en dikeskaraktär. För andra arter än öring, exempelvis gädda och mört, finns ett definitivt vandringshinder längre nedströms under Atlasgatan, där trumman ligger lite för högt. Öringen klarar det hindret genom att hoppa. Vid låga flöden i bäcken i kombination med lågt vattenstånd i havet kan trumman under Österbågen vara ett problem också för de flesta fiskarter.

Planområdet domineras av medelålders barrskog med inslag av lövträd. Den norra delen av området är småkuperat med inslag av hållmarker medan den södra delen är mer flack, låglänt och fuktig, med stora sammanhängande friska/fuktiga skogsområden som bitvis påverkats kraftigt av skogsavverkning.

Enligt Gävle kommuns naturinventering finns flera naturvärden inom planområdet, bl.a. hållmarkstallskog och en lokal med ryl väster om Gubbäcksvägen. Längs Hemlingbybäcken finns vid vissa punkter, samt längst i söder i planområdet, gammal åker/ängar. Söder om planområdet finns en nyckelbiotop i en lövsumpskog.

Det öppna ängs- och haglandskapet vid Västeråkern och det omslutande landskapsrummet med Örtbacken i nordost säkerställs i detaljplanen som naturmark och örtbacken får en särskild bevarandebestämmelse.

I den sydöstra delen av planområdet, i gles tallskog, finns en växtlokal av den rödlistade (EN, starkt hotad) kärlväxten ryl. Rylen trivs i gammal barrskog på mager, inte alltför sura marker med mycket ljusinsläpp, gärna glesa tallskogar. Här växer ett bestånd på 169 stycken exemplar inom en areal av cirka 16 m². Lokalen är under bevakning genom att den ingår i Gävleborgs Botaniska Sällskaps (GÄBS) floraväktarverksamhet. Tallskogsområdet har i planförslaget bevarats genom att ett respektavstånd på cirka 50 meter kommer att hållas från växtlokalen till närmaste bebyggelse. Marklov krävs för trädfällning inom utpekad område.



Karta över kommunens naturinventering. Planförslag från samråd.

Hemlingby naturreservat bildades för att bevara ett område av stor betydelse för allmänheten som motions- och rekreationsområde samt för att skydda landskapsbilden. Naturreservatet ligger utanför planområdet på östra sidan av Gubbäcksvägen. Läger för den rödlistad arten ryl är preciserat på plankartan och har en bebyggelsefri zon på 50 m.

Gästrikeleden passerar genom planområdet i riktning sydväst-nordost. En omdragning av leden krävs för genomförandet av detaljplanen.

Radon

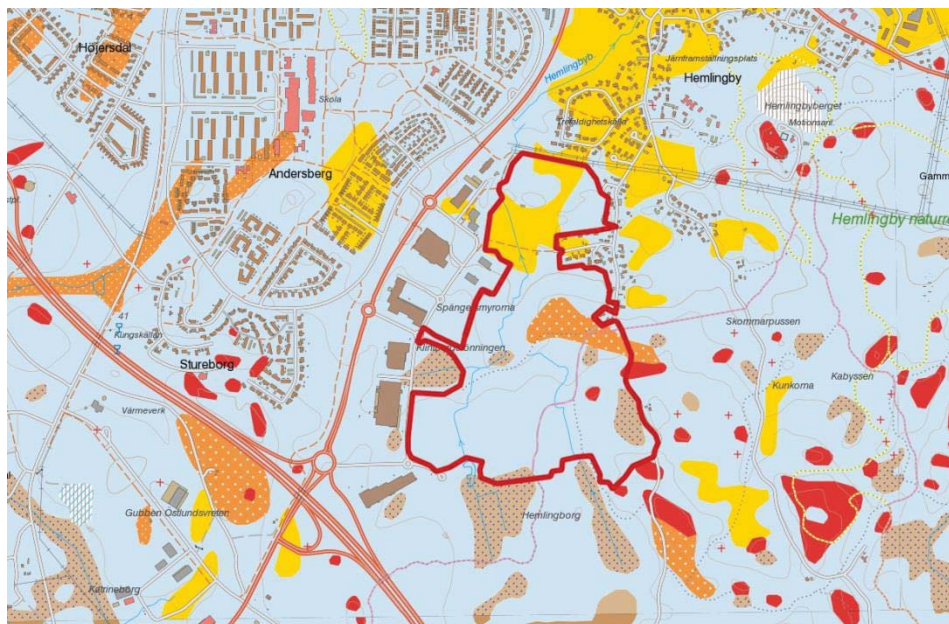
Södra delen av planområdet utgör högriskområde för markradon. Byggnader inom planområdet ska uppföras med radonsäkert byggnadssätt, om inte radonmätning vid projektering kan påvisa annat byggnadssätt.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Verksamhet som kan förorena mark och vatten bedrivs väster om planområdet, där det pågår/pågått drivmedelshantering och bilvård/ åkeri. De hydrologiska förutsättningarna innebär dock att risken är liten för att människors hälsa ska kunna påverkas negativt av eventuella förorenade områden väster om planområdet. Att miljön inte tar skada hanteras genom egenkontroll och tillsyn.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består i huvudsak av sandig morän. Visst inslag finns av glacial lera (vid Västeråtern i planområdets norra del), svallsediment/grus (i planområdets nordöstra del), mindre stråk av kärrtorv (i planområdets västra samt mellersta del) samt ett litet område med urberg (i planområdets östra del). Se kartutdrag från SGU:s kartvisare nedan.

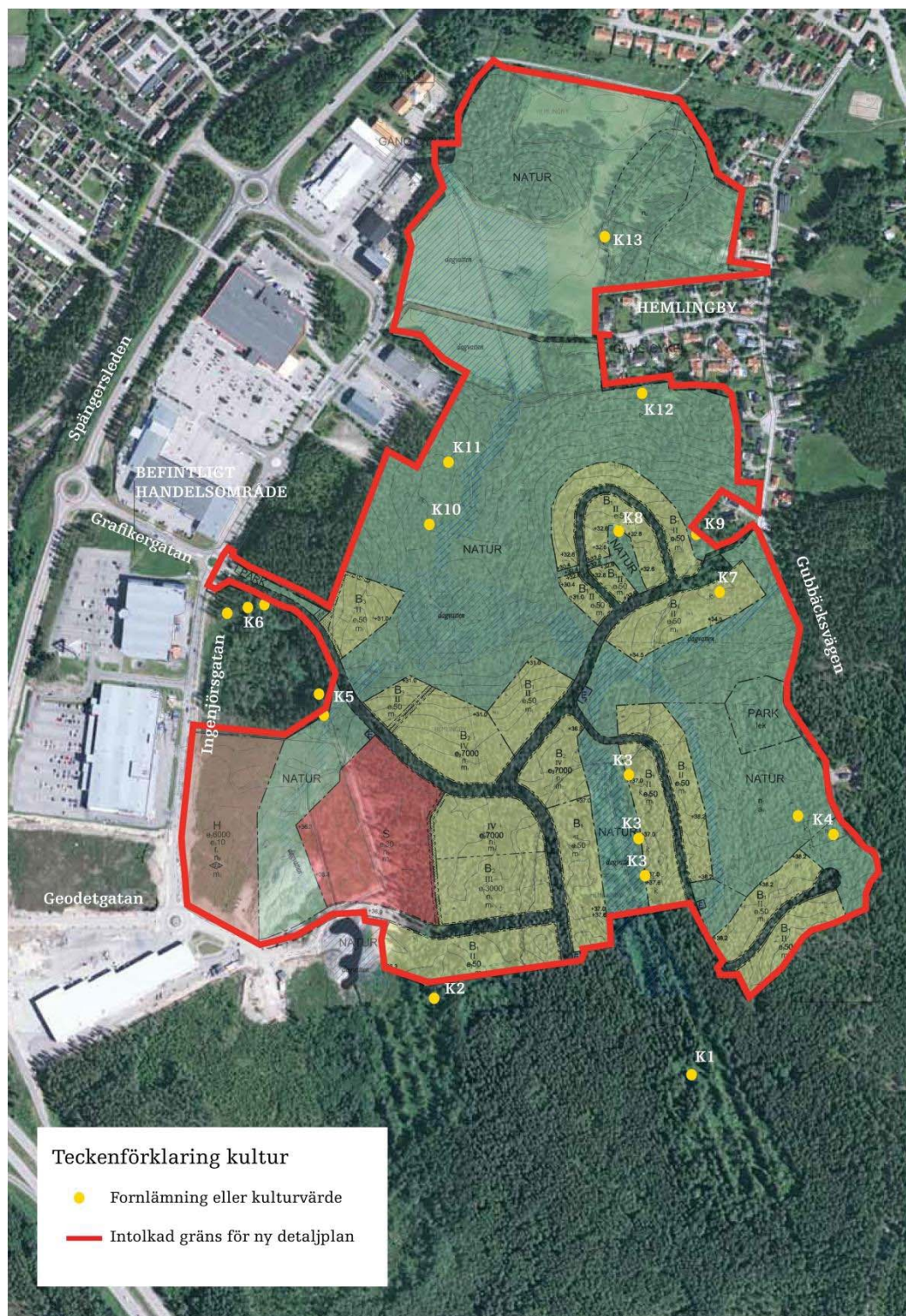


Utdrag från SGU:s kartvisare, jordarter. Ljusblå: sandig morän. Gul: glacial lera. Orange/vit prick: svallsediment/grus. Ljusbrun/blå prick: kärrtorv. Röd: urberg. Plangräns från samråd.

Kulturmiljö/fornlämningar

Det finns registrerade fornlämningar inom och utanför planområdet. Längst i söder finns en bebyggelselämning och övergiven åkermark (RAÄ 259). I väster finns ett gränsmärke/gränsröse. I planområdets nordöstra del finns ett gränsmärke/röjningsröse, ett stenbrott/täkt samt en husgrund från historisk tid. I planområdets norra del, i skogsområdet och längs Hemlingbybäcken finns ett gränsmärke/gränsröse samt en kolningsanläggning/kolgrop. I öster finns en

bebyggelselämning och övergiven åkermark (RAÄ 258) och röjningsrösen. Sydost om planområdet finns en bebyggelselämning (Hemlingborg) samt övergiven åkermark och röjningsrösen.



Kända fornlämningar och kulturlämningar inom planområdet. Planförslag från samråd.

Namn i karta	Benämning RAÄ	Typ av lämning	Antikvarisk bedömning/status	Berörs av markanspråk
K2	Gävle 259:1	Sammanförda lämningar (2st). Bebyggelselämning & övergiven åkermark.	Övrig kulturhistorisk lämning	Nej
K3	Gävle 258:1	Lägenhetsbebyggelse/torp. Bebyggelselämning & övergiven åkermark.	Övrig kulturhistorisk lämning	Ja
K4		Övergiven åkermark & röjningsrösen.		Nej
K5		Gränsmärke/röjningsröse		Nej, förutsatt att framtida stig anpassas
K6	Gävle 257:1	Plats med tradition. Klintbergskärningen. Lämning efter en borgarfäbod, åkermark och röjningssten.	Övrig kulturhistorisk lämning	Nej
K7		Gränsmärke/röjningsröse		Ja
K8		Stenbrott/täkt		* Klassas inte längre som lämning
K9		Husgrund från historisk tid		Nej
K10		Gränsmärke/gränsröse		Nej
K11		Kolningsanläggning/kolgrop		Nej
K12		Stenbrott täkt		Nej
K13	Gävle 277:1	Obestämbar, ursprunglig plats för minnessten.	Övrig kulturhistorisk lämning	Nej

Tabell över kända fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar inom planområdet. * Objekt K8: Länsstyrelsen har, efter samråd med Länsmuseet Gävleborg, beslutat att denna lämning ska strykas.

Hänsyn har i situationsplan och plankarta tagits till Västeråkers kulturmiljö och de kulturhistoriska lämningarna genom att naturmark samt erforderliga avstånd lagts mellan föreslagen bebyggelse och fornlämningar. Punkten K7 bedöms inte kunna vara kvar efter exploateringen. Husgrunderna K3 skyddas med varsamhetsbestämmelse. Övriga lämningar påverkas inte av planförslaget då de ligger inom naturmark. K9 ligger inom en bebyggd villatomt utanför planområdet. Innan avverkning eller markarbeten påbörjas bör antikvarisk personal i god tid markera berörda fornlämningar.

Befintlig bebyggelse

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet.

Väster om planområdet ligger Hemlingby Köpcentrum som består av ett flertal större byggnader för dagligvaru- samt livsmedelshandel samt sällanköpshandel. Byggnaderna har ofta en byggnadshöjd om cirka 8-10 meter och är utförda i en större skala och har företrädesvis flacka tak. Byggnaderna är omgärdade av stora anläggningar för markparkering.



Foto på bebyggelse med Hemlingby Köpcentrum väster om planområdet längs med Ingenjörsgatan.

Öster om planområdet ligger en större mängd småhus samlade i en äldre bystruktur längs en mindre gata där gamla ladugårdar/ekonomibyggnader blandas med villor utförda med företrädesvis träfasader om en till två våningar. Sadeltak, ibland brutet, är dominerande. Bostadsbebyggelsen varierar i ålder men har huvudsakligen tillkommit under 1900-talet, några tidigt och några under 1980- samt 1990-talen. Gamla stengårdsgårdar vittnar även om en äldre historisk bebyggelse på samma plats präglad av ett odlingslandskap, t.ex. med koppling till Västeråker.



Foto på bebyggelse nordost om planområdet längs Gubbäcksvägen.



Foto på bebyggelse norr om planområdet.



Foto på betesmark i norra delen av planområdet.

Ny bebyggelse



*Situationsplan över Södra Hemlingby etapp I med plangräns.
Idé om nya byggnader illustrerade i rött.*

Utformning, placering m.m.

Planförslaget medger handel, bostäder, skola med idrottshall för cirka 500 barn, förskola för cirka 100 barn samt vård- och omsorgsboende öster om Hemlingby Köpcentrum. I områdets centrala del föreslås en tätare bebyggelse med tre- och fyra våningshus med ett småstadsliknande gaturum utefter en genomgående lokalgata för busstrafik som ansluter till Ingenjörsgatans cirkulationsplatser vid *Biltema* och vid *Stadium outlet*. Den övriga bostadsbebyggelsen är mer småskalig med markbostäder i en till två våningar. Området angränsar till befintlig bostadsbebyggelse längs Gubbäcksvägen i norr. Planområdet kommer att anslutas till det framtida bebyggelseområdet i kommande etapp 2.



Planområdets centrala del med skola och flerbostadshus med 4 våningplan.

E: busshållplats. **1:** vård- och omsorgsboende 60 lgh Gavlegårdarna.

3: förskola. **4:** LM-skola med sporthall. **5aN:** lamellhus 4 vån 84 lgh

Gavlegårdarna. **5aS:** lamellhus 4 vån 36 lgh Gavlegårdarna. **5b:** lamellhus 4

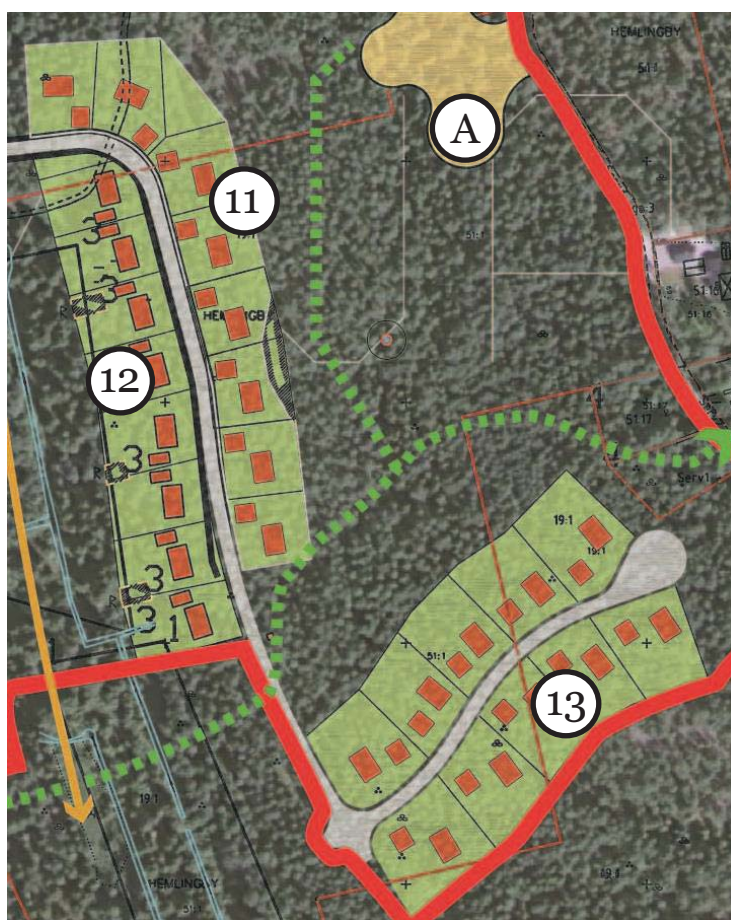
vån 60 lgh PEAB. **6:** lamellhus 3 vån 63 lgh SKANSKA, **7:** parhus 2 vån 18 lgh

SKANSKA. **8:** parhus 2 vån 8 lgh Lupinen. **14-15:** radhus 1-2 vån 36 lgh

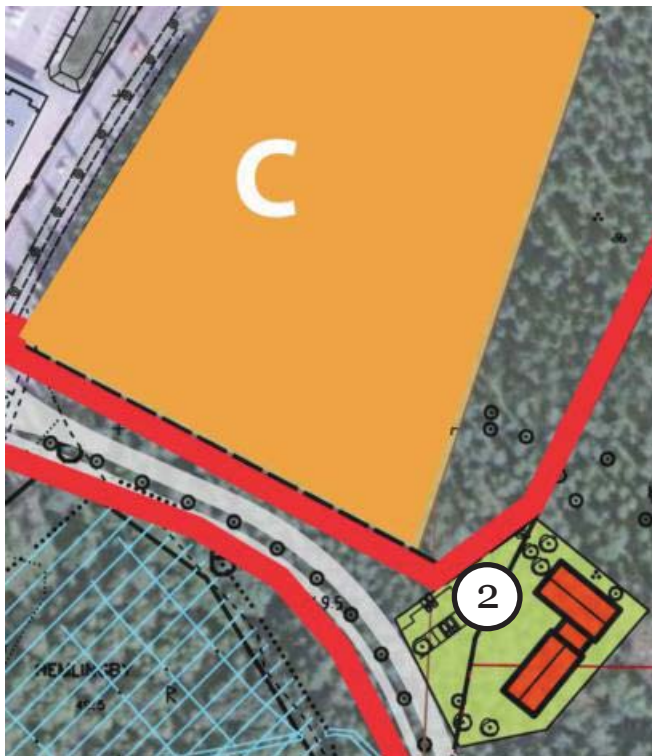
Prenova.



9a: 11 villor 10 kedjehus PEAB. **9b:** 17 kedjehus Fiskarhedenvillan.
10: 9 villor Fiskarhedenvillan.



A: grannskapslekpark. **11:** 8 villatomter kommunen. **12:** 8 villor Lupinen.
13: 10 villatomter kommunen.



C; handel privat mark, **2**: gruppboende 10 lgh Gavlegårdarna.

Markanvändning

Kvartersmarken i detaljplanen omfattar i huvudsak bostäder (B₁₋₃) och skola (S) samt handel (H). Ett flertal transformator- och pumpstationer (E) är utplacerade inom planområdet. Den allmänna platsmarken består i huvudsak av naturmark (NATUR), parkmark (PARK), lokalgata (GATA) samt gång- och cykeltrafik (GÅNG CYKEL).

Höjder och exploatering

Kvartersmarken för bostäder regleras med höjdbestämmelser (högsta antal våningar), bestämmelser om exploatering (bruttoarea i m² ovan mark för flerbostadshus samt byggnadsarea per fastighetsarea i procent för småhus). Maximalt fyra våningar tillåts för flerfamiljshus och två våningar för småhus (kan vara parhus, kedjehus, radhus eller friliggande villor).

Friytor

Gästrikeleden är en vandringsled inom planområdet, men inga andra ytor för rekreation och motion. Kultur- och fritidsnämnden har utrett en ny sträckning för Gästrikeleden. På illustrationen ovan finns nya stigsystem föreslagna inom allmän platsmark för NATUR. En del av dessa länkar i stigsystemet kan inordnas i en framtida sträckning av Gästrikeleden. Flytt av Gästrikeleden ska ske med omsorg och hänsyn till den naturupplevelse leden innebär idag. En ny lekplats nära Gubbäcksvägen föreslås redovisad som PARK - lek. Lekplatser inom respektive kvarter hanteras vid bygglov.

Cirka 1 kilometer nordost om planområdet ligger Hemlingbybadet med utomhusbassäng, barnbassäng, gym och kafé. Cirka 1200 meter nordost ligger en skateramp vid Hemlingbybacken med plats för skateboard, BMX och inlines.

I Hemlingbybacken med Snowpark finns en pulkabacke, en slalombacke och en backe med bigjump, rails och boxar. Nedanför backen finns grillplatser och en värmestuga. Nära backen ligger Hemlingbystugan med café/restaurang, bastu och minigym. I angränsning till dessa aktiviteter samt Gästrikeleden finns motionsspår. I stadsdelen Andersberg på andra sidan Spängersleden/väg 76 finns konstgräsplan samt spontanidrottsplats vid Andersbergs IP, cirka 1 km från planområdet. I närheten av idrottsplatsen finns även Andersbergs sporthall som inrymmer gymnastik och inomhussport. Även hundrastgårdar finns inom samma område.

Inom planområdet finns avlånga, igenväxande f.d. odlingsmarker som utgör parallella låglänta stråk i området vars ytvatten går ihop i norr till en bäckfåra som utgör Hemlingbybäcken. Dessa marker föreslås öppnas upp igen och utgöra naturmark. Här ska dagvatten hanteras och fördröjas i öppna system med diken och periodvis översvämmande ytor. Hemlingby naturreservat och friluftsområde angränsar i öster till planområdet, och dess grönstruktur och skogsmark vävs samman med planområdet och skapar gröna korridorer i östvästlig riktning. Genom vandringsledens omläggning och en ny parklek får naturreservatet en entré för vandrare från väster.

Bebyggelseförslaget innehåller bostäder av varierande typologi och området är tänkt att inrymma lekplatser och grönytor för lek så att disponibel friyta inom 50 meter från bostadsentré kan erbjudas liksom goda solförhållanden vid småbarnslekplatser.

Strandskydd

Hemlingbybäcken löper genom området från söder mot norr. Bäcken omfattas av strandskydd på 100 meter. Strandskyddet avses att upphävas inom planområdet. Det är kommunen som ansvarar för upphävandet av strandskyddet i samband med planläggningen.

Som särskilda skäl för upphävandet av strandskyddet för den del av Hemlingbybäcken som passerar genom planområdet kan anföras att planförslaget medför en hållbar och positiv utveckling av tätorten och bidrar till kommunens försörjningsansvar för bostäder vilket bedöms utgöra ett angeläget allmänt intresse. Den föreslagna exploateringen tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling i direkt anslutning till ett redan ianspråktaget område. Fri passage längs bäcken säkerställs i planförslaget.

Intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger därför enligt kommunens uppfattning tyngre än strandskyddsintresset.

Vattenområden

Hemlingbybäcken löper genom området i nordsydlig riktning. Tidigare mark-avvattningsföretag (Hemlingbydikningen av år 1936) kopplat till fastigheterna Hemlingby 19:1 och 52:11 och är avvecklat, enligt dom från Mark- och miljödomstolen (mål nr M 3015-15).

Markanvändningen har ändrats och utgör idag ett igenväxande odlingslandskap utan behov av dränerande diken. Området kommer att omfattas av verksamhetsområde för dricksvatten, spill- och dagvatten. Marken lämpar sig för omhändertagande av dagvatten från planerade handelstomter och för utjämning av vatten från omkringliggande skogsmark och E4:an.

Anmälan om vattenverksamhet

Exploateringens grävarbeten, trummor och dammar för områdets vägar och dagvattenhanteringen innebär vattenverksamhet enligt Miljöbalken. Kommunen kommer att anmäla åtgärderna till Länsstyrelsen i god tid före arbetet.

Gator och trafik

Planområdet är beläget omedelbart norr om väg E4 och Trafikplats Gävle Södra. Väster om planområdet ligger Hemlingby Köpcentrum och den nya bebyggelsen är tänkt att anslutas till befintliga cirkulationsplatser längs Ingenjörsgatan invid handelsområdet. Ingenjörsgatan är en gata med två körfält med mötande trafik samt en långsgående gång- och cykelväg med trädplanteringar och gatubelysning. De nya gatorna i området utformas med två körfält i mötande trafik. Räddningstrafik bedöms kunna rymmas i gatusystemet.

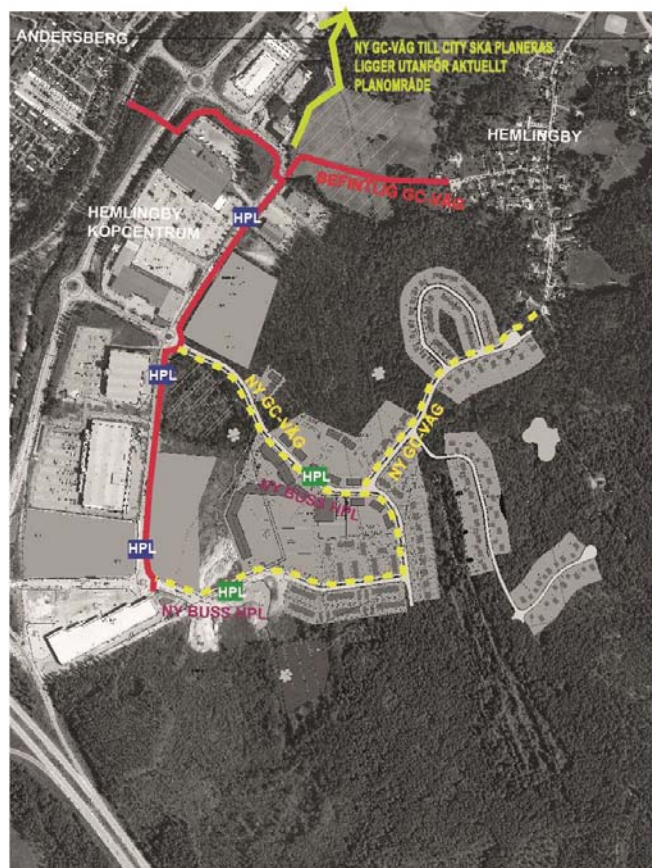
Kollektivtrafik

Planområdet är beläget med tillgång till befintlig stadsbusstrafik vid Geodetgatan som trafikeras av linje 4 och linje 14 med 20-minuterstrafik respektive halvtimmetrafik. En bussresa från planområdet in till centrala Gävle tar cirka 20-25 minuter. Två timglashållplatser planeras för området med möjlighet för dubbelriktad trafik. Cirka 80 % av den nya bebyggelsen kommer att finnas inom 300 meters gångavstånd till busshållplatsen vid skolan.

Planområdet kommer att ha god tillgänglighet till kollektivtrafik, men klarar inte restidskvoten för buss på max 1,5 ggr restiden för bil.

Gång- och cykeltrafik

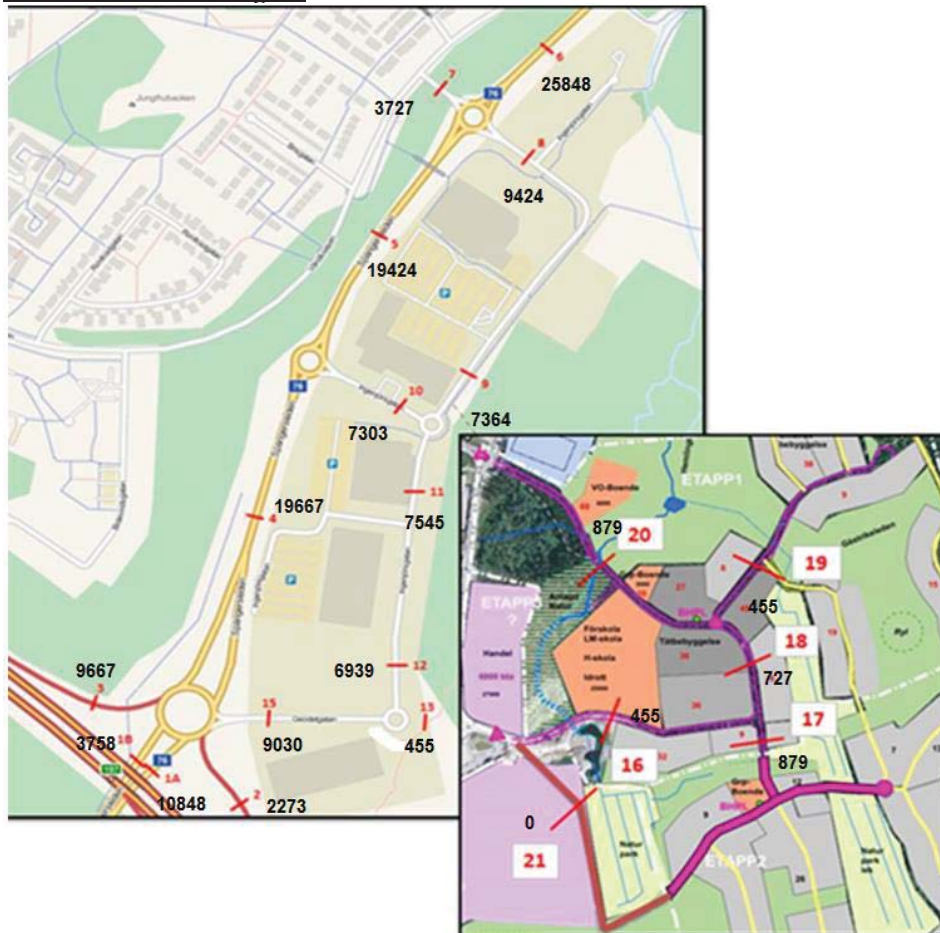
Enligt målen i Gävle kommuns cykelplan ska det finnas ett heltäckande, bekvämt, sammanhängande och gent gång- och cykelvägnät. En kombination av åtgärder med nybyggnad av gång- och cykelbanor och säkra övergångsställen med hastighetsanpassning och refuger föreslås i trafikutredningen för stadsdelen Hemlingby.



ÅTGÄRDER FÖR HÅLLBART RESANDE
MED GÅNG- OCH CYKEL OCH BUSS

Oskyddade trafikanter kan nå Andersberg via separat gång- och cykelväg utmed och runt Ingenjörsgatan med planskild korsning av Spängersleden öster om Brisgatan.

Beräknade trafikmängder



Beräknade trafikmängder år 2030 när bostadsområdet Södra Hemlingby (etapp 1-2) är färdigbyggt och handelsområdet (etapp 3) är utbyggt.
Källa: Fördjupad trafikutredning Södra Hemlingby, WSP 2016-03-31.

Under första veckan i juni 2015 genomfördes trafikmätningar på Spängersleden och vägarna i Hemlingby Köpcentrum. Dessa mätvärden har utgjort underlag för framräkning av trafikmängder med prognosåret 2030. För Gävleborgs län är den årliga trafikökningen 1,2 % fram till 2020 och 0,6 % mellan år 2020-2030.

Spängersleden är för långväga transporter en viktig länk mellan E4:an och industriområden som Sörby Urfjäll, Granudden och Korsnäs. Den utgör transportled för farligt gods och ingår i uttryckningstrafikens huvudnät. Spängersleden måste därför ha god framkomlighet. Hastighetsbegränsningen är 70 km/h. För gatorna Ingenjörsgatan, Geodetgatan, Grafikergatan är skyltad hastighet 50 km/h.

Genomförda valideringsberäkningar visar att Trafikverkets alstringsverktyg ger generellt högre antal bilresor jämfört med resultat i tidigare genomförd trafikutredning genom Vissim 2015. Maxtimmen beräknas som 13 % av dygnsalstringen.

<i>Etapp</i>	<i>Omfattning</i>	<i>Beräknade bilresor enligt Trafikverkets alstringsverktyg [bilresor per dygn]</i>	<i>Maxtimme [bilresor under max-timme]</i>
Etapp 1	• 289 flerbostadshus • 134 småhus • Skola för 500 elever • Förskola för 100 barn	2 300	300
Etapp 2	• 141 småhus	630	80
Etapp 3	• 14 200 kvm BTA uppdelat på tre ytor	7 340	950

Trafikalstring inom området, varav planförslaget berör etapp 1.

Källa: Fördjupad trafikutredning Södra Hemlingby, WSP 2016-03-31.

För samtliga scenarion visar simuleringarna att det blir långa köer i stora delar av modellen med köer som sträcker sig långt bakåt in på flertalet gator (även inne på Ingenjörsgatan vid köpcentret). Vidare analys visat dock på att flaskhalsarna framförallt sitter i de tre cirkulationsplatserna på Spängersleden.

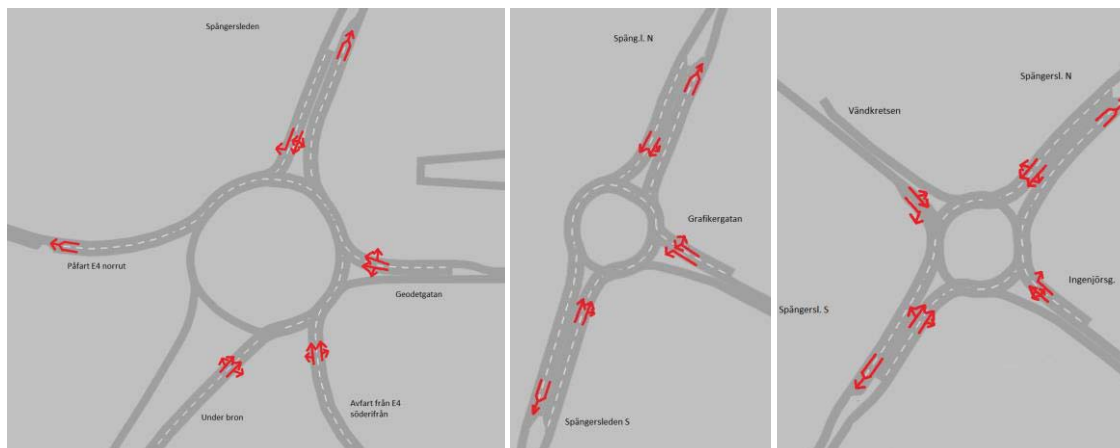
Analys avgränsad till tänkbara åtgärder för trafiksituation för scenario 3 (trafik från etapp 1, 2 och 3) har testats i modellen för trimningsåtgärder. Även utbyggnad mer handel som en 4:e etapp har utretts, men antyder behov av större åtgärder, vilket inte berör aktuell planläggning. Frågan om utökad handel får därför utredas vid en sådan framtida prövning. Risk för trafikstockning finns, vilket motiverar åtgärder i trafiksystemet. För etapp 1-3 föreslår utredaren WSP både fysiska åtgärder och sociala åtgärder med kampanjer och ekonomiska styrmedel i syfte att minska trafikarbetet. Hit hör parkerings-, cykel- och kollektivtrafikåtgärder, samverkan, information och prova-på-åtgärder samt åtgärder för godstransporter och leveranser.

Fysiska åtgärder föreslås för att stärka gång- och cykeltrafikens och kollektivtrafikens förutsättningar i det nya bostadsområdet Södra Hemlingby och handelsområdet Hemlingby Köpcentrum. För kollektivtrafik, se ovan.



- Nya gång och cykelvägar (grönt).
- Befintliga gång- och cykelvägar (rött).

Källa: Fördjupad trafikutredning för Södra Hemlingby, WSP 2016-03-31.



Spångersleden närmast E4

Spångersleden/
Grafikergatan

Spångersleden/
Ingenjörsgatan

Källa: Fördjupad trafikutredning för Södra Hemlingby, WSP 2016-03-31

Utöver trimningsåtgärder vid ovanstående trafikplatser föreslås ny cirkulation ersätta dagens fyrvägskorsning på Geodetgatan vid hamburgerrestaurangens infart. Effekten blir en fungerande trafiksituation, trots ökade trafikmängder.

Parkering

Parkeringsbehovet ska lösas inom planområdet och inom den egna fastigheten/tomten då allmän gatumark är till för rörlig trafik och eventuell besöksparkering. Gävle kommun har en parkeringspolicy (Parkeringsstal för cykel och bil 2014) som anger ett riktvärde om minst 1 bilplats/bostad för en- och tvåbostadshus (småhus/villa). För flerbostadshus gäller (zon 2) minst 0,7 och högst 1,0 bilplatser/lägenhet och minst 2,5 cykelplatser/lägenhet. För omsorgsboende måste det enligt parkeringspolicyn utredas vidare vilket behov som kan uppstå baserat på antal boende och förväntad personaltäthet. För skolor anger parkeringspolicyn i zon 2 ett parkeringstal för cykel om minst 0,5 cykelplatser/elev och personal samt 0,2 till 0,5 bilplatser/personal.

Intervallen anger riktvärden för bilparkering utan alternativa åtgärder. Vid genomförandet av bilpool, kollektivtrafikkort till de boende, cykelgarage eller andra åtgärder som påverkar (minskar) efterfrågan på bilparkering kan lägre parkeringstal godkännas.

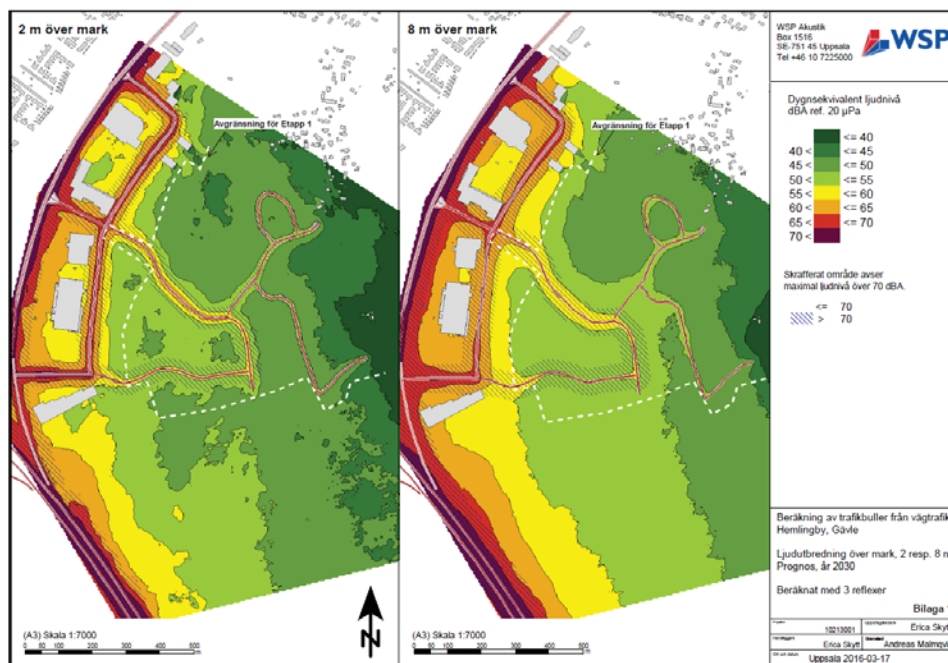
Störningar

Vägtrafikbuller

En trafikbullerutredning har tagits fram av WSP 2015-10-29 för vägtrafik och reviderats 2016-03-30. I utredningen behandlas buller från vägtrafik avseende trafikprognos för år 2030. Utredningen redovisar ljudnivåer från vägtrafik där etapp 1 – 2 – 3 är fullt utbyggda, samt inverkan från industriområdet Ersbo. Möjligheten till bebyggelse har bedömts enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande som antogs 2015-06-01.

Enligt förordning (2015: 216) bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska

anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostad om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 60 dBA.



Beräkning av trafikbuller från vägtrafik, Hemlingby, Gävle. Ljudutbredning över mark, 2 resp 8 meter. Prognos för år 2030. Källa: Hemlingby Gävle: trafikbullerutredning för nytt bostadsområde, WSP 2016-03-30.

Ett par byggnader (flerbostadshus, idrottshall samt vårdboende) längs med den mest trafikerade sträckan inom etapp 1 beräknas erhålla ekvivalent ljudnivå över 55 dBA på fasad mot väg. Bostäderna i flerbostadshusen kan uppfylla riktvärdena om de planeras med minst hälften av boningsrummen mot ljuddämpad sida, dvs. högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Fasad som inte vetter mot trafiksida uppfyller detta varvid bedömningen är att förutsättningarna finns för att uppfylla detta avsteg förutsatt god planering av bostäderna. För bostäder som exponeras för buller ska byggnader och skydd utföras så att tyst sida uppnås, vilket säkerställs vid bygglov.

Uteplatser mot trafiksida, främst längs med huvudstråket kommer inte att uppfylla riktvärdena, troligen inte heller med hjälp av inglasning pga. att maximala ljudnivåer är för höga. Däremot finns goda möjligheter att anlägga uteplatser som uppfyller riktvärdena, på innergård, med hjälp av skärmar eller i skydd av byggnader. För bostadshusen utmed återvändsgator finns förutsättningar att anlägga uteplatser som uppfyller riktvärdena för samtliga bostäder. Även maximal ljudnivå påverkar vissa byggnader i huvudstråk, vilket ska redovisas närmare vid detaljprojektering.

Vårdboendet erhåller ekvivalent ljudnivå 55-60 dBA mot trafiksida. Om bostäderna begränsas till högst 35 m² kan bostäder planeras mot samtliga fasader utan kompensationsåtgärder. Uteplatser mot innergård uppfyller riktvärdena för de nedre våningsplanen. Eventuellt kan det överskridas vid det övre våningsplanen, men då överskridandet är ringa kan balkonger glasas in eller alternativt anläggs en gemensam uteplats på innergård som kompensation,

förutsatt att detta komplement överensstämmer med kommunen och länsstyrelsen tolkning av riktvärdena.

Skolgården erhåller högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och även till stora delar av gården högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Maximal ljudnivå överskrider 70 dBA på begränsad yta och då närmast väg och vid idrottshall. Bedömningen är att det finns goda förutsättningar att utforma en skolgård som uppfyller riktvärdena.

Byggnader som uppförs inom etapp 3 ska placeras så att de bidrar till en bättre ljudmiljö inom etapp 1, vilket regleras med planbestämmelse **m₁**. Handelstomter bör utformas så att parkeringsplatser och lastkajer i möjligaste mån är frånvända och avskärmade från bostäderna för att inte orsaka störning.

Undervisningslokaler ska klara ekvivalent ljudnivå inomhus 30 dBA, maximal ljudnivå inomhus 45 dBA, samt ekvivalentnivå 55 dBA på lek- och vistelsemiljöer utomhus, vilket regleras med planbestämmelse **m₂**. Bindande riktvärden för buller vid undervisningslokal saknas, men rekommendation för utbildningslokal ges av Socialstyrelsens allmänna råd om buller inomhus SOSFS 2005:6 (M). Riksdagen, Naturvårdsverket och Världshälsoorganisationen (WHO) är samstämmiga och anger riktvärden på 55 dBA som ekvivalent ljudnivå för buller utomhus vid undervisningslokaler och lekplatser. Enligt bullerutredning klaras 50 dBA för stora delar av skolgården. Ännu lägre värden bör eftersträvas och ljudmiljö uppmärksammas vid utformning av utemiljö. Hit hör placering av byggnader och bullerskärmar.

Luftföroreningar

Luftmiljö har utretts i *PM Luftkvalitet vid Nya Hemlingby år 2030* av SLB-analys 2016-03-08. Avståndet från Spängersleden till närmsta bostadsbebyggelse i Södra Hemlingby är ca 370 meter och från Ingenjörsgatan ca 140 meter. Avståndet från E4:an till närmsta bostadsbebyggelse är mer än 400 meter. Luftföroreningshalter minskar med avståndet från utsläppskällan beroende på utspädning. Mätningar utförda av SLB-analys visar att haltbidraget av luftföroreningar från en trafikled kan minska med ca 80 % omkring 100 meter från leden. Om det finns sammanhängande bebyggelse mellan trafikleden och det aktuella området fungerar byggnaderna som skärm och utsläppen från trafiken på leden späds ut ytterligare. Handelshusen längs Spängersleden är inte sammanhängande vilket gör att skärmeffekten är mindre och uteblir helt mellan byggnaderna.

Luftburna partiklar är en form av luftföroreningar som utgörs av små fragment av material i luften. PM₁₀ betecknar partiklar mindre än 10 mikrometer och PM_{2,5} partiklar mindre än 2,5 mikrometer.

PM₁₀: År 2030 uppskattas en plats 100 m från Spängersleden exponeras av PM₁₀ med en totalhalt på 19-26 µg/m³, vilket är lägre än normen 50 µg/m³.

PM_{2,5}: Luftvårdsförbundets kartläggningar av PM_{2,5}, bensen och bens(a)pyren visar att normerna klaras med god marginal.

NO₂: Døgnsmedelhalterna av NO₂ längs Spängersleden är 30-36 µg/m³ i nuläget och antas minska till 2030 genom strängare avgaskrav. Trots trafikökning på Spängersleden kommer bedöms totalhalterna av NO₂ längs leden minska till 2030. Miljömål för NO₂ timmedelvärde 60 µg/m³ och årsmedelvärde 20 µg/m³ klaras med stor marginal.

Inga miljö kvalitetsnormer eller miljömålspreciseringar för utomhusluft kommer att överskridas med anledning av detaljplaneförslaget och risken är därmed mycket liten att luftföroreningar, primärt NO₂ och PM₁₀, får en negativ påverkan på människors hälsa och välbefinnande. Miljömålet Frisk luft kan därför anses uppfyllt. Detta med hänsyn till: befintlig och framtida situation av luftföroreningar; att området kan försörjas av befintlig kollektivtrafik; att prognosen för förväntad biltrafik visar att bilanvändandet blir begränsat; samt att bebyggelsen enligt förslaget inte kommer vara tät utan ha gaturum med god luftcirkulation.

Föroreningar vatten

Hemlingbybäcken omfattas av miljö kvalitetsnormer för ytvatten och har tidigare fastställts ha god ekologisk status samt god kemisk status (exkl. kvicksilver). Det arbetsmaterial som ligger ute på VISS (VattenInformationsSystem Sverige) visar dock på att den ekologiska statusen bedöms vara måttlig med kvalitetskrav på att god ekologisk status ska nås år 2027.

För handelsområdet gäller att förorenat dagvatten ska renas inom kvartersmarken i direkt anslutning till föroreningskällan.

Enligt dagvattenutredningen bedöms alla beräknade föroreningshalter ligga under föreslagna riktvärden för dagvattenutsläpp till känslig recipient. Dagvattenutredningen bedömer att ökningen av föroreningar från trafik och hårdgjorda ytor inte kommer att försämra statusen i bäcken om rening sker av dagvatten från vägar och från parkeringsplatser vid flerfamiljsbostäder, skola och handelsområde. Med dagvattenutredningens föreslagna åtgärder kommer negativ påverkan på Hemlingbybäcken inte att ske. Inte heller kommer uppnåendet av miljö kvalitetsnormer att försvåras.

Skyddsavstånd

Väg E4 och Spångersleden är rekommenderade vägar för farligt gods. Inom 150 meter från transportleden ska risker med transporter av farligt gods beaktas. Planområdet för etapp 1 är beläget cirka 450 meter från väg E4 i söder och cirka 300 meter från Spångersleden.

Inom handelsområdet med personintensiv verksamhet ska byggnader utformas med sammanhållna fasader och med friskluftsintag orienterade bort från väg E4 och Spångersleden för att undvika att rök och brandgaser sprids i byggnaderna.

Ett skyddsavstånd på över 500 meter finns till Ersbo industriområde.

Teknisk försörjning

Hemlingby Köpcentrum är anslutet till fjärrvärmenätet och föreslaget bebyggelseområde kan anslutas till detta. Bebyggelsen inom planområdet är även tänkt att anslutas till fiber- och elnätet.

Planområdet ligger invid och ska införlivas i allmänt verksamhetsområde för dagvatten, dricksvatten och spillvatten. Dagvattenledningsnätet kommer att dimensioneras för 20-årsregn och områdets lokalgator och tomter är höjdsatta för att klara ett 100-årsregn. Takvatten och övrigt ytvatten fördröjs på tomterna för att undvika översvämning till följd av överfulla ledningar vid större regn där det är tekniskt möjligt (infiltrationsmöjligheterna varierar i området) utan att

översvämma intilliggande fastigheter. Dräneringsvatten från byggnader får avledas till gatans dagvattenledningsnät.

Dagvattennätet kommer bestå av en kombination av svackdiken, stendiken och ledningar som sedan kommer ledas vidare till bäckstråk och grönytor. En övergripande dagvattenhantering inom planområdet är en nödvändig förutsättning för exploatering av området, se vidare under rubriken Dagvatten nedan.

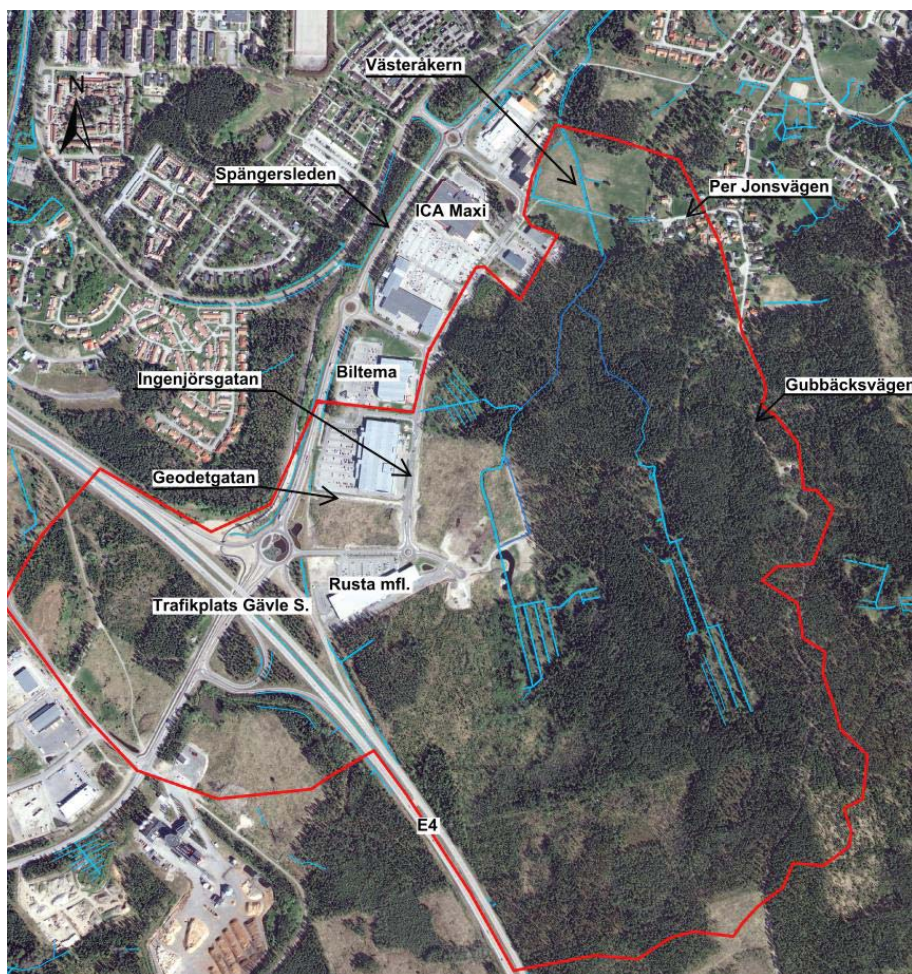
För att området funktionellt ska fungera behöver hela lokalgatan mellan Grafikergatan och Geodetgatan med VA, fjärrvärme, el och fiber byggas ut i etapp 1. Detta är också en förutsättning för att bussarna skall kunna trafikera området redan från start. Alla allmänna ledningar är tänkta att förläggas i allmän platsmark för gata eller natur. Pumpstationer samt transformatorstationer finns lokaliserade inom planområdet på särskilt avsatta platser, s.k. E-tomter. Brandposter finns i anslutning till planområdet. Nya brandposter kan behövas inom området vilket sker i dialog med va-huvudmannen och räddningstjänsten.

Dagvatten

För att säkerställa att det genererade dagvattnet inom planområdet hanteras inom planområdet finns plats reserverat inom allmän platsmark (NATUR) för rening och fördröjning av dagvatten. Principer för hantering av dagvattnet beskrivs i detta avsnitt och illustreras skrafferat på plankartan. Dagvattenutredning är utförd av WSP 2015-12-02 och kompletterad 2016-02-25. Översvämningskartering baseras på 100-årsregn och omfattar alla planerade utbyggnadsetapper vid framtida förhållanden.

Till planområdet leds dagvatten från ett större avrinningsområde som innefattar E4:an, Hemlingbys södra infart med tillrinningsområde, södra delarna av Hemlingby handelsområde samt ett större skogsområde. Avrinningsområdet är komplext med olika typer av markanvändning och sedan tidigare anlagda dagvattendammar. Inom planområdet ligger dessutom en anlagd fördröjningsdamm (öster om fastighet Hemlingby 52:13, Rusta mfl). Planområdet avvattnas idag via grävda diken och två mindre bäckar som sammanfaller norr om planerad bebyggelse söder om betesmarken (Västeråkern) i planområdets norra del.

Västeråkern som ligger norr om och nedströms exploateringsområdet ska tillåtas att tillfälligt översvämmas vid stora regn och regleras med plushöjd. Förhöjning vid västeråkern och vägbank till cykelväg nedströms åker förstärks med erosionsskydd och fördämning sker genom minskad dimension i vägtrumma. Den samlade fördröjning som erhålls i diken och bäckar tillsammans med västeråkern bedöms som tillräcklig för att inte påverka områden nedströms Södra Hemlingby negativt efter exploatering. Tillräcklig flödesutjämning nedströms det planerade exploateringsområdet är därmed säkerställd.



Ungefärlig utbredning av planområdets avrinningsområde vid regn understigande ledningsnätets kapacitet. Vid extremregn avrinner även övrigt dagvatten från handelsyta vid avrinningsområdets nordvästra gräns mot Västeråker inom planområdet. Befintlig bäck och dikessystem är blåmarkerade.

Framtida klimatförändringar är en utmaning. Nederbördsintensiteten förväntas öka vilket medför att översvämningsrisken blir större och att dagvattenflödena i Hemlingbybäcken och från planområdet väntas öka. I utförd dagvattenutredning och ytavrinningsmodellering har klimatkraft 1,15 ansatts för att ta hänsyn till framtida ökning i nederbördsintensitet. Klimatkraften innebär att nederbörden väntas bli 15 % större i framtiden. Befintliga dagvattendammar inom avrinningsområdet, som har en dimensionerande kapacitet som understiger 20-årsregnet, har ej beaktats som fördröjande i modellberäkningen. Det medför att resultaten kan anses ha en viss säkerhetsmarginal.

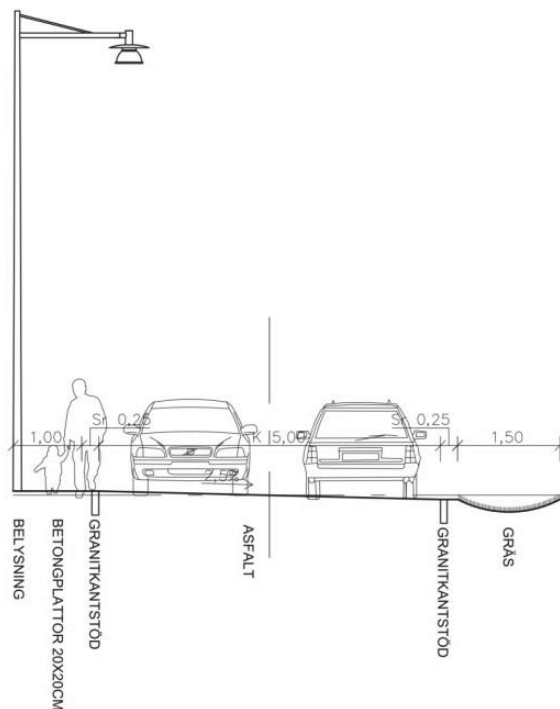
Bäckar och diken ska bevaras och bebyggelsen har planerats kring dessa. I dagvattenutredningen har en översvämningskartering utförts för regn med återkomsttid 100 år, både för befintliga och framtida förhållanden. Hänsyn har tagits till alla planerade utbyggnadsetapper vid framtida förhållanden. Resultaten visar på att det vid kraftig nederbörd föreligger översvämningsrisk inom naturmarken, både för det obebyggda området men även efter fullt genomförd exploatering. Planförslaget har utformats, och lägsta marknivå på tomtmark har höjts, med hänsyn till detta så att en god hantering av

dagvattnet i området säkerställs och att bebyggelsekvarteren och gatorna anpassas efter översvämningsområdena och högsta högvattennivå. Lägsta marknivåer har satts i plankartan vid de tomter som ligger i anslutning till översvämningsområden för att skydda bebyggelsen. Vid projektering av dagvattenanläggningar måste hela avrinningsområdet beaktas och flödet från omgivningen måste obehindrat tillåtas passera planområdet så inte oönskad dämning sker vid exempelvis gator.

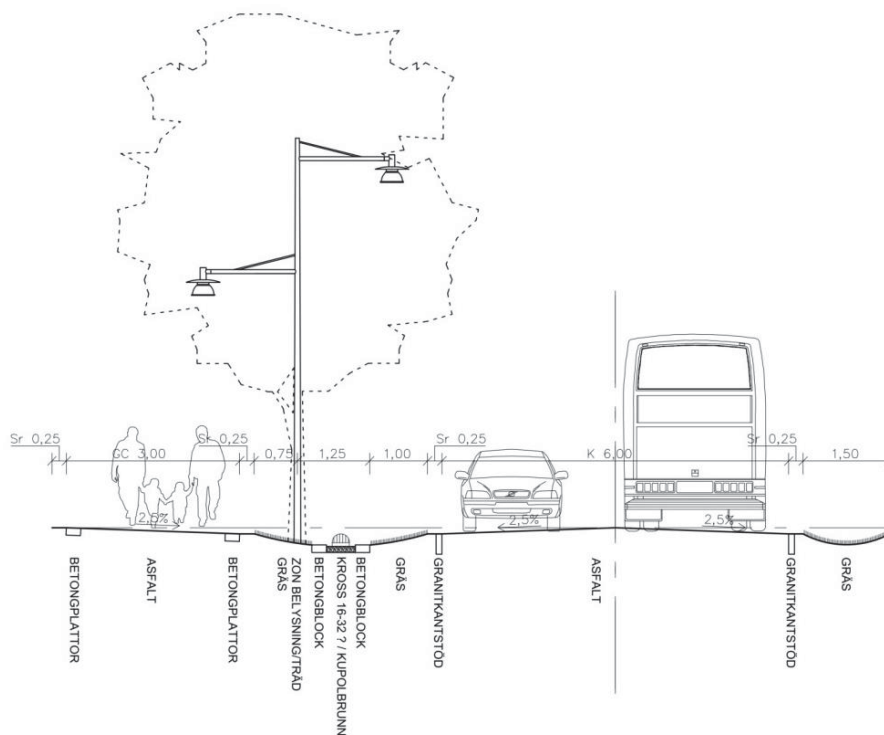
Modellering av Hemlingbybäcken visar att bäckens flödeskapacitet redan idag är utnyttjad till hög grad och att avrinningen kommer att öka från området efter genomförande av planen, om inga åtgärder utförs. Dagvattenutredningen visar att det både kommer ske en ökning av medelavrinningen sett på årsbasis och av dimensionerande flöde vid större regn. Modelleringen visar att Hemlingbybäcken har kapacitet för regn med lägre återkomsttider, men att åtgärder krävs för att klara större regn. Flödesutjämnande åtgärder behövs därför för att inte försämra dagens situation. Målet för dagvattenhanteringen är att inte öka dimensionerande flöde nedströms planområdet efter exploatering. Flödesutjämnande åtgärder som krävs och har arbetats in i detaljplanarbetet beskrivs nedan.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska generellt gälla i hela planområdet för att uppnå rening och utjämnning av dagvattenflöden. Ett enkelt sätt att minska dagvattenflödena är att minska andelen hårdgjord yta på kvartersmark. Genomsläppliga ytor som grusade gångar etc. istället för asfalt ses som positivt. Dagvatten från lokalgator tas omhand i svackdiken och i lågpunkterna anläggs kupolbrunnar. Planeringsarbetet av tomter som angränsar mot de två befintliga bäck- och dikesstråken bör eftersträva att leda sitt dagvatten dit ytligt via grönyta. Detta måste säkerställas vid bygglovshanteringen. De tomter som lutar mot svackdikena i gatan kan istället leda sitt dagvatten dit. För villaområden, småhus och radhus rekommenderas att takvatten leds med stuprörsutkastare och ränndalar mot infiltrationsyta på tomterna. I höglänta områden finns större möjlighet för infiltration i t.ex. stenkistor men i de mer låglänta områdena nära bäckarna bedöms infiltrationen som dålig p.g.a. relativt höga grundvattennivåer. Där föreslås istället ytlig avledning av dagvatten över grönyta mot svackdike intill gatan eller direkt mot bäckarna.

Inom de mer tätbebyggda delarna av planområdet vid handel, flerfamiljshus och skola ska dagvatten tas om hand inom kvartersmarken för regn med återkomsttid 20 år. Dagvattenlösningen kan med fördel samordnas mellan fastighetsägarna vid flerfamiljshus och skola. Lokalt omhändertagande av dagvatten minskar behovet av fördröjning nedströms bebyggelseområdet, samt minskar risken för översvämning till följd av överfulla ledningar vid stora regn.



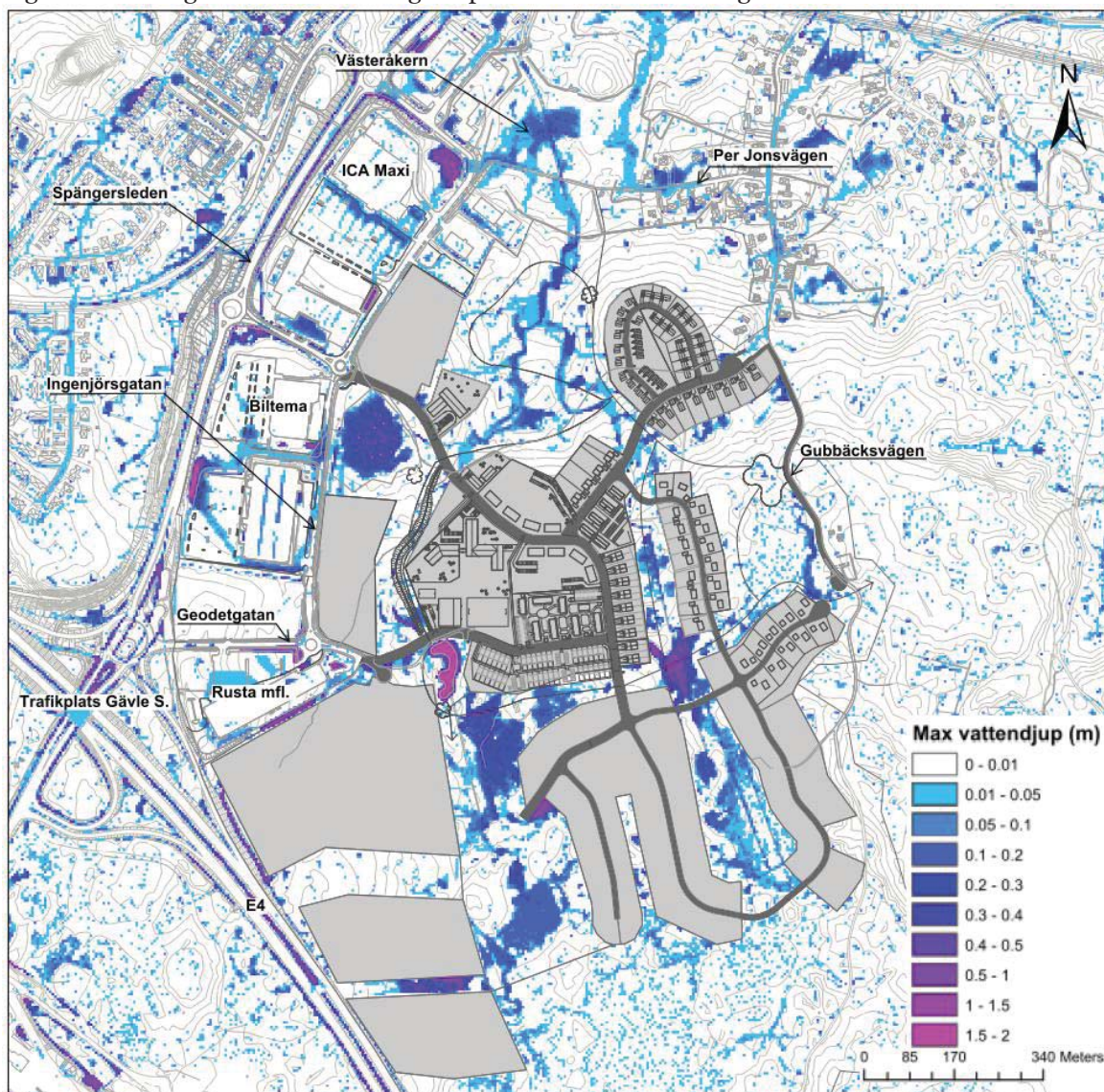
Principsektion över 8 meter bred lokalgata i planområdet. Gatans dagvatten leds mot svackdike längs gatans ena sida.



Principsektion över 14,5 meter bred lokalgata i planområdet. Gatans dagvatten leds mot svackdiken längs båda sidorna av gatan.

För att säkerställa att exploateringen i Hemlingby inte kommer att orsaka översvämning nedströms planområdet har en avrinningsmodell använts för att utreda behov av samlad flödesutjämning. I modellen har hänsyn tagits till hela

avrinningsområdet och inte bara planområdet. Avrinningen vid ett 20-årsregn och ett 100-årsregn har studerats efter rekommendationer från Svenskt Vatten P110 vid dimensionering av dagvattensystem i citybebyggelse. Resultaten visar att om diken och bäckar inom planområdet, samt betesmarken nedströms bebyggelsen, används för flödesutjämning av dagvatten sker ingen flödesökning nedströms planområdet vid dimensionerande 20-årsregn. Modellresultatet visar dessutom på att översvämningen nedströms planområdet inte blir större jämfört med befintliga förhållanden vid 100-årsregn. Vid 100-årsregn visar resultat från modellen på en marginell ökning av maxflödet i recipienten Hemlingbybäcken, ca 1 % i sektionen väster om Biodlarvägen. Denna ökning bedöms ej ge upphov till ökad erosion jämfört med befintliga flödesförhållanden. För att få denna effekt på flödesutjämning krävs att flödet stryps nedströms betesmarken genom att byta trumma till en mindre dimension. Betesmarken kommer att fungera som en översvämningssyta och vattnet kommer tillfälligt dämma upp på betesmarken vid stora regn. Utbredningen av översvämningen i planområdet kan ses i figuren nedan.



Resultat från översvämningsskärteringen. Alla etapper är inkluderade och modellresultatet visar maximal vattendjup vid ett 100-årsregn med varaktighet 120 minuter. Hänsyn är tagen till avrinningskoefficienter och klimatfaktor. Översvämningen på betesmarken väntas bli något mindre vid ett 20-årsregn.

Enligt resultat från avrinningsmodellen finns en större potentiell utjämningsvolym på Västeråkern än utjämningsbehovet. Bräddning av flöde från betesmarken kommer ske över befintlig GC-väg vid trumman norr om betesmarken. Fastigheterna som ligger intill betesmarken är belägna på en högre nivå än bräddnivån och kommer därmed inte påverkas av översvämningen. Under normala förhållanden kommer marken fortsatt användas som betesmark. Förutom åtgärden med att strypa flödet vid betesmarken och de två bäckarnas naturliga flödesutjämnande egenskaper kommer flödesutjämnande åtgärder finnas vid befintligt anlagd fördröjningsdamm och i det nygrävda diket norr om fördröjningsdammen där en strypning av flödet kommer anordnas.

Idag är marken vid bäck och diken till större delen flack och vegetationsbeklädd. Vegetationen utgör ett naturligt erosionsskydd och den flacka marken håller flödeshastigheterna nere. Låga flödeshastigheter ger en lägre erosionsrisk. Finare sediment i bäckarna är sannolikt redan urspolade. Där bäcken grävs om och där trummor anläggs vid nya gator kommer ny jord att blottas och risken är där större för erosion och grumling. Erosionsskydd kommer att anläggas vid dagvattenledningarnas ut- och inlopp i bäck och diken och längs nygrävda diken. Vid arbetena kommer lämpliga åtgärder för att minimera grumling utföras.

I avsnitt Störningar – Föroreningar vatten beskrivs Hemlinbybäckens status och vilka krav på rening som finns för planområdet. Resultat från föroreningsberäkningar visar att föroreningshalterna sannolikt kommer att öka efter planens genomförande, om inga åtgärder utförs. Handelsområdena är den största bidragande orsaken till ökningen av föroreningshalterna. Rening och utjämnning av dagvatten ska därför ske inom handelsområdenas kvartersmark. För att minimera föroreningsbelastningen på Hemlingbybäcken är det generellt viktigt inom planområdet att rena dagvatten från mer förorenade ytor som parkeringar och körbara ytor. Oljeavskiljning bör ske för dagvatten från parkeringsytor. Oljeavskiljning kan ske på flera sätt t.ex. genom att leda dagvatten över grönyta eller med oljeavskiljare. Rening av dagvatten från lokalgator ska ske i svackdikena längs lokalgatorna. Lokalt omhändertagande av dagvatten bidrar också till rening av dagvatten från övrig kvartersmark. Med ovanstående åtgärder minimeras föroreningsbelastningen på Hemlingbybäcken och påverkan på miljö kvalitetsnormer bedöms vara väldigt liten.

De viktigaste principerna för dagvattenhantering inom etapp 1 (och 2):

- Takvatten ska ledas över grönyta innan det leds mot svackdiken i gatan eller mot de naturliga bäck/dikesstråken.
- Planering av tomter är viktigt ur dagvattensynpunkt. Fokus vid höjdsättning bör vara att leda så stor del av dagvattnet som möjligt mot bäck/dikesstråken och inte mot gatan.
- Minsta Hus/tomtnivå är höjdsatt med hänsyn till högsta högvattennivå vid extremregn för att minimera risken av översvämningar.
- Infiltration av dagvatten ska eftersträvas där det är möjligt.
- Andel hårdgjorda ytor bör minimeras. Genomsläppliga ytor som grusade gångar osv. istället för asfalt ses som positivt.
- Vägdagvatten från lokalgator avleds, renas och fördröjs i svackdiken.

- Oljeavskiljning bör ske för dagvatten från parkeringsytor. Oljeavskiljning kan se på fler sätt tex. genom att leda dagvatten över grönyta eller med oljeavskiljare.

Källa

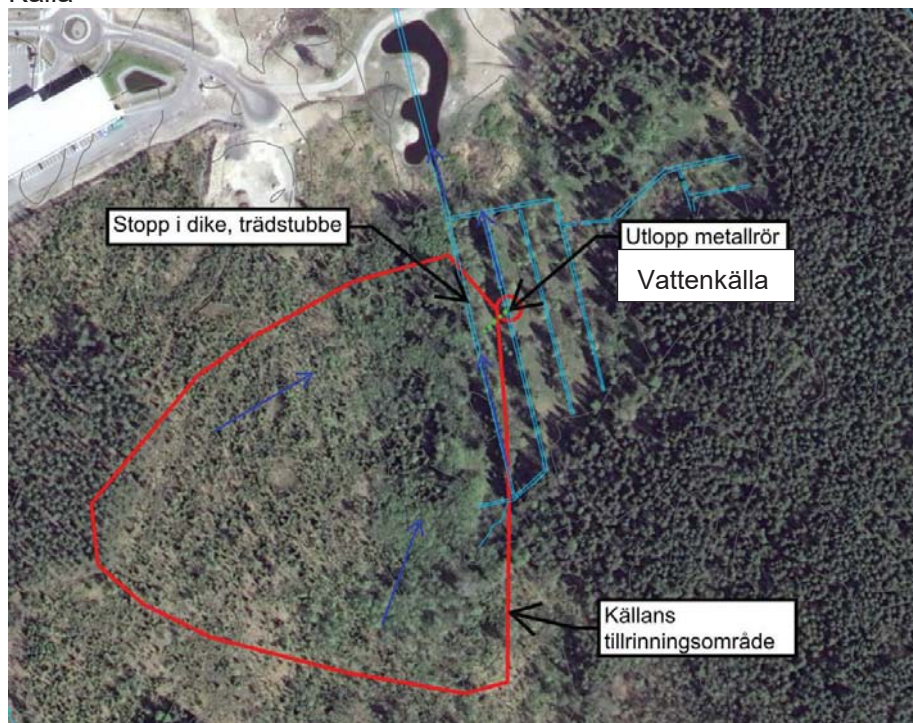


Bild från PM om vattenkälla vid södra Hemlingby, WSP 2016-02-24

Söder om planområdet finns en vattenkälla som utretts av WSP genom PM 2016-02-24 med anledning synpunkter under samrådet. Skogsparti i sydväst avvattnas mot område med diken söder om planområdet där källan sannolikt är en ledning från angränsande dike som stoppas av stubbe och därmed rinner till den aktuella platsen.

Denna detaljplan påverkar inte vattenkällan, inte heller fortsatt etapp 2 eller 3 för Södra Hemlingby. Etapp 4 däremot ligger i källans tillrinningsområde och kan påverka källan både genom förändrad tillrinning och genom förändrad vattenkvalitet. Förutom nybyggnationer kan en rensning och återställning av det västra diket minska vattenmängden som rinner ut ur röret.

Stadsbild/landskapsbild

Genomförandet av detaljplanen innebär att obebyggd mark tas i anspråk för bostadsändamål och skola m.m. Detta medför en omfattande röjning av skog vilket i hög grad påverkar landskapsbilden och området får i framtiden en helt annan karaktär jämfört med dagsläget.

Planens genomförande

Miljökonsekvensbeskrivning (utdrag ur MKB)

Konsekvenserna av att genomföra detaljplanen i jämförelse med att inte bygga några nya gator, bostäder och skola (nollalternativet) redovisas nedan. Notera att kvarteret för handelsändamål närmast Ingenjörsgatan redan är planlagt och förutsätts kunna byggas ut i nollalternativet.

Tänkbara konsekvenser

Planalternativet innebär att skogsmark ersätts av en bostadsbebyggelse med tätare och högre bebyggelse (flerfamiljshus) i sydvästra delarna av planområdet och lägre och mer spridd bebyggelse i norr och öster (enfamiljshus och radhus). Detaljplanen har anpassats så att flertalet av de kända kultur- och naturvärdena kan sparas. Likaså görs en successiv nedtrappning av bebyggelsen mot Hemlingby och Hemlingby naturreservat.

Sammanlagt bedöms landskapsbilden och kulturmiljön påverkas på ett betydande sätt. För landskapsbilden är värdena främst lokala, medan de för kulturmiljön är såväl kommunala som regionala. Den sammantagna konsekvensen bedöms som måttlig och negativ.

Värden för rekreation och friluftsliv inom planområdet är främst lokala medan Gästrikeleden och närliggande Hemlingby naturreservat bedöms som regionala värden. Påverkan inom planområdet kommer att bli betydande och inom vissa delar bedöms områdets betydelse för närrekreation upphöra helt. Samtidigt planläggs bostäder nära natur och regionala värden, vilket ger dem som bor där mycket goda möjligheter till rekreation. Sammantaget bedöms den negativa konsekvensen för rekreation och friluftsliv som måttlig.

Arbetet med alternativ, strukturskisser och planläggning har inneburit att de högsta naturvärdena; Hemlingbybäcken (den naturliga fåran), hällmarkstallskogen och lokalen med ryl, i huvudsak kommer att kunna bevaras. Med föreslagna åtgärder bedöms de negativa konsekvenserna för områdena som små. Exploateringen innebär i övrigt en stor förändring för naturmiljö. Grundläggande ekosystemtjänster inom alla kategorier kommer att försvinna inom de områden som tas i anspråk helt, men kan upprätthållas inom Natur. De negativa konsekvenserna för naturvärden bedöms bli måttliga. Sett ur ett landskapsperspektiv bedöms de negativa konsekvenserna för naturmiljö bli små. De samlade effekterna för vilt bedöms som lokala och den negativa konsekvensen bedöms som liten.

Dagvatten kommer att bildas vid nederbörd över parkeringar, körytor och taktytor. Dagvattnet ska omhändertas lokalt varefter det leds till Hemlingbybäcken. Enligt dagvattenutredningen bedöms beräknade föroreningshalter ligga under föreslagna riktvärden för dagvattenutsläpp till känslig recipient. Utredningen bedömer att flöde, nivåer och status i Hemlingbybäcken inte förändras på något betydande sätt. Sammanfattningsvis bedöms att med föreslagna åtgärder kommer negativ påverkan på Hemlingbybäcken inte att ske. Inte heller försvåras möjligheten att nå miljökvalitetsnormer. De negativa konsekvenserna bedöms som små.

Särskilda skäl för dispens från strandskydd längs delar av Hemlingbybäcken bedöms föreligga då bostäder enligt planförslaget bedöms utgöra ett angeläget allmänt intresse. Den föreslagna exploateringen tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling i direkt anslutning till ett redan ianspråktaget område. Bäckens kommer att i övervägande delen av planområdet omges av mark planlagd som Natur, vilket betyder att fortsatt tillgänglighet för friluftsliv samt spridning för djur och växter möjliggörs.

Planalternativet medför att trafiken i området kommer att öka. Stora delar av området beräknas få en ljudnivå som ligger under gällande riktlinjer. Vid flertalet bostäder klaras riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå, några bostäder längs huvudstråken får högre ljudnivåer. Genom god planering av bostäderna bedöms förutsättningar finnas för att klara riktvärdena genom att nyttjas avsteget om "kompenserad sida". Inom stora delar av planen uppfylls riktvärdena för uteplats och för de mer utsatta områdena (längs huvudstråken) finns goda möjligheter att anordna avskärmade uteplatser på innegårdarna. Goda förutsättningar bedöms finnas för att utforma skolgården så att riktvärdena uppfylls. Vårdboendet vid norra infarten är bedömt som bostad (ej vårdlokal) och klarar riktvärdena utan kompensation om bostäderna begränsas till 35 kvm. På nedre våningen klaras riktvärdena för uteplats, medans någon typ av åtgärd (inglasning eller gemensam uteplats på innegården) kan komma att krävas för bostäderna på andra våning. Vårdboendet bedöms även kunna störas av buller från angränsande handelsområde, dock ska plank uppföras i gällande detaljplan. Byggnader i etapp 3 ska placeras så att de utgör bullerskydd för bakomliggande bebyggelse. Sammanfattningsvis bedöms de negativa konsekvenserna efter åtgärder som små och lokala.

Miljöpåverkan under byggtiden medför en risk för utsläpp och störningar i form av buller, vibrationer och damm. De arbeten som kommer att utföras är bl.a. schaktning, sprängning och fyllning, transporter av massor och material samt arbete med teknisk försörjning, VA och gatunät. Till detta kommer arbete med byggnader som kommer att bedrivas av ett antal olika aktörer. Konsekvenserna bedöms i huvudsak som måttliga och övergående.

De kumulativa effekterna av den samlade utbyggnaden av alla etapper i Hemlingby bedöms medföra att ett flertal konsekvenser ökar i omfattning. Undantag gäller för vatten, där dagvattenutredningen fortfarande gör samma bedömningar om bäckens status och miljö kvalitetsnormer.

Planalternativet bedöms leda mot de nationella miljömålen God bebyggd miljö, Frisk luft och Begränsad klimatpåverkan, medan det kan ge negativ effekt på Levande skogar, Ett rikt växt- och djurliv och Levande sjöar och vattendrag samt Myllrande våtmarker, eftersom exploateringen tar i anspråk jungfrulig mark.

Skadeförebyggande åtgärder

Anpassning av detaljplanen har gjorts så att flertalet av de kända kulturvärdena kan sparas. Inom allmän platsmark föreslås en grannskapspark. Stigsystem möjliggörs inom allmän platsmark. Separat gc-vag föreslås längs de större gatorna. Anpassningar av planen har skett och planbestämmelser har införts så att de högsta naturvärdena bevaras. Planbestämmelse anger att lokal med ryl, hållmarksskog och örtbacke ska bevaras. Fri passage och en naturlig zon utmed Hemlingbybacken säkerställs genom att större delen av området planläggs som Natur. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska ske inom kvartersmark. För flerfamiljshusen och skolan finns en bestämmelse som anger att förorenat dagvatten ska renas i direkt anslutning till föroreningskällan. Plankartan anger plushöjder för tomter för att säkerställa att dagvatten från omgivande naturmark inte rinner in på tomterna. Även vägar är höjdsatta för att klara 100-årsfloden. Handsättningen av vägarna har tagit hänsyn till de trummor som behövs för att leda vatten (backar, diken, vägstråk) inom detaljplanen. Bestämmelser finns även för att riktvärden för trafikbuller ska uppnås. Utöver dessa inarbetade åtgärder föreslås ytterligare åtgärder. Dessa finns redovisade i respektive kapitel, men ingår inte i tabellen nedan eller i Miljökonsekvensbedömningens avsnitt 4 (s 25 ff).

Aspekt	Nollalternativ	Planalternativ (inkl åtgärder i planen)
Landskap & kultur- miljö	Området fortsätter att i huvudsak vara naturligt. Viss utbyggnad av handel. Måttliga negativa konsekvenser.	Stor påverkan på lokala landskapsvärden och regionala kulturvärden. Planen är anpassad efter de högsta värdena. Sammantaget måttliga negativa konsekvenser.
Rekreation & friluftsliv	Området fortsätter att i huvudsak vara naturligt. Viss utbyggnad av handel. Små negativa konsekvenser.	Stor påverkan på lokala rekreationsvärden och regionala värden. Sammantaget måttliga negativa konsekvenser
Naturmiljö	Området fortsätter att i huvudsak vara naturligt. Viss utbyggnad av handel, men i områden som saknar naturvärden. Inga konsekvenser.	Stor påverkan på lokala värden främst knutna till skog. Planen är anpassad efter de högsta värdena. Måttliga negativa konsekvenser.
Vatten	Området fortsätter att i huvudsak vara naturligt. Viss utbyggnad av handel. Små negativa konsekvenser.	Stor förändring inom planområdet. Föreslagen lösning för dagvattenhantering säkerställer att Hemlingbybäcken inte påverkas negativt. Inga negativa konsekvenser.
Trafik & buller	Utbyggnad av handel medför problem med hög trafikbelastning. Måttliga negativa konsekvenser. Trimningsåtgärder i befintligt vägnät måste genomföras för att klara tillgängligheten.	Något lägre trafikmängd tack vare minskad handelsyta. Med de trimningsåtgärder som måste genomföras i nollalternativet bedöms god tillgänglighet i trafiken bibehållas. Små negativa konsekvenser av buller.
Indirekta och kumulativa effekter		Utbyggnad av alla etapper i Hemlingby. Sammantaget ökande konsekvenser inom alla områden förutom för vatten där bedömningen fortfarande är att miljö kvalitetsnormer inte påverkas negativt.

Stor negativ konsekvens

Måttlig negativ konsekvens

Liten negativ konsekvens

Positiv konsekvens

Sammanfattande tabell över alternativ och tänkbara konsekvenser.
Källa: MKB för Södra Hemlingby etapp 1, Ramböll 2016-04-04.

Sociala konsekvenser

Barn

Det finns inga inslag av faror för barn i planområdets absoluta närhet. Cirka 500 meter avsides och söder om planområdet finns väg E4 som inte bedöms vara ett hot mot barns säkerhet i bostadsområdet. Inga högre trafikflöden har prognosticerats. I trafikbullerutredningen har en hastighetsbegränsning i beräkningarna satts till 30 km/h på de flesta av de nya gatorna i området. Detta är bra för barns trafiksäkerhet, både för barn boende i området och för de barn som kommer att gå i den planerade skolverksamheten.

Det finns anläggningar för barns idrottande och rekreativa användning inom planområdet samt i planområdets närhet. Vandringsleden Gästrikeleden ligger inom planområdet och motionsspår i naturvårdsområdet öster om Gubbäcksvägen. Inom cirka 1 kilometers avstånd finns Hemlingbybadet och Hemlingbybacken samt spontanidrottsplats vid Andersbergs IP. I närheten av idrottsplatsen finns även Andersbergs sporthall.

I samband med att planområdet byggs ut är tanken att de igenväxande före detta odlingsmarkerna som utgör parallella låglänta stråk i området öppnas upp igen och får utgöra naturmark. Området är även tänkt att inrymma lekplatser och grönytor för lek inom 50 meter från bostadsentré.

Trafiksäkerhet

Inga högre trafikflöden har prognosticerats inom bostadsområdet. I trafikbulerutredningen har en hastighetsbegränsning i beräkningarna satts till 30 km/h på de flesta av de nya gatorna i området.

Tillgänglighet

Kommersiell service såsom livsmedelshandel och sällanköpshandel finns beläget strax väster om planområdet i Hemlingby Köpcentrum.

Nya gång- och cykelbanor är planerade inom området samt ett nytt system av stigar.

Planområdet har god tillgänglighet till kollektivtrafik. Busshållplatser finns idag längs Ingenjörsgatan cirka 400 meter väster om planområdet och två nya busshållplatser kommer att anläggas inom planområdet.

Planförslaget är utformat med bebyggelsen och markens tillgänglighet i fokus där entréer, platser och stråk ska vara tillgängliga för människor av alla åldrar och rörelse- och orienteringsförmåga.

Trygghet

Idag finns inga boende inom planområdet förutom den bebyggda villatomten vid Gubbäcksvägen. Planförslaget medför en större mängd nya boenden i närhet av befintliga rekreationsområden och en stor handelsplats. Belysta gaturum och gång- och cykelvägar med bebyggelsen orienterad med utblick mot gatan bidrar till en levande och trygg miljö.

Jämlikhet

Planförslaget medger nya boenden i olika former, både lägenheter samt småhus. Upplåtelseformer regleras inte i detaljplanen, men ambitionen är att nya bostäder ska kunna erbjudas med hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt.

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.

Kommunen ansöker och bekostar avstyckningar av de nya byggnadskvarter/exploateringsfastigheter som ska överlätas till respektive exploatör/byggherre. Respektive exploatör bekostar sedan avstyckningar inom kvarteren.

Kommunen avser även att bekosta avstyckning av enskilda villatomter för försäljning till privatpersoner.

Nuläge

Gävle kommun äger all mark inom planområdet förutom Hemlingby 51:2. Området är obebyggt och utgörs av blandad skog och igenväxande tidigare åkermark i områdets södra och centrala delar samt öppen ängs- och hagmark i norr.

Ett markavvattningsföretag (Hemlingbydikningen av år 1936) kopplat till fastigheterna Hemlingby 19:1 och 52:11 och är avvecklat, enligt dom från Mark- och miljödomstolen mål nr M 3015-15.

En ej inmätt teleledning går i öst-västlig riktning tvärs över planområde i höjd med Grafikergatan. Vid behov av flyttning av ledningen bekostas detta av exploatören.

Föreslagen förändring

Planförslaget innebär en ny stadsdel för handel, bostäder med skola och idrottshall, förskola samt vårdboende öster om Hemlingby Köpcentrum. Cirka 420 bostäder är tänkt att tillkomma inom planområdet som utgör etapp 1 i en tänkt utbyggnad av sammanlagt fyra etapper varav två etapper för bostäder och två etapper för handelsändamål. Etapp 3 är redan detaljplanlagd för handel. Sammanlagt beräknas ca 500 bostäder att tillkomma i Hemlingby.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen innehåller inga administrativa fastighetsindelningsbestämmelser då det saknas skäl att i detaljplanen låsa fastighetsindelningen.

Fastighetskonsekvenser för fastigheter utanför planområdet

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.

Planområdet är i väster omgivet av planlagd mark för handelsändamål (Hemlingby Köpcentrum) och i öster av planlagd mark för bostäder (friliggande villor). Väganslutning kan ske till befintlig gatufastighet (Hemlingby 19:1 samt Hemlingby 49:5) vid Ingenjörsgatan i korsningspunkterna med Grafikergatan och Geodetgatan.

Kringliggande fastigheter påverkas inte ur fastighetsrättslig synpunkt av detaljplanens genomförande. Däremot bidrar den nya bebyggelsen till ökade trafikmängder som marginellt kommer att öka trängseln i de stora cirkulationsplatserna vid Spängersleden.

Hemlingby 70:1 är en privatägd och bebyggd villafastighet som idag inte är detaljplanlagd.

Fastighetskonsekvenser för fastigheter inom planområdet

Hemlingby 19:1

Kommunägd fastighet. Kommer att beröras av den nya kvartersmarken för särskilt boende som är tänkt att avstyckas för bostadsändamål. För fastigheten gäller en del av detaljplan nr 2180K-24795 Kv Skalan. Del av planlagd kvartersmark för kontor och handel föreslås att tas i anspråk för bostad – gruppboende som skär bort ett mindre hörn av handelstomten som är avsedd för träd och inte får bebyggas. Kv Skalan och Hemlingby 49:28 bedöms inte påverkas.

Den nya lokalgatan med anslutning till Geodetvägen kommer inom detaljplan nr 2180K-25353 Hemlingby Köpcentrum etapp III att ta i anspråk en liten del av planlagd kvartersmark för handelsändamål samt allmän plats natur som i stället blir gata. Den blivande gatumarken regleras över till Hemlingby 19:1 från Hemlingby 52:11.

All gatumark och naturmark inom den nya detaljplanen kommer att höra till fastigheten Hemlingby 19:1. Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet och något behov av att reglera över gatumark till annan fastighet eller att avstycka en ny gatufastighet bedöms inte finnas i nuläget. Ett antal E-tomter för tekniska anläggningar som pumpstationer och transformatorer kan komma att bli föremål för fastighetsbildningsåtgärder som t. ex. servitut/ledningrätt, fastighetsreglering eller avstyckning. I vilken omfattning detta kommer ske är beroende av anläggningsägarens önskemål.

Hemlingby s:5

Väster om örtbacken finns en samfärdig väg för fastigheterna Hemlingby 19:1 och Hemlingby 49:5 med beteckningen s:5 som har förlorat sin betydelse som transportväg för jordbruksmarken vid Västerå kern. I planförslaget kommer samfälligheten att överföras till Hemlingby 19:1 och ingå i den allmänna platsmarken för natur och vara tillgänglig för allmänheten.

Hemlingby 51:17

Kommunägd fastighet. Obebyggd fastighet längs Gubbäcksvägens västra sida. Föreslås i sin helhet att överföras till Hemlingby 19:1 då den enligt planförslaget är tänkt att utgöra allmän platsmark/natur.

Hemlingby 51:2

Privatägd fastighet. Obebyggd fastighet mitt ute i Västerå kern. Föreslås att förvärfvas av kommunen och överföras till Hemlingby 19:1 då den enligt planförslaget är tänkt att utgöra allmän platsmark/natur.

Inom planområdet finns även några official-servitut.

Hemlingby 49:5

Kommunägd fastighet. För fastigheten gäller vid Klintbergsska Rönningen detaljplan nr 2180K-25353 Hemlingby Köpcentrum etapp III. När den nya lokalgatan med anslutning till Grafikergatan byggs ut kommer naturmark att tas i anspråk för gata. Den mark som planläggs som lokalgata inom Hemlingby 49:5

med anslutning till Ingenjörsgatan/Grafikergatan föreslås att regleras över till Hemlingby 19:1 då all övrig allmän platsmark/lokalgata inom planförslaget hör till Hemlingby 19:1. Även resterande del av Hemlingby 49:5 som föreslås bli parkmark närmast Hemlingby 49:28 bör överföras till Hemlingby 19:1. Hemlingby 49:5 avstår även en mindre del mark som överförs till den fastighet för vårdboende som ska nybildas genom avstyckning.

I planförslagets nordöstra del ligger örtbacken som till stora delar omfattas av planlagd allmän platsmark park/plantering. Denna del av Hemlingby 49:5 föreslås få samma användning (natur) i den nya detaljplanen. I samband med övriga fastighetsreglerande åtgärder föreslås denna del av Hemlingby 49:5 regleras över till Hemlingby 19:1.

Hemlingby 52:11

Kommunägd fastighet. Är inom detaljplan 2180K-25353 Hemlingby Köpcentrum etapp III planlagd i sin helhet för handelsändamål. I planförslaget kommer den östra delen av fastigheten att överföras till den nya skolfastighet som ska avstyckas från del av Hemlingby 52:11 och Hemlingby 19:1 genom fastighetsreglering. Tvärs genom fastigheten finns i dag ett dagvattendike i nord-sydlig riktning som föreslås flyttas västerut och anläggas som ett dagvattenstråk i naturmark. Detta stråk är tänkt att regleras över till Hemlingby 19:1. Resterande del av Hemlingby 52:11 blir i planförslaget kvar som en byggbar fastighet för handelsändamål med en anpassad byggrätt på 6.000 m² BTA.

Ekonomiska frågor

Detaljplanens genomförande medför inga förändrade förhållanden för angränsande fastigheter eller rättighetsägare vare sig inom allmän platsmark eller inom kvartersmark.

Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplanen och nödvändiga utredningar.

Gävle kommun har träffat avtal om markanvisning med flera olika byggherrar samt kommunala bolag för de olika kvarteren inom etapp 1. I avtal finns angivet information kring framtagande av detaljplan, husproduktion, fastighetsbildning samt köpeskilling m.m. Kommunen anlägger och bekostar utbyggnad av gatunätet och iordningsställer allmän plats inom området samt upprättar erforderliga skötselplaner för naturmarken inom planområdet.

Kommunen finansierar aktuella åtgärder utmed Spängersleden.

Området kommer ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten, dricksvatten och spillvatten och elförsörjning.

Respektive exploatör svarar för kommunikationsytor och mindre lektyr inom kvartersmark.

Tillskapandet av nya bostäder inom de olika bebyggelsekvarteren bedöms medföra intäkter för respektive exploatör som med god marginal överstiger kostnaden för investerat kapital.

Gävle Vatten AB tar ut anläggningsavgifter i enlighet med vid anslutnings-tillfället gällande taxa. Det är Gävle Vatten AB som äger ledningsnätet. Exploatören av respektive kvarter svarar för serviceledningar inom sitt kvarter.

För stycketomter som säljs direkt till "konsument" ingår avstyckning i angivna priser. Grupphuskvarter (även kvarter med tomter för styckebyggen om de säljs till byggföretag) säljs som en enhet vilket innebär att exploatören har att bekosta avstyckning av tomterna inom kvarteret och i förekommande fall gemensamhetsanläggningar.

Försäljning av grupphuskvarter och tomter för flerbostadshus till exploatör förutsätts ske i nära anslutning till byggstart av första huset(en) i kvarteret.

Inga ersättningsanspråk eller inlösen av fastigheter är aktuellt för genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser utanför planområdet

En fortsatt utbyggnad av Hemlingby köpcentrum etapp 3 och 4 samt utbyggnad av bostäder etapp 1 och 2 innebär nödvändiga åtgärder på trafiksystemet. Det är därför tveksamt om det är lämpligt att utvidga köpcentrumet med en fjärde etapp som ännu ej är detaljplanelagd. Oavsett behövs investeringar för att förbättra kapaciteten samt underlätta för hållbart resande. Investeringar i tidigt skede är uppskattningsvis:

1. Ny gc-väg från Södra Hemlingby längs Spängersleden in mot S. Kungsgatan via Parkvägen ca 2 km. 15 Mkr (ca 2 km a 7 500 kr/lpm).
2. Flytt av Busshållplats längs Ingenjörsgatan vid Biltema samt länka ihop befintlig gc-vägnät 2 Mkr.
3. Trimning av cirkulationsplatsen Ingenjörsgatan/Spängersleden till dubbla körfält samt fritt svängande högerfält in mot centrum.
4. Cirkulationsplats vid utfarten från Citygross/Biltema mot Ingenjörsgatan 4 Mkr.
5. Ny minicirkulationsplats vid Geodetgatan/Ingenjörsgatan , kostnad ca 4 mkr.

På längre sikt och om behov finns:

6. Busskörfält längs Spängersleden samt vid påfarten från Ingenjörsgatan 15 Mkr (ca 1 km a 15 000 kr/lpm). Förutsätter ändringar av stomlinjer.

Investeringar vid utbyggnad av handel etapp 3:

7. Trimning av cirkulationsplats Geodetgatan/Spängersleden. Tillfarter till cirkulation blir två fält.

Skogsglantan delområde 8 & Solbacken delområde 9c



EKEBLAD
BOSTAD

I samspel med omgivningen

SKALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 m

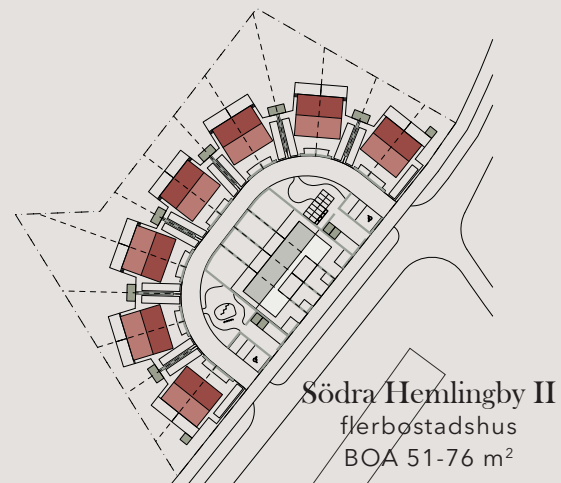


Gubbäcksvägen



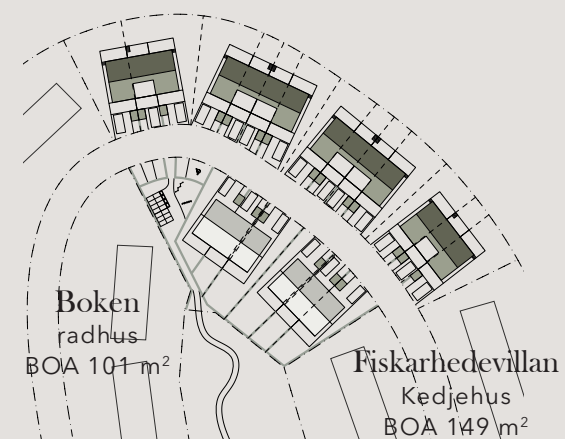
Skogsglantan Delområde 8

18 bostäder
rad- och parhus i 2 till 2,5 plan
BOA 115-155 m²



Solbacken Delområde 9c

20 bostäder
radhus i 2 till 2,5 plan
BOA 115-155 m²



Boken



Södra Hemlingby II



Fiskarhede villan



Miljöstrategiskt program

Ekonomisk hållbarhet



Prisvärda och attraktiva bostäder för fler

Effektiva bostäder



Vi har sålt 1250 bostäder. Vi har effektiva byggprocesser där vi nyttjar skalfördelar och med väl inarbetade system.

Attraktiva bostäder



Blandning av par- och radhus med variation i färgsättning och BOA längs de krökta gatorna skapar attraktiva områden. Fasadgestaltning kopplar vi alltid med god anknytning till omkringliggande områden.

Bostäderna har visat sig vara populära, bland annat för barnfamiljer. De har yteffektiva, funktionella planer med flexibilitet i antalet sovrum.

Vi lovar & levererar



Vi avslutar de uppdrag vi får.

Vi är ett starkt team med blandade kompetenser.

Vi är ett ekonomiskt stabilt bolag.

Miljömässig hållbarhet



Förutsättningar för ett hållbart liv

Solceller



Vi investerar i solcellspark. Genom att uppföra solceller för varje såld bostad vill vi bidra till omställningen mot ett hållbart energisystem.

Vi sätter även solceller på alla bostadshus.

Svanenmärkning



Även i detta projekt certifierar vi våra bostäder med Svanenmärkning. Ett Svanenmärkt hem granskas ur ett livscykelperspektiv; ett helhetsgrepp på byggprocessens alla ingående material och på bostädernas energibehov.

Lokal odling, biologisk mångfald & resursdelning



Vi bevarar och utvecklar utemiljöer på ett medvetet vis för att skapa goda livsmiljöer för insekter. De kuperade trädgårdarna bevarar vi som naturtomter.

Gemensamma växthus skapar rumsliga, sociala sammanhang med lokal odling.

Tillgång till resursdelning av verktyg samt möjlighet till cykelpool.

Social hållbarhet



Ett levande bostadsområde med en stark gemenskap

Medfinansiering



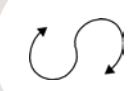
Medfinansiering erbjuds enligt vårt koncept, Bostart, för att ge fler möjligheten att ta sig in på bostadsmarknaden. Konceptet innebär att Ekeblad Bostad köper halva bostaden, men avstår rätten att nyttja bostaden. Inom fem år ska köparen kunna köpa hela bostaden.

Attraktiva mötesplatser



Gemensamma innergårdar utrustas från början för att främja social aktivitet. Semiprivata förgårdsmarker skapar grönskande, krökta gaturum med intressanta siktlinjer.

Flexibla rörelsemönster



Områdena utformas på de gåendes villkor. Lokalgatan blir den naturliga mötesplatsen i vardagen. Inbjudande promenad- och cykelstråk i organiska former tar dig genom områdena och till de olika mötesplatserna.

Skogsglántan

delområde 8



Arkitektonisk idé

Lantliga träfasader i modern tappning

Bostädernas fasaduttryck hämtar inspiration från den lantliga intilliggande bebyggelsen och de naturnära lägena. För en lantlig karaktär i modern tappning krävs träfasader med en genomtänkt färgsättning och stor omsorg i detaljer. Träpanelen varierar mellan stående och liggande panel med ribbor som ramar in fönster och dörröppningar.

Hållbara material

Vi väljer att bygga våra bostäder i trä dels på grund av att vi tror det samspelar bäst med omgivningen, men även på grund av byggnadsmaterialets många unika miljöfördelar.

Attraktiva & aktiverande utemiljöer

De grönskande gemensamma gårdarna utrustas från början för att främja social aktivitet, en stark gemenskap och bidrar till miljömässigt hållbara bostadsområden. De krökta gatorna i båda områdena skapar rumsliga kvalitéer och intressanta siktlinjer.

Skogsglantan

delområde 8

alternativ 1

Solceller på alla hus

Alla bostadshus får solceller på taken. Ekeblad Bostad har dessutom under våren 2021 tagit ett strategiskt beslut att investera i storskaliga solcellsparker i Sverige. Satsningen är en av flera åtgärder vi gör för att kompensera för de koldioxidutsläpp våra byggprojekt och bostäder ger upphov till.

Naturtomter

De kuperade trädgårdarna bevarar vi som naturtomter. Utsikten från de generösa fönsterpartierna från kök och vardagsrum ger en upplevelse av att befinna sig på en höjd mitt i skogen.

Naturleken

En lekplats utrustas med naturlek, gungor, smitvägar i sten eller stubbar och mycket bärbuskar.

Ny krökt områdesgata

Vi tror på att skapa en ny lokalgata som ger möjlighet till en bra exploateringsnivå i området med god genomförandekraft. Den krökta gatan skapar rumsliga kvalitéer och intressanta siktlinjer.

Grillplatsen

Festplatsen utrustas med middagsbord och grill. Den ligger i anslutning till växthuset för att kunna flytta in middagen dit vid lite kyligare väder.

Cykelpool

Vid denna yta planerar vi för att köpa in begagnade lådcyklar som grannskapet får ta del av.

Odlingsplatsen

Området får en mötesplats med ett rymligt gemensamt växthus med intilliggande pergola. Odling skapar rumsliga, sociala sammanhang som även främjar ekologisk hållbarhet.

Verktygspool

Vid denna yta planerar vi för en verktygspool där de boende kan låna trädgårdsverktyg och ha plats för att renovera cykeln.

Flerbostadshus

SKALA 1:500

0 5 10 15 20 25m

Delområde 8

Alternativ 1

ANTAL BOSTÄDER:	18 st
- 4 radhus, 2,5 plan	
- 14 parhus, 2 plan	
UPPLÅTELSEFORM:	bostadsrätt
TOTAL BTA:	ca 1 300 m ²
E-TAL:	20 %
BILPARKERING:	34 st

Alternativ 2

ANTAL BOSTÄDER:	10 st
- 10 parhus, 2,5 plan	
UPPLÅTELSEFORM:	bostadsrätt
TOTAL BTA:	ca 720 m ²
E-TAL:	11 %
BILPARKERING:	20 st



OBS, för att vi ska kunna genomföra alternativ 2 i delområde 8 förutsätter detta att vi även får tilldelning i delområde 9c.

Gårdsrummet



Levande bostadsområden med en stark gemenskap

Båda områdena har en eller flera gemensamma grönytor som utrustas från början för att främja social aktivitet. Växthus, pergola, naturlek, sittplatser, cykelverkstad, gemensam grillplats, boule och odling kan vara exempel på funktioner som gynnar grannskapet.



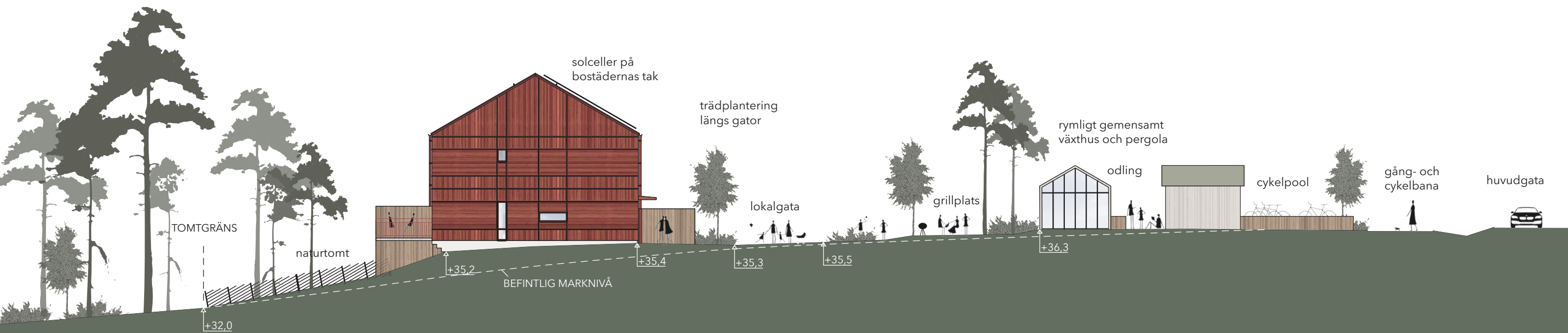
Lokal odling och resursdelning

Möjlighet till lokal odling skapar rumsliga, sociala sammanhang samt främjar välbefinnande och ekologisk hållbarhet. Ett stort växthus placeras centralt i båda områdena. De kan användas som en gemensam lokal för aktiviteter såsom middagar, odling eller bara för att njuta av en bok bland grönskan. Förråd med gemensamma verktyg och utemöbler, begagnade inköpta cyklar är exempel på resursdelning som många kan ha nytta av och bidra till ett hållbart bostadsområde.



Attraktiva utemiljöer med biologisk mångfald

Vi lägger stor vikt vid gestaltning och hållbarhetstänk gällande utemiljön och tummar inte på kvalitet. De gemensamma grönytorna kan bidra till en rik biologisk mångfald och gynna miljön på flera sätt. Vi skapar goda livsmiljöer för bin, fjärilar och andra insekter genom att plantera och bevara växtlighet på ett medvetet vis.



SEKTION B-B
SKALA 1:200

Skogsgläntan & Solbacken

Södra Hemlingby

2021.11.14

Solbacken

delområde 9c



Solbacken

delområde 9c

Solceller på alla hus

Alla bostadshus får solceller på taken. Ekeblad Bostad har dessutom under våren 2021 tagit ett strategiskt beslut att investera i storskaliga solcellsparker i Sverige. Satsningen är en av flera åtgärder vi gör för att kompensera för de koldioxidutsläpp våra byggprojekt och bostäder ger upphov till.

Naturtomter

De kuperade trädgårdarna bevarar vi som naturtomter. Utsikten från de generösa fönsterpartierna från kök och vardagsrum ger en upplevelse av att befinna sig på en höjd mitt i skogen.

Grill, lek och odling

Även i detta område gör vi plats för grannskapet att mötas. Här finns en gemensam yta för odling med ett rymligt växthus med intilliggande pergola. Fästplatsen utrustas med middagsbord och grill. En mindre lekplats utrustas med naturlek, smitvägar i sten eller stubbar och bärbuskar.

Samspel med Brf Boken

I delområde 9c föreslår vi att exploatera i samspel med Brf Boken intill med radhuslängor om 3-4 bostäder i trä med förråd och uppfarter på framsida. Vi kompletterar området med bostäder med annan BOA och en färgsättning som skapar en fin helhet.

Gångstråk

Vi skapar plats för ett gångstråk som leder till naturmarken i mitten av området.

SKALA 1:500

0 5 10 15 20 25m



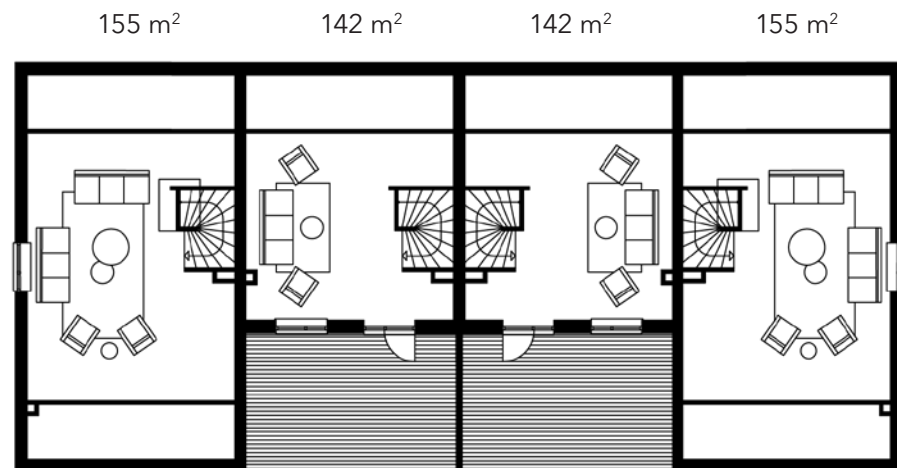
Delområde 9c

ANTAL BOSTÄDER:	20 st
- 6 radhus, 2 plan	
- 14 radhus, 2.5 plan	
UPPLÅTELSEFORM:	bostadsrätt
TOTAL BTA:	ca 1 420 m ²
E-TAL:	27 %
BILPARKERING:	37 st

Hustyper

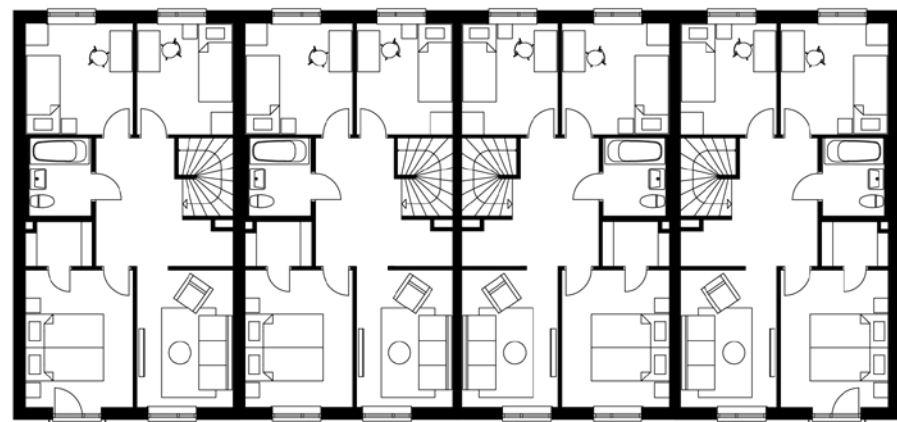
rad- och parhus i 2 till 2,5 plan

SKALA 1:200
0 2 4 6 8 10m



PLAN 3

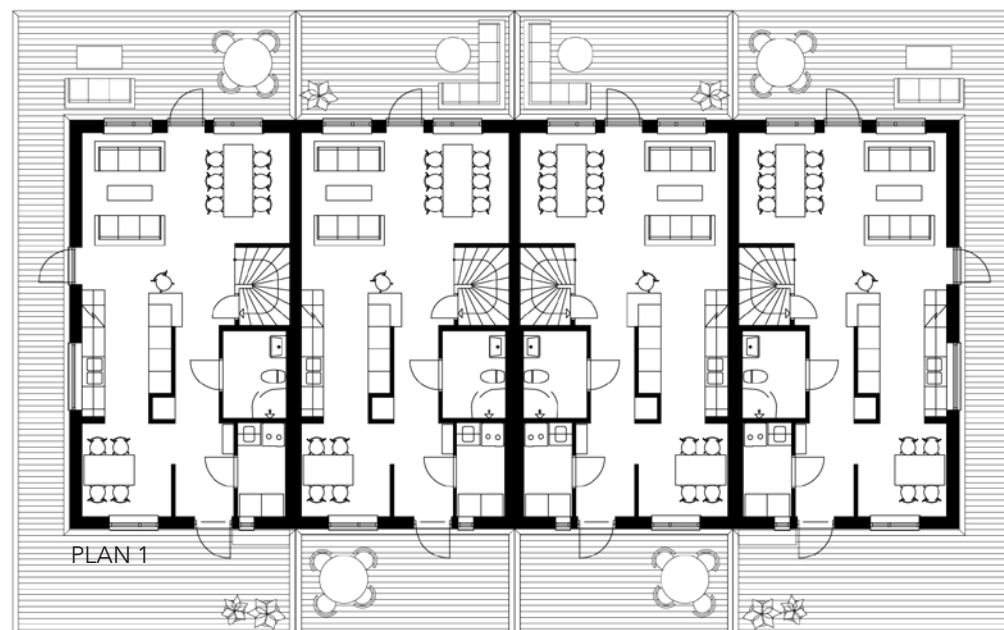
extra kontor/
lekrum/ förvaring



PLAN 2

upp till fyra
sovrum

allrum kan göras
om till ett extra
sovrum

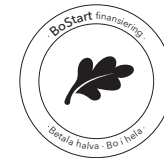


PLAN 1

stora
fönsteröppningar

sociala öppna
planlösningar

separat
tvättstuga



BoStart - bostäder för fler

En tuff bostadsmarknad med stigande fastighetspriser, amorteringskrav och allt svårare att få bolån innebär att många människor har svårt att köpa en egen bostad. För att stötta människor i behov av en prisvärd bostad erbjuder Ekeblad Bostad via konceptet BoStart, en medfinansiering av bostadsköp. Konceptet innebär att Ekeblad BoStart tillsammans med köparen som vill flytta in i bostaden köper och äger 50 % vardera, men Ekeblad BoStart avstår sin rätt att bo i bostaden.

2 plan



2.5 plan



Variation av bostäder

I både områdena planerar vi en variation av par- och radhus med BOA mellan 115 till 155 m² i 2 till 2.5 plan.

Sålt 1250 bostäder

Genom att arbeta med effektiva byggprocesser där vi nyttjar skalfördelar och med väl inarbetade system för att upptäcka och förebygga fel kan vi höja kvalitetsnivån på våra bostäder och tidigt säkerställa en hållbar projektplan.



Genomförandekraft

lovat
rendering i
markanvisning

levererat
verkliga
bilder

Vi lovar och levererar

Vi lägger stor vikt vid att kunna genomföra de projekt vi tar oss an. Genom att arbeta med effektiva byggprocesser där vi nyttjar skalfördelar och med väl inarbetade system för att upptäcka och förebygga fel kan vi höja kvalitetsnivån på våra bostäder och tidigt säkerställa en hållbar projektplan.

I dagsläget har Ekeblad Bostad sålt ca 1250 bostäder i över 30 projekt på 20 orter. Ytterligare bostäder är i planeringsstadie eller under produktion. Ekeblad Bostad är som bolag mycket stabilt med en stark ekonomisk grund och samtidigt växande med fler bostadsprojekt i planering och under produktion.

Projektet drivs från början till slut av Ekeblad Bostad. Vi tar bland annat fram bygglov, försäljningsmaterial, kostnadskalkyl samt tecknar erforderliga försäkringar för genomförandet. Vi säkerställer finansiering genom föreningsbelåning, byggnadskreditiv samt finansiering med eget kapital. Byggnationen handlas upp som totalentreprenad och vi arbetar ofta med lokala aktörer.

15 medarbetare

ca 510 mkr i eget kapital

1250 sålda bostäder

ytterligare 1000 bostäder
under planering/produktion

Ett starkt team

Vi på Ekeblad Bostad är affärsutvecklare, projekterande arkitekter och kreativa projektledare som har den gemensamma drivkraften att skapa hemmiljöer där människor kan blomstra och trivas. Det nära samarbetet ger en ökad förståelse för de olika diciplinerna och tillsammans är vi ett starkt team som ser till helheten i projektet.



Jessica Pleijel
Arkitekt
(kontaktperson)
0734 247188
jessica.pleijel@ekebladbostad.se



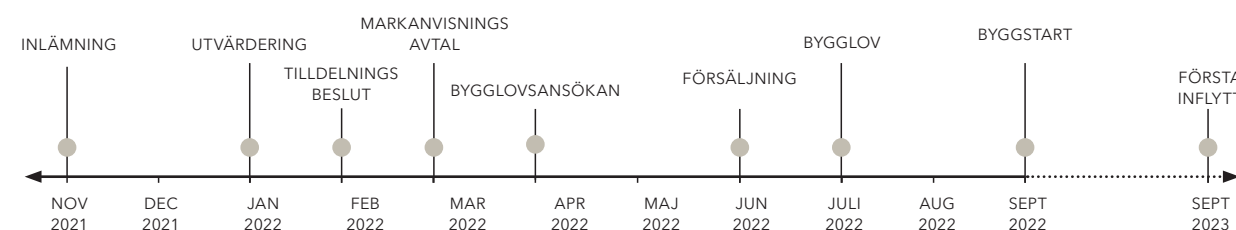
Peter Martti
Projektledare



Emil Lundin
Arkitekt och affärsutvecklare



Staffan Hagström
Projektledare
(firmatecknare)



Tegelbyn - Landskrona 2018



Morgonen - Växjö 2018



Zickzack - Vikingstad 2020



Referensprojekt i urval



Klimatsmart byggande Referensprojekt

Zickzack
Vikingstad 2020
27 lägenheter i radhus
Status: Inflyttad

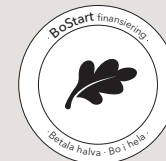


Vi är glada att kunna presentera Brf Zickzack som vårt första Svanenmärkta projekt! Vår ambition är att alltid ta ytterligare steg mot ett mer hållbart byggande i varje projekt.



Social hållbarhet Referensprojekt

Jällby Park
Borås 2021
16 lägenheter i parhus
Status: Under produktion



En tuff bostadsmarknad med stigande fastighetspriser, amorteringskrav och allt svårare att få bolån innebär att många människor har svårt att köpa en egen bostad. För att stötta människor i behov av en prisvärd bostad genomför Mariastaden via konceptet BoStart, en medfinansiering av bostadsköp i Jällby Park.



Kuperade områden Referensprojekt

Hällbacken
Luleå 2022
28 lägenheter i parhus
Status: Under produktion

Vi har byggt flera bostadsprojekt på kuperade tomter runt om i landet. I delområde 8 tror vi på att skapa en ny lokalgata som ger möjlighet till en bra exploateringsnivå i området med god genomförandekraft. Detta medför mer kuperade trädgårdar som vi bevarar som naturtomter. Utsikten från de generösa fönsterpartierna från kök och vardagsrum ger en upplevelse av att befinna sig på en höjd mitt i skogen vilken blir en fin kvalitet i projektet.

Referensprojekt i urval

Ekeblad Bostad

KUPERAT OMRÅDE



Granlöparen och Tallsmygaren - Kungälv 2022
47 lägenheter i radhus och parhus
Status: Under produktion

KUPERAT OMRÅDE



Lärkfalken - Skellefteå 2022
17 lägenheter i parhus
Status: Under produktion

KUPERAT OMRÅDE



Hällbacken - Luleå 2022
28 Lägenheter i parhus
Status: Under produktion



Sidenstigen - Kalmar 2022
21 Lägenheter i radhus
Status: Under projektering



Vintersolen - Skellefteå 2022
15 Lägenheter i radhus
Status: Under produktion



Black and Timber - Vikingstad 2023
22 Lägenheter i radhus, parhus och flerbostadshus
Status: Under projektering



Ängsklockan - Skövde 2022
32 Lägenheter i radhus
Status: Under produktion



Tegelbyn - Landskrona 2018
34 Lägenheter i radhus
Status: Inflyttad