

2022-10-24
DNR: 17SBN138
HANDLÄGGARE: Emma Olofsson

Planbeskrivning

Brynäs 125:2 mfl, kv Baggarevarvet (del av)

Detaljplan för bostäder och centrum
Gävle kommun, Gävleborgs län



Innehåll

Sammanfattning	2	Avfall	35
Detaljplaneprocessen	3	Störningar, hälsa och säkerhet	35
Syfte och inledning	4	Buller och vibrationer	35
Syfte	4	Luftkvalitet	37
Bakgrund	4	Föroreningar	38
Plandata	4	Översvämning och skyfall	41
Mark, natur och vatten	5	Riskfrågor och farligt gods	44
Mark, grönstruktur och allmän plats	5	Brandskydd	45
Fornlämningar	7	Genomförande	46
Geotekniska förhållanden och radon	7	Fastighetsrättsliga frågor	46
Hydrologiska förhållanden	10	Huvudmannaskap	47
Vattenområde och strandskydd	12	Genomförandetid	48
Bebyggelse och anläggningar	14	Kommunalekonomiska konsekvenser	48
Kulturmiljö	14	Planavgift	49
Befintlig bebyggelse	14	Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser	49
Befintlig kajanläggning	14	Riksintressen	49
Ny bebyggelse	16	Miljökvalitetsnormer	49
Stadsbild	27	Miljömål	50
Service (offentlig/kommersiell)	30	Översiktsplan	51
Gator och trafik	30	Miljöstrategiska programmet	52
Gång- och cykeltrafik	30	Beslut om planläggning	52
Kollektivtrafik	30	Gällande detaljplaner	53
Fordonstrafik	30	Planens konsekvenser	53
Parkering (bilar, cyklar)	31	Samlad konsekvensbedömning av planens genomförande	53
Teknisk försörjning	32	Tidplan	55
Vatten och avlopp, el, fiber och värme	32	Utredningar	55
Dagvatten	32	Medverkande tjänstemän	56

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att inom kvarteret Baggarevarvet ändra markanvändning från handel och kontor till bostads- och centrumändamål samt att planlägga för allmän plats och vattenområde vid hamntorget. Kvarteret har en central plats i staden intill Gavleån och förändrad markanvändning från verksamheter till främst bostads- och centrumändamål kommer bidra till omvandlingen av Norra Brynäs i stort i enlighet med den fördjupande översiktsplanens långsiktiga bebyggelsestrategi för området. Platsen lyfts fram som en av de platser längs ån där allmänheten ska kunna nå å-rummet på ett smidigt sätt. Ett av syftena med detaljplanen är därför att säkerställa allmänhetens tillgänglighet och upplevelse av platsen, och det görs genom att ta hänsyn till hur planerad bebyggelse möter kajen, skapa möjlighet för att man kan röra sig tvärs igenom kvarteret samt att allmän plats för hamntorg planläggs öster om bebyggelsekvarteret. Byggnadsvolymer ska möta kravet på god bebyggd miljö och hög arkitektonisk kvalitet ska eftersträvas. Grundidén är att byggnadskropparna blir högre ut mot havet och en skyddad innergård mellan byggnaderna bildas för de boende i kvarteret. Kvarteret får en relativt hög exploatering i förhållande till verksamhetskvarteren i närområdet och parkering placeras i huvudsak under mark, i ett halv nedsänkt parkeringsgarage. Förslaget omfattar ca 55 nya bostäder eller centrumfunktioner på en bruttoarea om ca 6400 kvadratmeter plus parkeringsgarage. Möjlighet till sjösättning av båtar vid hamntorget öster om bostadskvarteret bibehålls och säkerställs i planen.



Illustration/volymstudie på planerad bebyggelse och dess förhållande till Gavleån och Norra Brynäs, sett från nordväst. (Illustration: Skoog arkitekter)

Detaljplanen innebär att det även fortsättningsvis får finnas en kajkonstruktion vid Gavleån. Generellt minskar laster på kajplanet genom att delar av området omvandlas från kvartersmark till allmän plats strandpromenad/kaj, vilket ger en begränsning av last och trafikföring på kajen. Planbestämmelse som reglerar att byggnader ska grundläggas med pålning till fast botten har införts med syftet att ytlig marklager inte ska belastas av hänsyn till stabilitetsförhållandena på platsen. Markreservat för hela kajkonstruktionen säkras genom att servitut kan bildas till förmån för kommunen samtidigt som tillräckligt bebyggelseavstånd till kajkonstruktionen åstadkoms. För att skapa förutsättningar för lämplig bebyggelse utifrån ett hälso- och säkerhetsperspektiv införs bl.a. planbestämmelser som styr typ av grundläggning, krav på tät källarkonstruktion, lägsta nivå för bostäder för att klara översvämningar och anpassning till rådande trafikbullerförhållanden.

Sammanfattning av planens konsekvenser

Genom ändrad markanvändning från verksamheter till bostads- och centrumändamål kommer ett genomförande av detaljplanen bidra till stadsomvandlingen av Norra Brynäs. Konsekvenserna av ett genomförande av detaljplanen kan ses bland annat i form av ändrade byggnadsvolymer i området, påverkan på stadsbilden samt att området öppnas upp för allmänheten på ett tydligare sätt. Den relativt höga exploateringen på platsen bedöms rimlig i detta centrala läge i

staden och projektet bedöms kunna uppnå goda boendekvaliteter och centrumfunktioner inom kvarteret samtidigt som nya intressanta rum skapas för allmänheten utefter Gavleån. Nya bostäder ska byggas på ett sådant sätt att höga vattennivåer i Gavleån och havet eller från skyfall inte kommer skada byggnadernas konstruktion. De föroreningar som identifieras i marken kommer att tas bort innan området tas i anspråk för bostadsändamål och minskar därför risken för läckage/urlakning till intilliggande recipient. Kajkonstruktionens fortlevnad säkras genom att tillräckligt avstånd till ny bebyggelse säkras och att ytterligare laster i närheten av kajen förhindras. Detaljplanen strävar även mot genomförande av del av fördjupande översiktsplanen för Norra Brynäs genom bl.a. att siktlinjer och allmän plats säkerställs inom planområdet.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte innebära betydande miljöpåverkan.

Detaljplanprocessen

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

Handlingar och läshänvisningar

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

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

Planprocessen

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



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

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

Information

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Information om planförslaget lämnas av handläggare: Emma Olofsson, tel: 026 – 17 83 21.

Granskningstid: 26 oktober – 16 november 2022.

Syfte och inledning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att inom kvarteret Baggarevarvet ändra markanvändning från handel och kontor till bostads- och centrumändamål samt att planlägga för allmän plats och vattenområde vid hamntorget. Detaljplanen syftar även till att hantera hälso- och säkerhetsaspekter såsom förorenad mark, översvämning, buller och stabilitet samt säkra kajens konstruktion från påverkan av ny bebyggelse. För att bidra till ett aktivt stadsliv kan kvarteret med fördel nyttjas för centrumändamål, det vill säga handel, service, mindre samlingslokaler, kontor och liknande verksamheter. God bebyggd miljö ska uppnås och därför innehåller detaljplanen bestämmelser om utformning och utförande av bebyggelsen. Detaljplanen säkerställer allmänhetens tillgänglighet och upplevelse av platsen bland annat genom hur planerad bebyggelse möter den allmänna kajen och att ny allmän plats, hamntorg, planläggs öster om byggnadskvarteret.

Bakgrund

Fastighetsägaren har ansökt om att bebygga delar av kvarteret Baggarevarvet med bostäder och centrumfunktioner. Förslaget har stöd i gällande fördjupad översiktsplan för Norra Brynäs som redovisar att området kan ingå i en ny bebyggelsestruktur intill Gavleån.

Plandata

Läge

Planområdet ligger i centrala Gävle, vid Gavleåns södra kaj ca 2 km från Stortorget samt 1 km från Centralstationen. Planområdet omfattar del av kvarteret Baggarevarvet, del av Gavleån och kommunens markområde intill kv Baggarevarvet. Planområdet avgränsas i söder av gatan Södra Skeppsbron.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning på norra Brynäs.

Areal och markägare

Planområdet har en total areal på ca 9500 kvadratmeter, varav ca 500 kvadratmeter är vattenområde. Fastigheten Brynäs 125:2 ägs av GB 125:2 Fastighets i Gävle AB. Fastigheten Brynäs 86:1 ägs av Gävle kommun och omfattar berörd del av kajen, hamntorget samt Gavleån.

Mark, natur och vatten

Mark, grönstruktur och allmän plats

Planområdet består av en plan markyta intill Gavleån samt delar av ån. Marken inom planområdet är till största delen hårdgjorda körytor för fordon och byggnader. Längs kajen, som till stor del är planlagd som allmän plats, finns en nyplanterad enkel trädrad. I gatuområdet längs Södra Skeppsbron, direkt söder om planområdet, finns också en trädrad/allé. Trädraderna utgör den strukturella stommen i grönstrukturen på platsen. Utöver träden finns inte så mycket annan grönstruktur på land och det enda särskilda värdet identifierat inom planområdet är kärllväxten bolmört, den är rödlistad (NT) och har noterats 2019 vid den öppna ytan i öster, enligt Artportalen. Den öppna ytan med sjösättningsramp för båtar ägs av kommunen och är i gällande detaljplan planlagd som kvartersmark med hamnändamål.

Planförslag och konsekvenser

Ett plangenomförande kommer fortsatt innebära att stora delar av området förblir hårdgjorda, antingen av ny bebyggelse eller körytor inom kvartersmarken. Viss grönska planeras tillkomma på det halvt nersänkta parkeringsgaraget till förmån för boendemiljön. Denna grönska kommer även tjäna som andra ekosystemtjänster, bl.a. utjämning av temperatur, förbättrad luftkvalitet och biologisk mångfald.

Trädraden längs kajen och allén längs Södra Skeppsbron står inom allmän plats och kommer vara kvar på platsen och även fortsättningsvis vara grönstrukturens stomme längs kajstråket och den planerade bostadsbebyggelsen. Det är viktigt att de befintliga träden skyddas under byggskedet.

Artfyndet noterat i Artportalen, bolmört, är en giftig ett- eller tvåårig ört som trivs på öppna ruderatmarksytor. Det är inte en inhemsk art, den har kommit hit som odlad medicinalväxt från början. Bolmört har en mycket långlivad fröbank och det kan antas att den kan fortleva i området på de ytor som inte hårdgörs. Kommunen avser inte att vidta några särskilda åtgärder med anledning av fyndet.

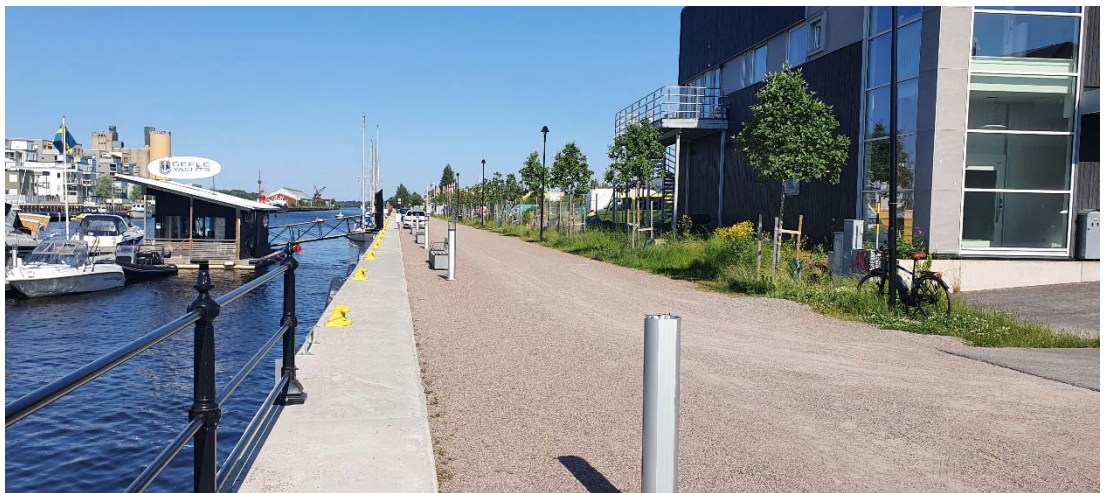


Bild på kajen inom planområdet med gångstråk och trädplantering. Byggnad till höger ligger inom fastigheten Brynäs 125:1 och till vänster syns befintlig båtverksamhet med kontorbyggnad i ån. Kajen och gångstråket rustades upp av kommunen under år 2019. (Foto: Gävle kommun)

Området längs Gavleån med kaj och strandpromenad planläggs som allmän plats *kaj och strandpromenad* GÅNG1, med kommunen som huvudman. Kajen och strandpromenaden ingår i en större helhet där ytan närmast Gavleån ska vara tillgänglig som allmänt gångstråk i stadsdelen Norra Brynäs.

I linje med gällande fördjupad översiktsplan (FÖP) för Norra Brynäs planläggs allmän plats öster om bostadskvarteret. Den allmänna platsen ges markanvändningen *Hamntorg*, TORG1, med kommunalt huvudmannaskap där torget planeras bli en mindre allmän plats med flera funktioner. Huvudsyftet med ytan är att möjliggöra och säkerställa den användning som ytan har idag med fokus på marin verksamhet och allmänhetens tillgänglighet.

Inom den allmänna platsen finns idag en sjösättningsramp för båtar öppen för allmänheten, möjlighet till latrintömning av båtar vid befintlig brygga samt viss yta för uppställning av fordon med trailer. Inom ramen för exploateringsprojektet för kv Baggarevarvet kommer hamntorget ställas i ordning ytterligare och de befintliga funktionerna föreslås kompletteras med flexibla ytor där tex tillfällig uthyrning av marin utrustning kan ske, platsbildning för allmänheten, viss grönska och sammanlänkning av gångstråken längs kajen öster och väster om hamntorget.

Vid utformning av det nya hamntorget behöver man även särskilt ta hänsyn till skyfallshantering eftersom torget kan gynna stadsdelen genom att användas som avrinningsstråk.

Utöver att tillfälliga mindre byggnader kan tillåtas vid prövning inom hamntorgsområdet för verksamheter som överensstämmer med torgets övergripande användning och syfte så läggs även en permanent byggrätt in inom hamntorget. Syftet med byggrätten är att möjliggöra permanenta mindre byggnader med serviceinnehåll samt för att om så önskas tex kunna behålla den karaktäristiska mindre byggnaden med skylten Baggarevarvet på (se bild till höger). Även andra små byggnader kan uppföras inom denna yta så länge man håller sig inom byggrätten. Vid placering av byggnader inom hamntorget måste man dock vara uppmärksam på befintliga ledningar inom området, bl.a. en dagvattenledning i sydöstra delen och en elledning som sträcker sig över torgets centrala del i öst-västlig riktning.



FÖP:en föreslår även att Södra Skeppsbron ska omformas till en av stadsdelens blågröna stadsgator med planteringar, dagvattenhantering och prioriterade gång- och cykelstråk. De grönblåa stadsgatorna i området bildar länkar mellan stadsdelens parker för människor, djur och natur. Vid ett genomförande av omformning av Södra Skeppsbron kommer gröonstrukturen runt planområdet ytterligare stärkas och den blågröna strukturen kommer bidra till en ekologiskt mer hållbar stadsdel.

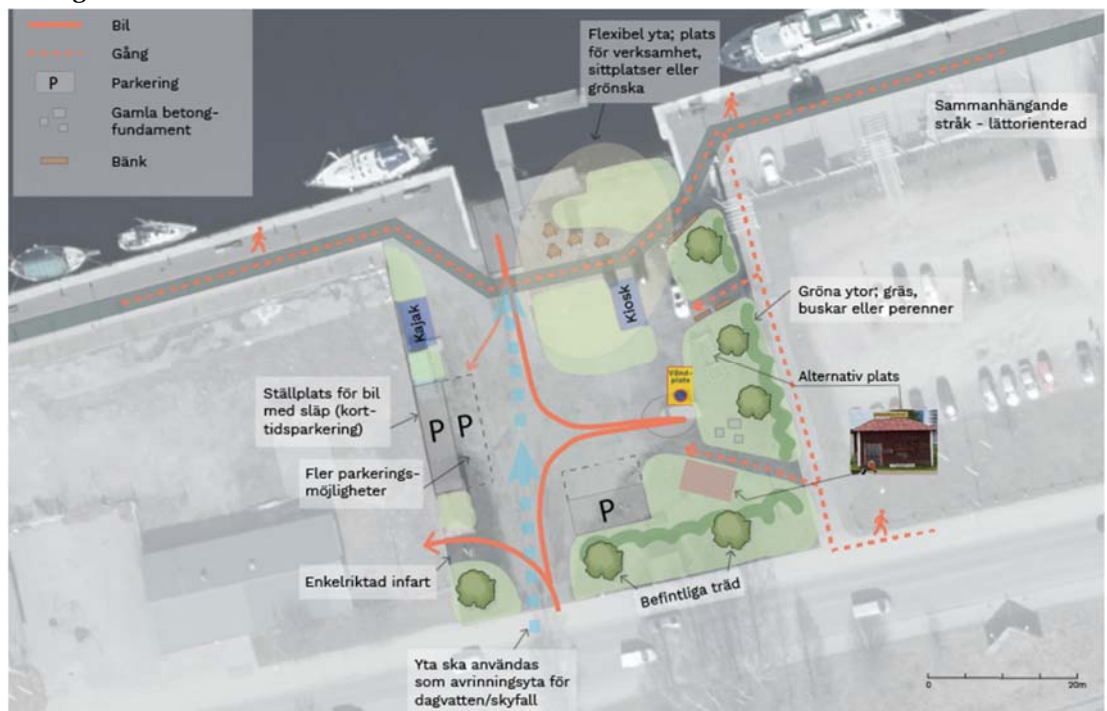


Illustration på förslag till utformning och funktioner på den allmänna platsen Hamntorg. (illustration: Gävle kommun)

Planbestämmelser allmän plats

TORG,	<i>Hamntorg</i>
	Allmän plats där kommunen är huvudman. Syftet med hamntorget är att möjliggöra marin verksamhet i centrumnära läge som är tillgänglig för allmänheten.
GÅNG,	<i>Kaj och strandpromenad</i>
	Allmän plats där kommunen är huvudman. Är en del i den längre strandpromenaden längs Gavleåns södra sida.
sjösätt- nings- ramp1	<i>Sjösättningsramp eller motsvarande iläggningsanordning för båtar får finnas.</i> Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att den allmänt tillgängliga sjösättningsmöjligheten som finns idag fortsatt har administrativt stöd att fortgå och bidrar till marina aktiviteter i Gavleån.
rinnstråk1	<i>Rinnstråk för avledning av regnvatten vid skyfall ska finnas. Markens höjd ska anpassas till nivån för Södra Skeppsbron så funktionen säkerställs.</i> Syftet med planbestämmelsen är bl.a. att utformningen av den allmänna platsen ska göras med omtanke om att skyfallshantering kommer till stånd. Se även vidare under avsnittet <i>Översvämning och skyfall</i> .
byggnader1	<i>Byggnader om totalt högst 90 kvadratmeter byggnadsarea får uppföras. Ingen enskild byggnad får ha större byggnadsarea än 30 kvadratmeter. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter.</i> Syftet med planbestämmelsen är att tillåta permanenta byggnader inom hamntorget som kan tjäna som servicebyggnader m.m. inom torgytan. Byggnaderna ska dock vara små för att hålla ner byggnadsskalan på torget och bibehålla vattenkontakt från Södra skeppsbron ner mot ån.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet och planområdet ligger utanför det område där fornlämningar bedöms kunna påträffas (Gävle 51:1 enligt Riksantikvarieämbetets fornminnesregister FMIS. Lämningen är klassad som stadslager och omfattar det område som antas motsvara den medeltida stadens utbredning. Fornminnen regleras i Kulturmiljölagen (SFS 1988:950)). Planområdet ingår dock i ett större område som från 1800-talet och tidigare används för skepps-, varvs- och handelsändamål.

Om okända fornlämningar påträffas i samband med markingrepp ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden och radon

Geotekniska undersökningar har utförts på platsen (Tyréns 2020a och 2020b) och undersökningarna visar att ytliga marklager ned till cirka en meters djup utgörs av fyllning av grusig sand med visst inslag av lera. Markytan är plan med ungefärlig marknivå +2 i RH2000. Ytskiktet består av ett tunt asfaltsskikt om cirka 0,05 meter. Under fyllningen förekommer

ett cirka 3 meter mäktigt jordlager som sannolikt är naturligt lagrad, och som utgörs av blandade jordarter av framför allt silt, finsand, lera och med inslag av gyttja och växtdelar. Därunder följer en något sulfidhaltig till sulfidhaltig och siltig lera i en mäktighet på cirka 6-9 meter. I leran förekommer tunna finsandskikt. Under leran påträffas fastare jordlager av friktionsjord eller morän, med en mäktighet på som mest cirka 12 meter. Friktionsjorden/moränen under leran är heterogen och innehåller block vilket bör beaktas vid projektering och utförande av pålningsarbeten på fastigheten. Bergytan har registrerats på 18–21 meters djup under markytan (på nivåer cirka -16 till -19 meter i RH2000).

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon. Endast ett fåtal radonmätningar finns inrapporterade från närområdet, men samtliga visar låga halter under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikmeter).

Längs Gavleåns strand i norra delen av planområdet löper en kajkonstruktion med bakåtförankrad stålspons. Närmare beskrivning av kajkonstruktionen finns i avsnitt *Befintlig kajanläggning* under *Bebyggelse och anläggningar*.

Totalstabiliteten för kajkonstruktionen och marken inom planområdet har bedömts i en detaljerad stabilitetsutredning (SWECO, 2021), samt i en kompletterande totalstabilitetsutredning med beräkningar för slänt och lastfall på kajen (SWECO, 2022). En bärighetsutredning med beräkningar för kajkonstruktionen har också tagits fram (KFS, 2022). I utredningarna görs konservativa (försiktiga) antaganden för de förutsättningar som inte är kända, för att inte överskatta stabilitetsförhållandena i området.

Kajspontens neddrivningsdjup är inte känt och har inte kunnat verifierats, men utredningarna visar att kajsponten kan förutsättas ha drivits till djup som med marginal tillgodoser spontens rotationsstabilitet. Det har belysts genom beräkningar av minsta neddrivningsdjup för att kajsponten ska ge tillräcklig stabilitet, inklusive en bedömning av att sponten uppnår detta djup. Här har geotekniska undersökningar och närliggande genomförd spontning utgjort underlag. Utifrån jordtrycksdiagram påvisas vidare att för att sponten skulle kunna stå kvar redan vid dess anläggande måste den slås ned i moränen, vilket konstateras ha skett (SWECO, 2022). Därtill har inga sättningar eller markförskjutningar, som skulle kunna tyda på för litet nedslagningsdjup för sponten, noterats under de cirka 60 år som kajen funnits och nyttjats för hamnverksamhet (KFS, 2022).

Bärighetsutredningen visar att kajen har god säkerhet mot brott i minst 20 år till. Vid kommande inspektioner av korrosionsangrepp kan eventuellt en längre livslängd tillgodoräknas, då hastigheten för allmänkorrosion normalt avtar med tiden. Bärighetsberäkningar för kajen visar också att totalsäkerheten är god och att spontvägg, förankringsstag och ankarplattor har nödvändig säkerhet mot brott, även i händelse av bortfall av förankringsstag (KFS, 2022).

Kompletterande totalstabilitetsutredning för slänten (SWECO, 2022) visar att det råder tillfredställande totalstabilitet i området med säkerhetsfaktor med god marginal på 2,7-5, jämfört med acceptabel säkerhetsfaktor på 1,5 vid nyexploatering. Beräkningar har utförts både med och utan last på kajplanet. I händelse av helt avrostad spont visar beräkningar en säkerhetsfaktor för på 1,49, på gränsen till acceptabla 1,5, om ingen trafik tillåts på hamnplan. Med trafik på hamnplan beräknas säkerhetsfaktorn till 1,23 vid avrostad spont. Både med och utan trafik beräknas den teoretiska brottytan för marken ligga relativt nära kajkanten inom zonen för kajkonstruktionens utbredning (mellan krönbalken och ankarplattorna) och när inte fram till byggrätt inom kvartersmark.

Utredningen har också tittat på olika beräkningsfall och konsekvenser till följd av lokalt brott i en konstruktionsdel, till exempel bortfall av dragstag. Sådana skador kan skapa sättningar och rörelser i marken bakom sponten genom lokalt brott, men förloppet kan inte liknas vid skred som äventyrar hela området. Initiala skador kan inträffa plötsligt men tar sig generellt uttryck genom att över tid orsaka mindre förändringar som viss utbuktning av krönbalken eller mindre sjunkhål som kan indikera konstruktionsskador, varför tid bedöms finnas att åtgärda uppkomst av eventuell skada. (SWECO, 2022)

Planförslag och konsekvenser

Planen bedöms genomförbar ur geoteknisk synvinkel. Med stöd i utförda utredningar bedöms den befintliga kajkonstruktionens bärighet och områdets totalstabilitet vara tillfredsställande (Geostatik 2019, SWECO 2021, SWECO 2022 och KFS 2022). Det förutsätter dock kontinuerliga kontroller av kajkonstruktionen och att den är i gott skick och underhålls för att upprätthålla stabiliteten. Detta ansvarar Gävle kommun för i egenskap av ägare av marken och förvaltare av kajkonstruktionen inom den allmänna platsen (se vidare avsnitt *Befintlig kajanläggning under Bebyggelse och anläggningar*).

I och med detaljplanens genomförande kommer fordonstrafik inte längre att tillåtas på kajplanet, vilket delvis tillåts enligt befintlig markanvändning. Planförslaget innebär generellt att laster på kajplanet minskar genom att delar av området omvandlas från kvartersmark till allmän plats strandpromenad/kaj, som ger en begränsning av last och trafikföring på kajen. Ett genomförande av planförslaget bedöms även förbättra förutsättningarna för långsiktigt hållbar markanvändning som tar hänsyn till markstabiliteten och kajkonstruktionen på platsen jämfört med nu gällande detaljplaneförhållanden.

I planen regleras att belastningen på marken inte får öka på kajplanet eller direkt bakom kajen. Inga uppfyllnader får göras på allmän platsmark längs kajen eller inom servitut för dragstagens utbredning. Även inom kvartersmark bör inga eller endast mindre uppfyllnader utföras (max 0,3 meter), om inte tillskottslasten tas upp med grundförstärkning alternativt föregås av fördjupad stabilitetsbedömning av expertkompetens. För att säkra att förändringar av marknivåer alltid uppmärksammas och genomgår vederbörlig kontroll gentemot områdets stabilitet införs ändrad lovplikt för markarbeten som planbestämmelse.

Pålning till fast botten (friktionsjord, morän eller berg) ska tillämpas som grundläggningsmetod för byggnader inom planområdet. Det medför att tillkommande laster förs ned till lägre liggande fasta jordlager, vilket avlastar ytligare jordlager och främjar stabiliteten. Byggnader bör grundläggas med spetsbärande stålrörspålar som slås till fast botten. Stålrörspålar är att föredra framför betongpålar, då stålrörspålar har tunnare dimension och ger mindre massundanträngning i marken vilket minskar risken för påverkan på intilliggande kajspont. I samband med detaljprojektering bör beräkningar av byggnadslaster samt geoteknisk bärformåga för slagna pålar utföras. Krav på grundläggningsmetod säkerställs på plankartan genom planbestämmelse.

Dragstag och ankarplattor för kajkonstruktionen får inte byggas över, vilket säkerställs i plankartan genom markreservat för underjordisk kajkonstruktion markerat med sk prickmark som innebär att inte byggnad får uppföras. Schaktarbeten nära betongfundament (ankarplattor) och dragstag som förankrar kajsponten får inte genomföras utan samråd med geotekniskt sakkunnig kompetens. Om dragstag schaktas fram måste mothåll säkerställas.

I Fördjupad översiktsplan för Norra Brynäs rekommenderas att inga byggnader placeras närmare kajen än 20 meter från kajens krönbalk av hänsyn till dragstagens utbredning, om inte ankarplattornas läge fastställs så att skyddsavståndet kan minskas. I detaljerad stabilitetsutredning bedömer SWECO (2021) att minst 16 meter från krönbalkens yttre del ska lämnas byggnadsfritt, då en släntlutning på 1:2 krävs vid underhåll av dragstag och ankarplattor. Ankarplattor bedöms finnas upp till ca 12,5 meter från krönbalk. Tillräckligt skyddsavstånd säkerställs genom markreservatet för underjordisk kajkonstruktion på kvartersmark.

Användningen av vattenområdet i ån bedöms inte påverka stabiliteten längs kajen, då endast flytbryggor finns längs kajen vid planområdet (SWECO, 2021).

Arbeten nära kaj, som kan orsaka vibrationer eller störningar i jorden, måste utföras med kontrollprogram för att undvika negativ påverkan på kajkonstruktionen. Riskanalys inklusive behov av skyddsåtgärder och kontrollprogram ska upprättas för byggtiden och omfatta omkringliggande konstruktioner (främst kajkonstruktionen). Analysen ska belysa sättnings- och stabilitetsrisker under byggtiden, som exempelvis belastning av arbetsfordon och uppdrag, grundvattensänkning vid schakter samt vibrerande arbeten som pålning och eventuellt

spontning. Rekommendation om riskanalys och kontrollprogram framgår som upplysning på plankartan.

Bostäder och andra byggnader där människor stadigvarande vistas ska uppföras radon-skyddat.

Planbestämmelser

b₂ *Grundläggning ska ske genom pålning ned till fast botten*

Bestämmelse om byggnadsteknik som styr grundläggningen. Syftet är att skapa tillfredställande stabilitet inom området genom att minimera tillkommande laster på mark i området.

Marklov krävs även för uppfyllnad, schakter och andra markarbeten som innebär en förändring av markytans nivå på mer än 0,3 meter.

Generell planbestämmelse om ändrad lovplikt som gäller inom hela planområdet. Syftet med bestämmelsen är att förändringar av marknivåer alltid ska kontrolleras och avvägas i förhållande till planområdets stabilitet.

Hydrologiska förhållanden

Gavleån rinner längs den norra delen av planområdet, som ligger nära Gavleåns utlopp i Bottnhavet (Inre fjärden i Gävlebukten). Medelvattenståndet i Gavleån vid planområdet styrs av havets medelvattenstånd. Havsmedelvattennivån i Inre fjärden idag beräknas vara cirka +0,1 meter i höjdsystem RH2000. Med vinduppstuvning är medelvattennivån cirka +0,2 meter i RH2000 (Tyréns 2020c). Havsvattennivåerna varierar naturligt över året med en variation mellan beräknat lägsta lågvatten och högsta högvatten i intervallet cirka -0,9 till +1,5 meter (RH2000).

I ett framtida klimat beräknas havsnivåerna stiga. Medelhavsvattennivån i Inre fjärden år 2100 beräknas till cirka +0,36 meter i RH2000, inklusive vinduppstuvning till +0,46 meter (RH2000), enligt klimatscenario RCP 8,5 framtagna av FN:s klimatpanel IPCC. (se vidare under avsnittet *Översvämning och skyfall*).

Kajstabiliteten påverkas av vattennivån i Gavleån och havet, där kajen är som mest ansträngd vid lågvattenstånd. Kajstabiliteten bedöms tillfredsställande även vid låga vattennivåer i ån (lägsta lågvattennivå, LLW), utifrån genomförda stabilitetsberäkningar (SWECCO 2022).

Grundvattnet bedöms finnas cirka 1,5-2,0 meter under befintlig markyta inom planområdet. Grundvattennivåer har mätts i samband med geotekniska undersökningar under september-oktober 2018 och påträffades då på nivåer cirka +0,1 till +0,4 (RH2000), (Tyréns 2020a). Grundvattenmätningar i samband med exploatering av detaljplaneområdet Godisfabriken söder om Södra Skeppsbron tyder på en variation i grundvattennivå mellan cirka +0,2 till +1,2 meter (RH2000) i grundvattenrör nära Södra Skeppsbron.

Ytlig fyllning av grus och sand i planområdet bedöms vara relativt självdränerande, medan djupare sedimentjordar av siltiga och leriga finsediment bedöms vara täta och ej genomsläppliga (Tyréns 2020a).

Planförslag och konsekvenser

Grundvattennivåerna inom planområdet bedöms i stort samvariera med vattennivån i havet och Gavleån. Beräknat framtida medelvattenstånd i havet på nivån cirka +0,4 meter (RH2000) bedöms representativ för förväntad medelnivå för grundvatten inom planområdet. Permanent grundvattensänkning ska undvikas inom planområdet för att inte riskera påverkan på kajkonstruktionen (GeoStatik 2019).

Framtida klimatpåverkan genom förändrade vattenstånd i havet och ån bedöms inte påverka kajkonstruktionens stabilitet, då lägsta vattenstånd inte förväntas komma att sjunka av klimatförändringar (SWECO, 2022).

Källarvåning inom planområdet ska utgöras av vattentät konstruktion som minst upp till beräknad framtida medelvattennivå i havet på +0,4 meter (RH2000). Detta är också lägsta tillåtna nivå för dränering inom planområdet för att inte riskera att orsaka permanent grundvattensänkning som kan påverka kajkonstruktionen. För att undvika risk för inträngande grundvatten i källaren bör dock hela källarkonstruktionen göras vattentät.

Schakt under byggtiden kan delvis komma att ske under grundvattennivån i marken. I genomförd stabilitetsutredning bedöms tillfällig grundvattensänkning vid schaktarbeten inte riskera kajkonstruktionen (SWECO, 2021). För att undvika risk för tillfällig grundvattensänkning utanför schaktområdet kan skyddsåtgärder och stödkonstruktioner som t.ex. spontning krävas under genomförandet. Behov av detta ska belysas i en riskanalys avseende stabilitet, sättningar och vibrationer under byggtiden och omfattas av kontrollprogram, se avsnitt *Geotekniska förhållanden och radon*.

Planbestämmelser

b₁ *Byggnad ska utföras med vattentät konstruktion minst upp till nivån +0,4 m (RH2000).*

Bestämmelse om byggnadsteknik med syftet att skydda närliggande kajkonstruktion från permanent grundvattensänkning under nivå +0,4 m (RH2000). Angiven nivå ses i förhållande till beräknad framtida medelvattennivå för Inre Fjärden, dvs +0,4 meter (RH2000).

b₄ *Lägsta tillåtna nivå för dränering är +0,4 meter (RH2000).*

Bestämmelse om byggnadsteknik med syftet att skydda närliggande kajkonstruktion från permanent grundvattensänkning under nivå +0,4 m (RH2000). Denna nivå avser dränering för byggnad. Angiven nivå ses i förhållande till beräknad framtida medelvattennivå för Inre Fjärden, dvs +0,4 meter (RH2000).

Vattenområde och strandskydd

Vattenområdet som berörs av detaljplanen utgörs av Gavleån. Uppströms i Gavleån från planområdet finns Gävles gästhamn och nedströms ligger bland annat Limöbåtens kajplats. Sträckan av Gavleån från Alderholmsbron ut till Södra Hamnpiren trafikeras dock främst av fritidsbåtar. Det finns möjlighet att lägga till vid både norra och södra kajen samtidigt som mitten av ån är öppen för trafik. Vid kv Baggarevarvet finns idag en verksamhet inom båtbranschen som huserar i en byggnad som står på en bryggkonstruktion i Gavleån. Strandskyddsbestämmelserna gäller generellt 100 meter från Gavleåns strand/kaj. I gällande detaljplaner är strandskyddet upphävt.



Båtverksamhet i Gavleån intill planområdet. I förgrunden syns fritidsbåtar som lagt till vid kajen. Uppströms i ån syns verksamheten inom båtbranschen med sitt kontor byggt på en bryggkonstruktion i ån. De höga byggnaderna i bakgrunden är Fullriggaren och byggnaden inom kv. Tullnären. (Foto: Gävle kommun)

Planförslag och konsekvenser

Gavleån har ett rekreativt värde för gävleborna och ett värde för området som stärker möjligheten att bygga attraktiva boendemiljöer. Planförslaget strävar efter att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till Gavleån samtidigt som platsen kan bebyggas med bostäder och ett allmänt hamntorg som både kan nyttjas för båtlivets syfte och rekreation. Planområdet omfattar 500 kvadratmeter vattenområde i Gavleån. Ån planläggs som vattenområde där mindre bryggor tillåts i direkt anslutning till hamntorget.

En av planens grundförutsättningar är att möjliggöra och säkra allmänhetens tillgång till å-rummet. Detta görs genom att kajen och hamntorget planläggs som allmän plats samt att det ska vara möjligt för allmänheten att röra sig från Södra Skeppsbron till kajen genom bostadskvarteret i öst/västlig riktning via den upphöjda innergården. Längs Södra Skeppsbron säkerställs därmed två passager för gångtrafikanter ner till kajen inom en sträcka på ca 60 meter.

Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs inom kvartersmarken för bostäder och centrumändamål (BC), vattenområdet (W1) samt de allmänna platserna (TORG1 och GÅNG1). Regleringen kring strandskydd finns i miljöbalken (7 kapitlet 18 c §, skäl 1-6). För området är ett par av de angivna särskilda skälen att upphäva strandskyddet ändamålsenliga. Främst finns skälet att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (skäl 1). Motivet till detta skäl är att planrådets kvartersmark i sin helhet idag till stor del inte är tillgängligt och redan ianspråktaget, området är till stor del hårdgjort, vattenområdet (W1) omfattar befintlig brygga som planeras bli kvar och det finns inga större naturvärden.

Vad gäller att upphäva strandskyddet för hamntorget (TORG1) samt kajstråket (GÅNG1) hänvisas även till skälet att det handlar om ett angeläget allmänt intresse (skäl 5) för att ge allmänheten tillträde till å-rummet. Koppling till dessa ytor och det angelägna allmänna

intresset ses främst i det större perspektivet att genomföra grundtankarna i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Norra Brynäs där säkerställande av vattenkontakt för allmänheten och siktlinjer kring vattnet är en av FÖP:ens grundelement.

Avseende att det tillåts mindre bryggor inom vattenområdet kan eventuella nya anläggningar eller andra åtgärder i vattenområdet kräva en anmälan om vattenverksamhet till Länsstyrelsen.

Planbestämmelser

W₁

Vattenområde där mindre bryggor och sjösättningsmöjlighet får finnas

Vattenområde där mindre bryggor och sjösättningsmöjlighet för allmänheten får finnas. Strandskyddet upphävs inom denna yta.

Strandskyddet är upphävt. Detta gäller inom hela planområdet.

Syftet med den administrativa bestämmelsen är att en upphäva strandskyddet inom planområdet.

Bebyggelse och anläggningar

Kulturmiljö

Planområdet ligger till viss del inom avgränsningen för riksintresse för kulturmiljövård, Gävle stad (K800). Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Ser man på kv Baggarevarvet i sammanhanget norra Brynäs bedöms den planerade bostadsbebyggelsen bidra till att återskapa en tydligare kvartersstruktur inom stadsdelen, bl.a. genom att bryta upp byggnadsvolymer inom kvarteret och säkerställa siktlinjer längs berörda tvärgator i stadsdelen. Det finns inga särskilt utpekade kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom eller i planområdets direkta närhet.

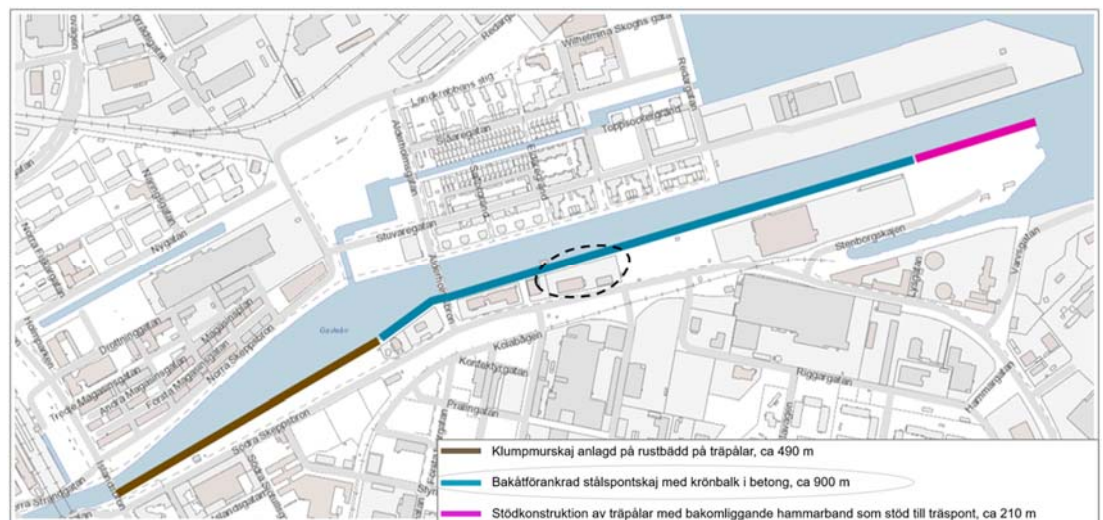
Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av två byggnader för handel och service i en våning som är placerade längsmed Södra Skeppsbron. Ytan inom fastigheten Brynäs 125:2 är till största delen hårdgjord eller grusad och innehåller främst parkerings- och uppställningsytor. Vid kv Baggarevarvet finns även en verksamhet inom båtbranschen som huserar i en byggnad som står på en bryggkonstruktion i Gavleån.

Befintlig kajläggning

Inom planområdet, längs med Gavleåns strand löper en bakåtförankrad stålspontskaj som är uppförd under 1960-talet. Kajen har under sin livstid fungerat som industrikaj och utsatts för belastningar av tung trafik, troligen även av tåg i väster. I och med planens genomförande kommer laster på kajplanet att minska då delar av området omvandlas från kvartersmark till allmän plats för strandpromenad/kaj, vilket ger en begränsning av last och trafikföring på kajen.

Kajkonstruktioner finns längs Gavleån från havet upp till centrala delar av Gävle. Utformning och förankring av kajkonstruktionerna varierar längs sträckan. Den kajutformning som förekommer vid planområdet finns på en cirka 900 meter lång sträcka längs Södra Skeppsbron, från väster om Alderholmsbron österut mot södra hamnpiren.

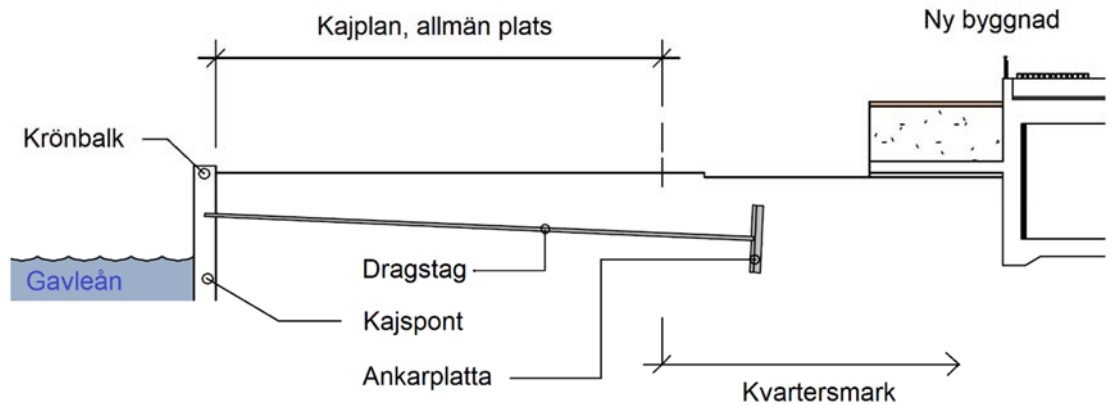


Kartbild som visar typ av befintliga kajkonstruktioner längs Södra Skeppsbron i Gävle. Planområdet markeras med streckad ring.

Gävle kommun äger och ansvarar för samtliga kajer längs den aktuella sträckan längs Södra Skeppsbron. Gävle kommun beställer regelbundet tillståndsbedömningar av kajer och strandkoninger längs Gavleån. Syftet är att få ett underlag för att kunna planera underhåll, reparationer, ombyggnationer samt för att inspektera kajernas status. Ansvar ligger för närvarande hos Tekniska avdelningen, enheten för Drift och förvaltning inom Livsmiljö Gävle. Kommunen genomför kontinuerliga kontroller och underhåll/renovering vid behov för att hålla kajerna i gott skick och upprätthålla stabiliteten.

Kommunen som ägare och ansvarig för kajerna har rutin för att kontrollera kajerna och kunna planera åtgärder av kajerna i rätt tid så fel och avvikelser och fara för tredje person inte uppstår.

Stålsponskajen inom planområdet har en krönbalk i betong och är bakåtförankrad med nära horisontella ståltag (dragstag). Dragstagen är förankrade i betongfundament, ankarplattor, belägna ca 1 - 1,5 meter under befintlig markyta och upp till ca 12,5 meter in från ytterkanten av kajens krönbalk (SWECO, 2021).



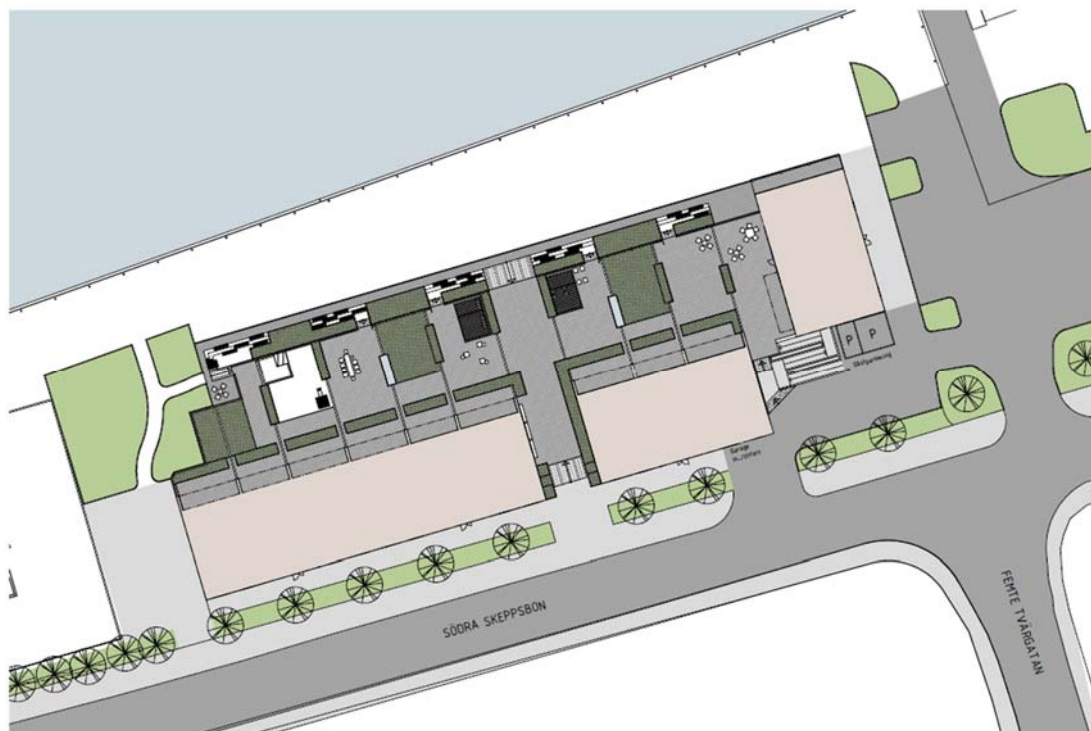
Schematisk sektion av spontkajens konstruktion (illustration: Skoog arkitekter/Gävle kommun).

Avstånden mellan dragstagen är ca 5 meter. Dragstagen sträcker sig in på fastigheten Brynäs 125:2 och servitut (markreservat) för underjordisk kajkonstruktion finns idag inom kvartermarken inom den västra delen av fastigheten Brynäs 125:2. Markreservatet omfattas av prickmark, vilket avser mark där byggnad inte får uppföras.

Stålsponsens neddrivningsdjup är okänt inom planområdet. Bärighets- och stabilitetsutredningar har utförts inom planarbetet för att visa stabilitetsförhållandena för kajen och slänten bakom kajen samt verifiera att tillräckligt neddrivningsdjup har tillämpats för kajen (KFS 2022, SWECO 2021, SWECO 2022). Det konstateras i utredningarna att neddrivningsdjupet för sponten och bärigheten för kajkonstruktionen är tillräcklig för att uppnå totalstabilitet. Konservativa (försiktiga) antaganden har gjorts för de förutsättningar som inte är kända, för att inte överskatta stabilitetsförhållandena. Resultat från utförda utredningar beskrivs närmare i avsnitt *Geotekniska förhållanden och radon*.

Renoveringsåtgärder genomfördes på den bakåtförankrade stålsponskajen under åren 2016-2019. Syftet med åtgärderna var att förlänga spontkajens livslängd genom att minska korrosionsangrepp i skvalpzonen på stålsponsen. Åtgärderna innefattade en ny pågjutning i betong på befintlig stålspons ovan och under vattenlinjen. I samband med detta iordningställdes även kajplanet för allmänt gångstråk med trädrad, belysning samt förtöjningsmöjlighet för båtar vid kajen. I samband med kajrenoveringen bedömdes denna åtgärd förlänga livslängden på spontkajen ca 40 år.

Ny bebyggelse



Situationsplan som redovisar ny bebyggelse som detaljplanen medger. Tre nya byggnadskroppar länkas samman i markplan med ett halvt nedsänkt parkeringsgarage vars tak ska fungera som utemiljö för boende eller verksamheter (Skoog Arkitekter 2021-09-03)

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen ger möjlighet att riva och ersätta nuvarande bebyggelse med nya byggnader för bostäder och centrumändamål. Det är viktigt att ny bebyggelse anpassas i mötet med kajen och särskilt viktigt är utformningen av parkeringsgarages fasad/nedtrappning till kajstråket då den utgör större delen av sträckan mot kajen. Det tillåts även att till exempel kafé, restaurang eller mindre butik kan etablera sig och möta kajens allmänna gångstråk. Den semiprivata innergården placeras en halv våning upp, ovanpå parkeringsdäcket. Detta skapar en avgränsning mellan det privata och det offentliga rummet.

Planerad bebyggelse har en relativt lång sträckning gentemot gatan Södra Skeppsbron. För att ytterligare bryta upp bebyggelsestrukturen ska det därför byggas in en möjlighet för gångtrafikanter/allmänheten att kunna röra sig tvärs igenom kvarteret, från Södra Skeppsbron ut till kajen, över parkeringsgaraget.



Föreslagna byggnadsvolymer sett från Södra Skeppsbron, dvs fasad mot söder. Bebyggelsen tillåts trappa upp från väster till öster. Den östra byggnadsvolymen sänks dock gentemot Södra Skeppsbron för att skapa ett intressant möte mellan byggnaderna. Bilden ovan visar exempel på utformning av bebyggelsen sett från väster, den nedre bilden illustrerar kvarteret sett österifrån. (Illustration: Skoog arkitekter 2021-09-03)



Planförslaget innebär tre nya byggnadsvolymer för bostäder och centrumändamål som till stor del placeras ovanpå ett halvt nedsänkt källarplan. Nya byggnader trappas upp i höjd mot det nordöstra hörnet av fastigheten, och trappningen styrs via planbestämmelser för nockhöjd. Planförslaget medger en bruttoarea på ca 6400 kvadratmeter för bostads- eller centrumändamål och ca 2500 kvadratmeter bruttoarea för halvt nedsänkt parkeringsgarage och förrådsutrymmen. Denna byggrätt motsvarar en exploateringsgrad på ca 1,8. Motivet till trappningen av byggnadskropparna är att skapa en variation i bebyggelsemiljön genom olika byggnadshöjder men samtidigt hålla ihop volymerna höjdmässigt. Angiven höjdskala syftar även till till viss del möta upp FÖP Norra Brynäs riktlinjer om variation i stadsmiljön. Ambitionen med föreslagen exploatering är att skapa en stadsmässighet utmed Södra Skeppsbron samt stärka befintliga stråk och stadslivet i centrum genom attraktiva gaturum. Föreslagen exploatering kommer ha viss påverkan vad gäller solinstrålning/skuggning av angränsande gator och kvarter jämfört med nuvarande förhållanden.



Föreslagen exploatering sett från Gavleån, dvs de norra fasaderna. Denna skiss visar förslag på utformning av bostadsbyggnader och föreslår de flesta balkonger i detta läge men detaljplanen styr inte vart balkonger ska placeras. (Illustration: Skoog arkitekter 2021-09-03)

Enligt föreslagna skisser kan planförslaget omfatta ca 60 lägenheter med en lägenhetsfördelning på 10% 2:or, 60% 3:or och 30% 4:or under förutsättning att endast en mindre del av byggrätten nyttjas för verksamhetslokal/centrumändamål.

Exploateringsgraden inom planområdet styrs generellt med angiven byggbar yta på mark samt tillåten nockhöjd. I övergången där en byggnadskropp ändrar nockhöjd har bestämmelsen för nockhöjd formulerats så att inglasat uterum i anslutning till intilliggande bostad ska kunna uppföras. Denna mindre byggnadsdel får, tillika som teknikutrymmen, överskrida angiven nockhöjd. Det är dock inte tanken att dessa uterum ska placeras på byggnadskroppens högsta tak utan på det lägre taket där en bostad i den högre byggnadsdelen kan få ett uterum. För byggrätten längst i öster får även balkonger uppföras ovan angiven nockhöjd. Detta tillägg till nockhöjdsbestämmelsen avser framförallt att möjliggöra balkonger på fasaden som vetter mot Södra Skeppsbron.



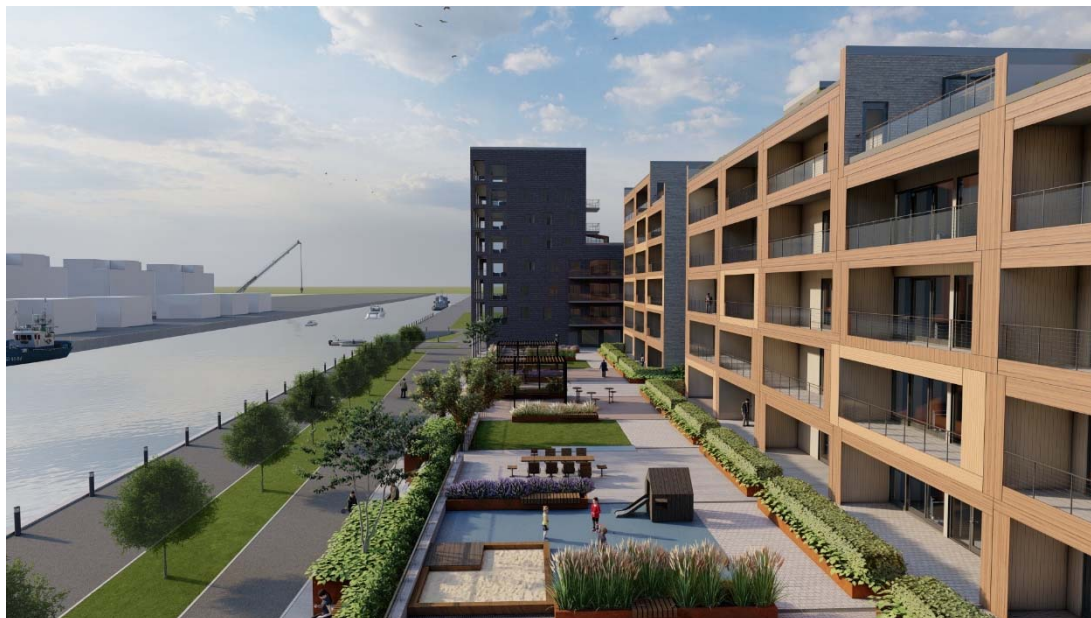
Ovan: Visualisering av taklandskapet där inglasade uterum, indragna från fasaderna, redovisas. Detta läge blir uterummet ett mervärde för en bostad utan att bli visuellt iögonfallande från marken.

Höger: Ex. på hur balkonger kan placeras ovan den lägre delen av byggnadskroppen i östra delen av kvarteret. (Illustrationer Skoog Arkitekter 2021-09-13)



Planförslaget innebär där utöver att grönska och platser för lek och samvaro ska tillskapas på innergård för främst boende och besökare. Då stora delar av innergården kommer vara upphöjd, till följd av underbyggt parkeringsgarage, kan gårdsmiljön karaktäriseras av olika rum för samvaro med olika gestaltning och innehåll, i höjddled och sidled, som är sammankopplade och tillgängliga.

Det är viktigt att vistelseytor är jämnt fördelade inom kvarteret och finns i anslutning till varje byggnad. Då vistelseytan på innergården är begränsad bör möjligheten att tillskapa gemensamma ytor på tak och terrasser samt att förstärka den gröna strukturen med växtlighet på tak och väggar eftersträvas vid projektering av kvarteret.



Visualisering av hur det på den upphöjda innergården kan skapas gröna värden och utemiljöer för de boende. Planbestämmelse om att minst 30 procent av garagetakets yta ska bestå av grönska har lagts in för att säkerställa gröna värden i kvarteret. (Illustration: Skoog Arkitekter 2021-09-13)

Solstudie

Utifrån de byggnadsvolymer som tillåts i detaljplanen har en solstudie tagits fram. Med tanke på att större delen av byggnadsvolymerna placeras i södra delen av fastigheten så skuggar dessa byggnader den upphöjda innergården, och då framförallt förmiddag och fram en bit in på eftermiddagen. Genom att låta kvarteret vara obebyggt i den västra delen tillåts eftermiddagssolen lysa in på balkonger mot norr och innergård. Studien visar även att bebyggelse på Gavleåns norra sida inte påverkas av skuggning från planerad bebyggelse.

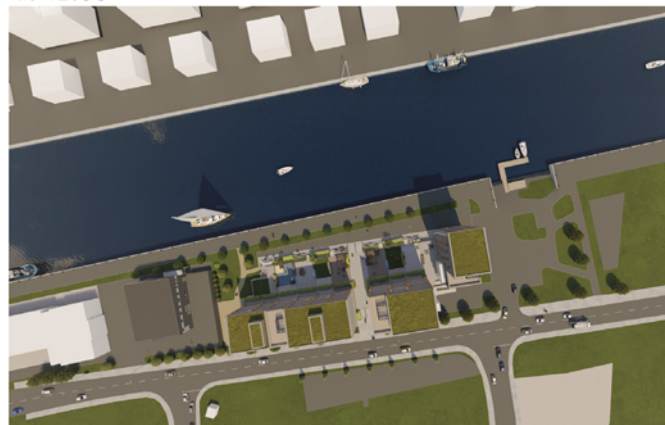
Vid framtagande av solstudier är det vanligt att man tittar på sol/skuggförhållanden vid sommarsolstånd, vördagjämning och höstdagjämning och då flera tider på dygnet, se vidare nedan.

20 Juni

kl. 09.00



kl. 12.00



20 Juni

kl. 15.00

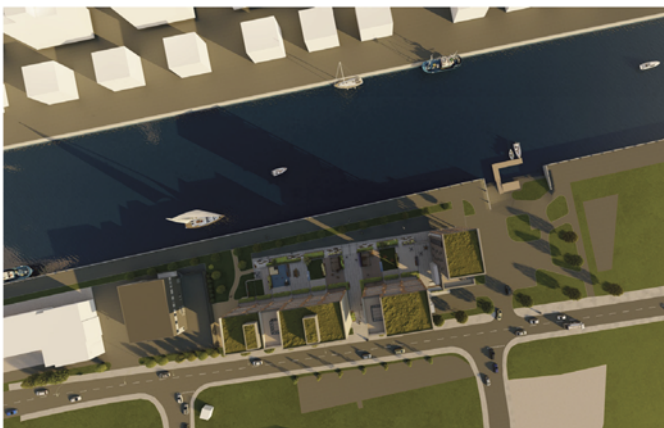


kl. 18.00

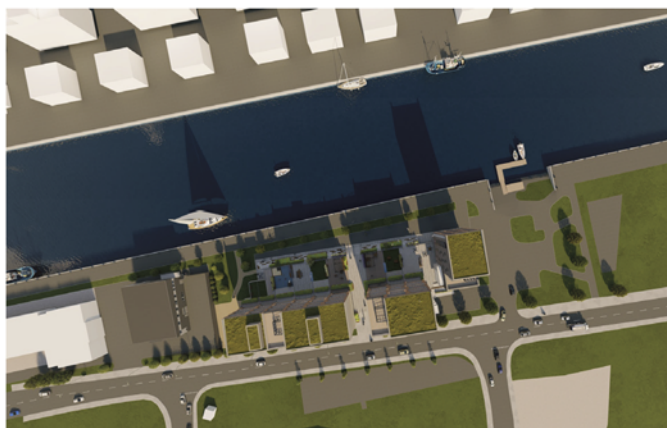


20 Mars

kl. 09.00

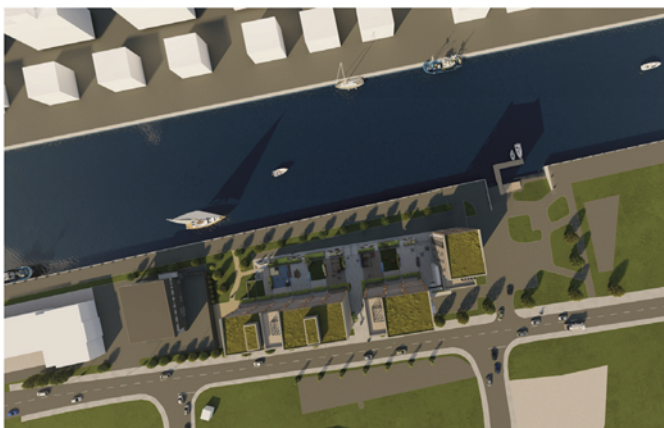


kl. 12.00



20 Mars

kl. 15.00

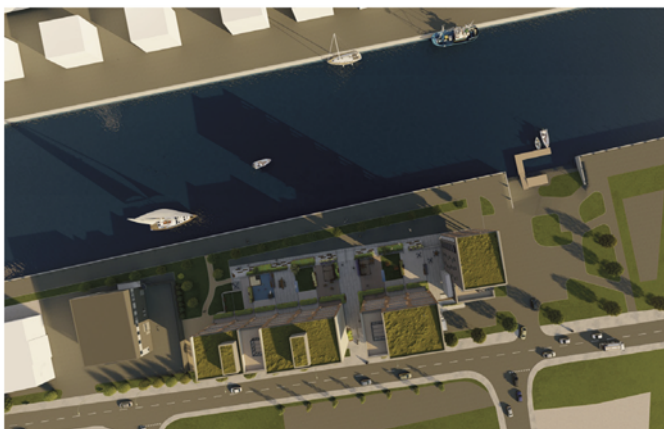


kl. 18.00

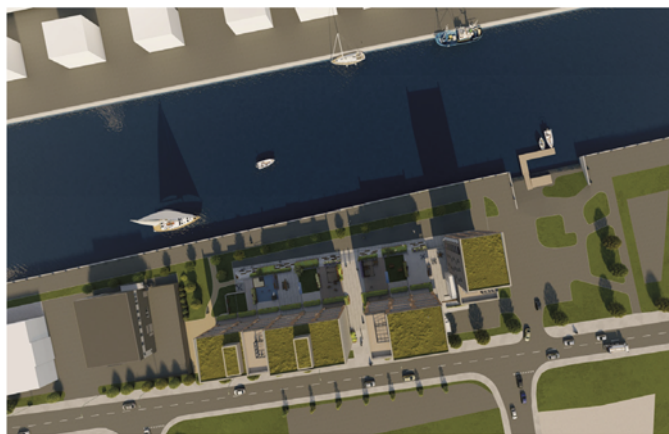


20 September

kl. 09.00

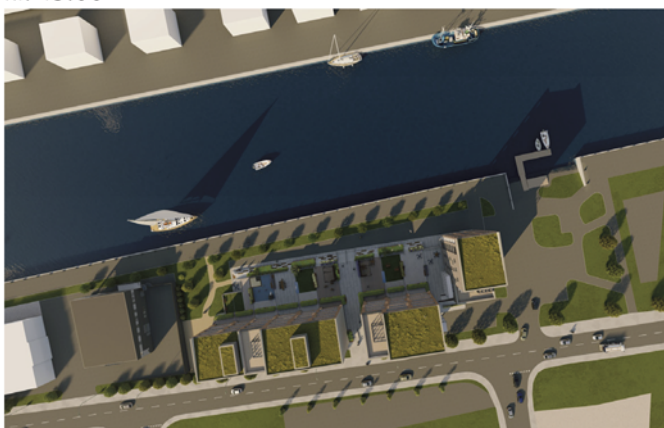


kl. 12.00



20 September

kl. 15.00



kl. 18.00



Bilderna ovan visar resultatet av solstudien för planerad bebyggelse (solstudie: Skoog Arkitekter 2022-09-02)

Gestaltning och utformning

Närheten till Gavleån och det allmänna gångstråket längs kajen har haft avgörande betydelse för den nya bebyggelsens utformning avseende placering, volym/byggnadshöjder och utformning. Den nya bebyggelsen ska utgöra ett positivt tillskott i stadsbilden och gaturummet.

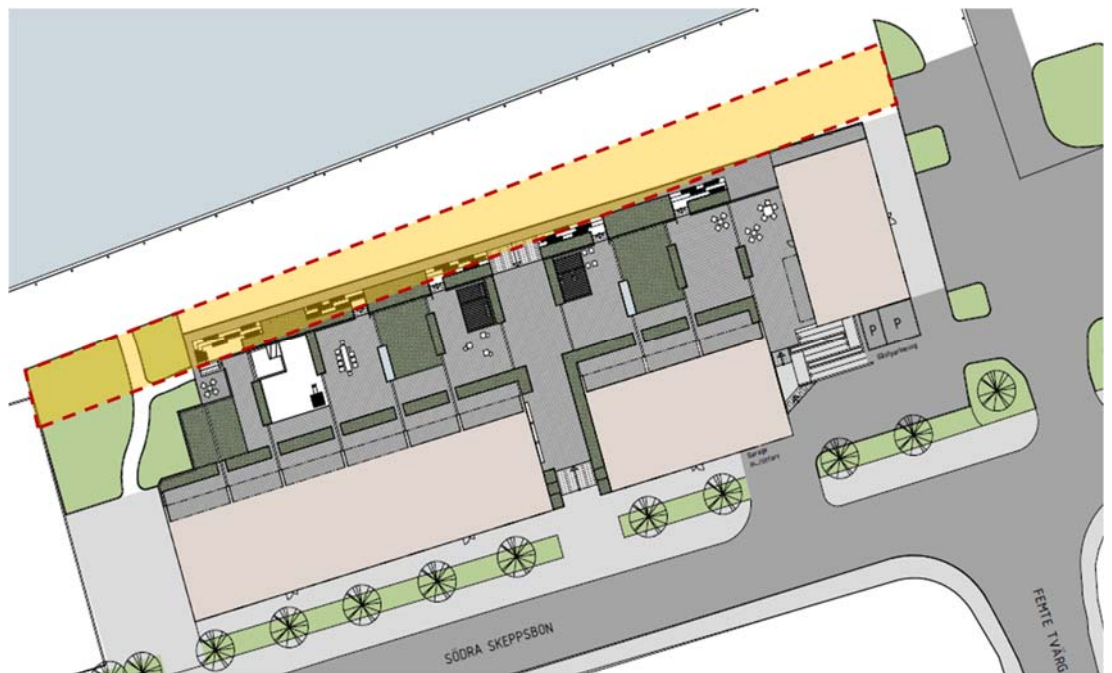
Bebyggelse som uppförs inom planområdet ska följa arkitektens tre strategier, dvs ha en arkitektonisk idé, bidra till den omgivande staden och visa hur de samspelar med sin omgivning. Byggnader ska visa gestaltningsmässig hänsyn till befintlig bebyggelse på Gävle strand på andra sidan Gavleån och mot omkringliggande bebyggelse på andra sidan Södra Skeppsbron, platser/gator, gröna miljöer och de kulturmiljövärden som finns runt planområdet. Om inglasning av balkonger ska det göras med sömlöst utförande. Översta balkongen utförs med tak eller balkongplatta.

Reglering av utformning av fasader görs genom planbestämmelse om utformning. Utformningen av fasader längs Södra Skeppsbron ska vara varierad och bidra till ett intressant och upplevelserikt gaturum i ögonhöjds perspektiv. Fasader ska ges en omsorgsfull gestaltning där variation kan uppnås genom användande av olika materialval, fönstersättning, kulörer, förskjutning av fasadpartier, markering av entrépartier etc. Entrépartier mot gata ska vara tydligt markerade i fasad så att en god orienterbarhet och tillgänglighet skapas.

Fasaden på parkeringsgaraget mot Gavleån ska utformas varierat och bidra till ett intressant, promenadvänligt och tryggt kajstråk. Planens reglering av byggnadsvolymernas längd syftar också till att skapa variation i stadsmiljön, möjliggöra siktlinjer och tillgängliggöra kajstråket.

Anpassning till befintlig kajkonstruktion

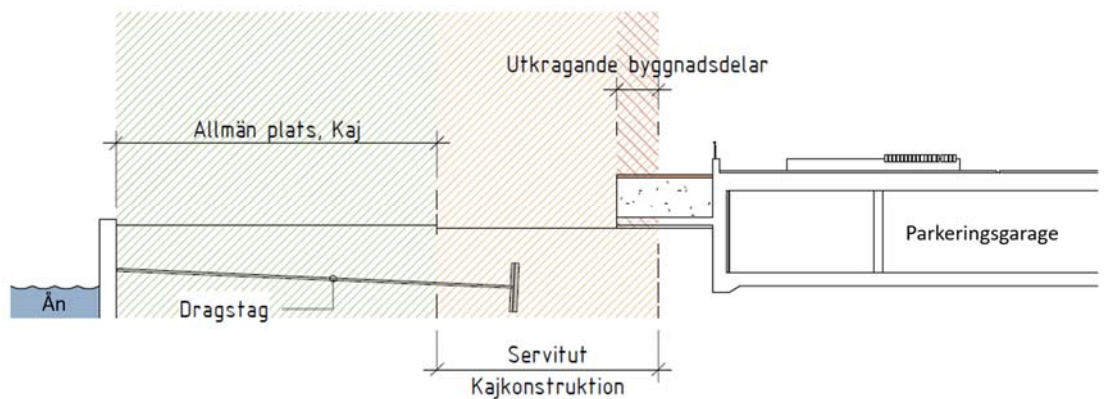
Kommunens tillträde till hela kajkonstruktionen, även den som ligger under mark säkerställs med ett markreservat för kajkonstruktionen, benämnt t_1 på plankartan, med ungefärlig utbredning enligt gul markering på situationsplanen nedan. Denna yta har även försetts med planbestämmelsen *Marken får inte förses med byggnad* (prickmark) så att en byggnad inte grundläggs ovanför kajkonstruktionen och därmed hindrar framtida åtkomst till bl.a. drags-taget. Genomförandet av detaljplanen innebär att ett servitut bildas på del av kvartersmar-ken mot ån för den allmännyttiga underjordiska kajkonstruktionen. Eftersom kajen plan-läggs som allmän plats och kommunen äger marken för kajstråket behövs inget servitut för denna yta.



Situationsplan där område för markreservat är markerat med gult. Inom del av detta område får anläggningar monterade i intilliggande parkeringsgarage kraga ut för att skapa en anpassad övergång mellan kvartersmark och kaj. Ingen konstruktion får dock grundläggas på marken inom denna yta på grund av att ingen ytterligare last får tillkomma inom kajens influensområde. Detta regleras även särskilt med utökad lovplikt vid ändringar av marknivån. (Illustration: Skoog Arkitekter, Gävle kommun)

Ovan del av markreservatet för kajkonstruktion (den del av markreservatet som gränsar mot parkeringsgaraget) tillåts dock att anläggningar som tex trappor, gradänger och växtbäddar kragar ut (hänger ovan mark) om de är förankrade i väggen till planerat parkeringsgarage. Syftet med att tillåta dessa anläggningar är att skapa en övergång mellan den allmänna platsen och kvartersmarken som är inbjudande och lyfter bebyggelsens intryck gentemot kajstråket. Anledningen att anläggningarna/konstruktionerna måste förankras i parkeringsgaraget är att grundläggningen (pålning) för garaget ska ta upp lasten för anläggningarna, ytterligare last på marken i närheten av kajen ska inte tillföras. Det föreskrivs även att dessa anläggningar ska vara demonterbara vid behov när kommunen behöver komma åt den underjordiska kajkonstruktionen (se även bestämmelse f_8).

Eftersom byggrätterna inom kvarteret i huvudsak har orienterats parallellt med Södra Skeppsbron kommer troligtvis avståndet som byggnadsdelarna kragar ut att variera längs parkeringsgaraget. Kvarterets bredd mellan Gavleån och Södra Skeppsbron ökar österut, från 38 meter längst i väster till 46 meter mot hamntorget.



Ovan visas exempel på sektion där del av utkragande byggnadsdelar monterade i parkeringsgaragets fasad överlappar ytan för kajkonstruktionens markreservat (blivande servitut) i höjddled. (Illustration: Skoog arkitekter)



Visualiserad sektion genom kvarteret mellan västra och mellersta byggnaden. Här ses dragstag under mark som bakåtförankrar kajsponten med ankarplattor och dragstagen sträcker sig in på kvartersmark vilket innebär att plankartan försetts med markreservat för kajkonstruktionen under mark. (Illustration: Skoog arkitekter)

Planbestämmelser

Markanvändning**B** Bostäder

Huvudsaklig markanvändning för kvartersmarken inom planområdet är bostäder. För att möjliggöra de nya bostäderna planläggs del av planområdet med markanvändningen Bostäder (B). Placeringen av byggnaderna styrs främst genom att tillåta ytor där byggnader får uppföras. Övrig mark förses med bestämmelser som hindrar eller begränsar byggnader inom området.

C Centrum. Markanvändningen ska som minst finnas i del av bottenvåning

Markanvändning Centrum inom kvartersmarken omfattar handel, service, mindre samlingslokaler, kontor och liknande verksamheter. Syftet med centrumverksamheter är att främja ett aktivt stadsliv som variationsblandad bebyggelse kan leda till. Främst främjas detta i bottenvåningen för att möjliggöra en aktiv bottenvåning gentemot omgivande allmän plats men användningen tillåts inom hela byggrätten.

Utformning, placering och exploateringsgrad

Byggnadsverk ska uppföras med en hög arkitektonisk kvalitet och ges en hållbar, användbar och estetiskt tilltalande utformning som skapar god helhetsverkan.

Syftet med den generella utformningsbestämmelsen är att byggnader som uppförs på platsen ska svara upp mot god arkitektonisk kvalitet och helhetsverkan med gestaltningsmässig hänsyn till befintlig bebyggelse på Gävle strand på andra sidan Gavleån och mot omkringliggande bebyggelse på andra sidan Södra Skeppsbron, platser/gator, gröna miljöer och de kulturmiljövärden som finns runt planområdet.

e₁ *Byggnader om totalt högst 50 kvadratmeter byggnadsarea får uppföras ovan parkeringsgarage. Ingen enskild byggnad får ha större byggnadsarea än 25 kvadratmeter.*

Syftet med bestämmelsen är att kunna uppföra byggnader som förråd och skärmtak för utevistelse på parkeringsgaragets tak, som även är utemiljön för de boende i kvarteret. Byggnader begränsas dock i storlek för att inte ianspråkta så stor del av utemiljön. Byggnaderna på garagets tak begränsas i byggnadshöjd till 3,0 meter.

f₁ *En gångpassage ska finnas i kvarterets centrala del som sammanlänkar Södra Skeppsbron och kajen (GÅNG₁).*

Syftet med bestämmelserna är att öka tillgängligheten och kontakten mellan kajstråket och Södra Skeppsbron genom att skapa en förbindelse genom kvarteret och bryta upp kvarteret för gångtrafikanter och därmed skapa en möjlighet att kunna röra sig i östvästlig riktning från gatan till kajen.

f₅ *Fasad ska utformas och gestaltas så att en variation i byggnadernas uttryck mot Södra Skeppsbron skapas. Entrépartier ska ges en tydligt markerad utformning i fasad.*

Syftet med bestämmelsen är att skapa variation i fasadernas uttryck längs Södra Skeppsbron för att bidra till ett intressant och upplevelserikt gaturum i både ögonhöjds perspektiv och vid betraktande på längre avstånd. Fasader ska ges en omsorgsfull gestaltning där variation kan uppnås genom användande av olika materialval, fönstersättning, kulörer, förskjutning av fasadpartier, markering av entrépartier etc. Entrépartier mot gata ska vara tydligt markerade i fasad så att en god orienterbarhet och tillgänglighet skapas.

f₆ *Byggnadsdelar för teknikutrymme och inglasade uterum på tak ska placeras indragna från fasad minst 1,5 meter.*

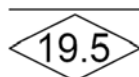
Syftet med bestämmelsen är att de tillkommande byggnadsdelarna på tak ska ge en minskad visuell effekt på byggnaderna som helhet. Genom att teknikutrymmen och inglasade uterum dras in från huvudbyggnadernas fasader skiljs de tydligt från byggnadens övriga volym. Noteras här ska dock att inglasade uterum till sin funktion, som en del av utemiljön för intilliggande bostad eller centrumfunktion, behöver placeras i anslutning till en fasad. Detta gör att uterummen endast kan placeras indragna från huvudbyggnadernas långsidor.

f₇ *Parkeringsgaragets fasad mot Gavleån och kajstråket utformas på sådant sätt att nivåskillnaden mellan upphöjd gård och GÅNG1 tas upp med gradänger, trappor, ramper eller liknande. Gestaltningen ska vara varierande, funktionell och inbjudande samt på ett positivt sätt bidra till att minska uttrycket av nivåskillnaden mellan upphöjd gård och GÅNG1.*

Syftet med bestämmelsen är att skapa variation i fasadens och anläggningarnas uttryck längs Gavleån för att bidra till ett intressant, tryggt och upplevelserikt å-rum i ögonhöjds perspektiv, främst för de som rör sig längs kajstråket. Anläggningar som avses här är de trappor, växtbäddar, gradänger m.m. som kan monteras på garageväggen för att ta upp höjdskillnaden mellan parkeringsgaragets tak (där även bostäderna utemiljö planeras) och kvartersmarken nedanför som möter kajstråket.

f₈ *Anläggningar som uppförs på mark som inte får förses med byggnad (prickmark) ska monteras på parkeringsgaragets fasad mot Gavleån och kraga ut över ytan. Anläggningar ska vara demonterbara för att säkra åtkomst till underjordisk kajkonstruktion (t₁).*

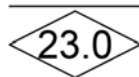
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra gradänger, trappor, växtbäddar och liknande som skapar en koppling mellan bostadsgården på parkeringsgaragets tak och kajstråket. Anledningen till att dessa anläggningar inte får grundläggas inom området är dels för att de relativt enkelt ska vara demonterbara och dels för att inte öka lasten på marken ur stabilitetssynpunkt.



Högsta nockhöjd är 19,5 meter över marknivå. Halva byggnaden, i byggrättens västra del, ska dock ha en nockhöjd som är minst 3 meter lägre. Mindre byggnadsdelar för teknikutrymmen samt inglasat uterum får överskrida angiven nockhöjd.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa nockhöjden på de planerade byggnaderna. Tillåten högsta nockhöjd är en del i att möjliggöra planerade byggnadsvolymer på platsen. Genom att låta den västra delen av byggnaden (byggrätten) få en lägre nockhöjd kan den övergripande gestaltningsidén med en nedtrappning av byggnadsvolymer från öster till väster åstadkommas.

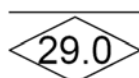
Behöver man inrymma teknikutrymmen såsom tex hisstopp och ventilationsaggregat utöver angiven nockhöjd är det tillåtet. Om teknikutrymmen uppförs på tak ska de dock så långt det är möjligt integreras i byggnaden genom sin placering, gestaltning samt färgsättning. I övergången mellan byggnadens olika höjder möjliggörs för inglasat uterum på taket i anslutning till intilliggande bostad.



Högsta nockhöjd är 23,0 meter över marknivå. Minst en tredjedel av byggnaden, i byggrättens västra del, ska dock ha en nockhöjd som är minst 3 meter lägre. Mindre byggnadsdelar för teknikutrymmen samt inglasat uterum får överskrida angiven nockhöjd.

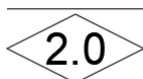
Syftet med bestämmelsen är att begränsa nockhöjden på de planerade byggnaderna. Tillåten högsta nockhöjd är en del i att möjliggöra planerade byggnadsvolymer på platsen. Genom att låta den västra delen av byggnaden (byggrätten) få en lägre nockhöjd kan den övergripande gestaltningsidén med en nedtrappning av byggnadsvolymer från öster till väster åstadkommas.

Behöver man inrymma teknikutrymmen såsom tex hisstopp och ventilationsaggregat utöver angiven nockhöjd är det tillåtet. Om teknikutrymmen uppförs på tak ska de dock så långt det är möjligt integreras i byggnaden genom sin placering, gestaltning samt färgsättning. I övergången mellan byggnadens olika höjder möjliggörs för inglasat uterum på taket i anslutning till intilliggande bostad.



Högsta nockhöjd är 29,0 meter över marknivå. Minst en fjärdedel av byggnaden, i byggrättens södra del, ska dock ha en nockhöjd som är minst 12 meter lägre. Mindre byggnadsdelar för teknikutrymmen, inglasat uterum samt balkonger får överskrida angiven nockhöjd.

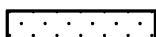
Syftet med bestämmelsen är att begränsa nockhöjden på de planerade byggnaderna. Tillåten högsta nockhöjd är en del i att möjliggöra planerade byggnadsvolymer på platsen. Genom att låta den södra delen av byggnaden (byggrätten) få en lägre nockhöjd kan den övergripande gestaltningsidén med en nedtrappning av byggnadsvolymer gentemot Södra Skeppsbron åstadkommas. Behöver man inrymma teknikutrymmen såsom tex hisstopp och ventilationsaggregat utöver angiven nockhöjd är det tillåtet. Om teknikutrymmen uppförs på tak ska de dock så långt det är möjligt integreras i byggnaden genom sin placering, gestaltning samt färgsättning. I övergången mellan byggnadens olika höjder möjliggörs för inglasat uterum på taket i anslutning till intilliggande bostad. Balkonger som tillåts över nockhöjd avser balkonger som placeras på byggnadskroppens högre del på fasad mot Södra Skeppsbron.



Högsta nockhöjd är 2,0 meter över medelmarknivå. Utöver angiven nockhöjd får förråd, skärmtak och liknande uppföras med en högsta byggnadshöjd om 3,0 meter

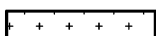
Syftet med bestämmelsen är att det ska uppföras ett parkeringsgarage som är halvt nedsänkt under mark. Medelmarknivån som referens används eftersom byggnadsdelen är relativt lång och marknivån varierar något över sträckan. Genom att begränsa nockhöjden till 2,0 meter säkerställs att parkeringsgaraget till viss del sänks ner under mark och därmed minskar barriäreffekten av byggnadsvolymen ut mot kajstråket.

Inom denna nockhöjd ska planterbart bjälklag inrymmas, om detta krävs för att åstadkomma de gröna värden som krävs för en god utemiljö i kvarteret. Utöver, dvs ovanpå, parkeringsgaraget får man uppföra tex förråd och skärmtak för utevistelse med en högsta byggnadshöjd om 3,0 meter. Denna byggnadshöjd ska beräknas ovan parkeringsgaraget, dvs det man i vanliga fall anger som marknivå för att beräkna byggnadshöjd ska istället motsvara taket på parkeringsgaraget. Syftet med detta är att skapa en god och över året användbar utemiljö. Storleken på dessa komplementbyggnader på tak begränsas dock till totalt högst 50 kvadratmeter, varav största enskilda byggnadsarean inte får överskrida 25 kvadratmeter (se vidare bestämmelse e₁).



Marken får inte förses med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att styra vart inom planområdet man inte får uppföra byggnader. Observera dock att inom ytan för markreservat för underjordisk kajkonstruktion (t₁) tillåts mindre byggnadsdelar och anläggningar kraga ut över denna typ av prickad mark, se vidare under bestämmelse f₈.



Endast komplementbyggnader får placeras

Syftet med bestämmelsen är att tillåta det nedsänkta parkeringsgaraget inom del av planområdet. Höjden på parkeringsgaraget regleras med nockhöjd.

Utemiljö

n₁

Yta ska innehålla plats för lek och samvaro. Gårdens yta ska anordnas med minst 30% grönska.

Syftet med bestämmelsen är att bidra till en god utemiljö i anslutning till bostäderna eller annan verksamhet samt att skapa grönskande miljöer i kvarteret.

Stadsbild

Området närmast kajen på södra sidan om Gavleån är idag främst bebyggt med verksamhetslokaler i 1-2 våningar. På norra sidan om Gavleån ligger området Gävle Strand som har en betydligt högre exploatering och våningsantal kring 2-6 våningar. Omvandling av Norra Brynäs, där planområdet ingår, kommer ske på sikt med den fördjupade översiktsplanen för Norra Brynäs som inriktningsdokument.

Omvandling av området kring Godisfabriken (fd Läkerolfabriken) är redan på gång med målsättningen att skapa en tät blandstad omfattande ca 700 nya bostäder, centrumfunktioner och verksamhetslokaler.

Planförslag och konsekvenser

Stadsbilden kommer påverkas av föreslagen exploatering och då främst i form av högre byggnadsvolymer på Gavleåns södra sida och ett mer kompakt gaturum längs Södra Skeppsbron. Exploateringen går i linje med FÖP Norra Brynäs och kommer både knyta an och komplettera planerad bebyggelse inom stadsdelen.



Ovan: Föreslagen bebyggelse sett i förhållande till befintlig bebyggelse. Vit volym visar det som detaljplanens bestämmelser tillåter, gula volymer motsvarar befintlig bebyggelse. Planområdet sett från nordväst (Fullriggaren). (Illustration: Gävle kommun/Skoog Arkitekter)

Nedan: Föreslagen bebyggelse sett i förhållande till föreslagen bebyggelseinriktning enligt fördjupad översiktsplan för Norra Brynäs. Vit volym visar det som detaljplanens bestämmelser tillåter, gula volymer motsvarar visionen för Norra Brynäs 2040. Planområdet sett från nordväst (Fullriggaren). (Illustration: Gävle kommun/Skoog Arkitekter)





Ovan: Föreslagen bebyggelse sett i förhållande till befintlig bebyggelse. Vit volym visar det som detaljplanens bestämmelser tillåter, gula volymer motsvarar befintlig bebyggelse. Planområdet sett från söder, gatorna Tredje och Femte Tvärgatans förlängning mot kajen motsvarar utpekade siktlinjer i FÖP Norra Brynäs. (Illustration: Gävle kommun/Skoog Arkitekter)

Nedan: Föreslagen bebyggelse sett i förhållande till föreslagen bebyggelseinriktning enligt fördjupad översiktsplan för Norra Brynäs. Vit volym visar det som detaljplanens bestämmelser tillåter, gula volymer motsvarar visionen för Norra Brynäs 2040. Planområdet sett från söder, gatorna Tredje och Femte Tvärgatans förlängning mot kajen motsvarar utpekade siktlinjer i FÖP Norra Brynäs. (Illustration: Gävle kommun/Skoog Arkitekter)



Service (offentlig/kommersiell)

Området är centralt beläget i Gävle med närhet till den service staden har att erbjuda. Omvandlingen av stadsdelen Norra Brynäs kommer på sikt att öka både den offentliga och kommersiella servicen i närområdet. Inom ett avstånd på ca 800 meter finns flera förskolor, både på Brynäs och på Gävle strand. Inom samma avstånd även ett par grundskolor belägna. Utbudet av olika gymnasieskolor är stort i centrala Gävle.

Planförslag och konsekvenser

Centrumändamålet gör det möjligt att inrymma olika typer av service i bottenvåningen på de nya byggnaderna. Beroende på vilken verksamhet som etableras på platsen kan den bidra till den kommersiella servicen i området.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Separat cykelbana i form av huvudcykelstråk, i direkt anslutning till planområdet, finns utefter Södra Skeppsbron. Kajen är utformad som ett allmänt gångstråk längs Gavleån. Närmsta cykelpump finns vid resecentrum/järnvägsstationen och serviceställe vid Rådhusorget.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen direkt förändring i gång- och cykelvägnätet i närområdet. På sikt kan Södra Skeppsbron, i enlighet med FÖP Norra Brynäs, byggas om till en av stadsdelens blågröna stadsgator med planteringar, dagvattenhantering och prioriterade gång- och cykelstråk. De grönbå stadsgatorna i området bildar länkar mellan stadsdelens parker för människor, djur och natur som kommer knytas samman med övrigt gång- och cykelvägnät i centrala staden.

Möjligheten att röra sig tvärs igenom kvarteret i nord/sydlig riktning öppnar upp kvarteret för gångtrafikanter och förbättrar möjligheten att ta sig mellan kajen och Södra Skeppsbron jämfört med dagens utformning av kvarteret.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom promenadavstånd, 1 km, till centralstationen och resecentrum. Närmaste busshållplats finns ca 150 meter öster om planområdet på Södra Skeppsbron, hållplats Limöbåten, som trafikeras av linje 14 med halvtimmestrafik.

Planförslag och konsekvenser

Föreslagen exploatering med huvudsakligen bostäder innebär fler boende i centrala Gävle med närhet till befintliga kollektivtrafikstråk samt Gävle centralstation och bidrar med ett större resandeunderlag för kollektivtrafiken. Något behov av ytterligare hållplatser för kollektivtrafiken till följd av föreslagen exploatering föreligger inte.

Fordonstrafik

Planområdet angörs från Södra Skeppsbron. Södra Skeppsbron trafikeras med ca 8800 fordon/årsmedeldygn på sträckan förbi planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär att ca 60 nya bostäder tillkommer inom kvarteret. Schablonmässigt brukar man anta att varje bostad genererar 4 trafikrörelser/årsmedeldygn, vilket skulle betyda ca 240 fordon/årsmedeldygn kring planområdet. Detta motsvarar ca 3 % av trafiken som beräknas trafikera Södra Skeppsbron. Eftersom planområdet redan idag är bebyggt med verksamheter som genererar trafikrörelser i området bedöms planförslaget inte betyda någon stor förändring av trafikförhållandena i närområdet.

Genom placering av byggrätterna och ytor för fordonsrörelser inom kvarteret innebär planförslaget att in/utfart till kvarteret för bilar och mindre fordon sker i kvarterets östra del där

anslutning till kvarterets parkeringsgarage bland annat kan ske. Vid infart till parkeringsgaraget är det viktigt att ett vilplan för en bil, minst 6 meter långt, inryms så att fordon inte blockerar huvudcykelstråket vid in- och utpassage till parkeringsgaraget. För att fordon som hämtar avfall och andra större fordon som har kvarteret som målpunkt krävs ytterligare en möjlig infart på grund av att vändmöjlighet inom kvarteret saknas. Här föreslås samnyttjande med infarten till hamntorget för att minimera antalet nya anslutningar till Södra Skeppsbron.



Illustrationen visar angöring för avfallsfordon (blå pil) som planeras att ske via samma infart som till hamntorget har mot Södra Skeppsbron. Personbilar och övriga mindre fordon föreslås hänvisas till in/utfarten väster om hamntorget (blått kryss) där man kan angöra parkeringsgaraget och gästparkeringar. Det är viktigt att åstadkomma ett vilplan framför parkeringsgaragets port på minst 6 meter så att fordon inte blir stående och blockerar huvudcykelstråket. (Illustration: Skoog arkitekt/Gävle kommun, 2021-09-03)

Planens konsekvenser för Södra Skeppsbron

I FÖP Norra Brynäs föreslås bland annat att gatan Södra Skeppsbron ska byggas om till en grönblå stadsgata i stadsdelen. Utrymmet för Södra Skeppsbron idag, dvs mark som kommunen äger och är detaljplanelagd som gata, är i höjd med planområdet ca 17 meter. I FÖP:en finns en föreslagen sektion för Södra Skeppsbron där den allmänna platsen bör vara 21 meter bred för att inrymma samtliga önskade funktioner. För att skapa föreslagen sektion behöver därför Södra Skeppsbron breddas och föreliggande planförslag innebär att en breddning endast kan ske söderut. Vid ombyggnad av Södra Skeppsbron behöver även höjden på gatan i förhållande till hamntorget studeras särskilt eftersom hamntorget kan nyttjas för avledning av dagvatten vid skyfall.

Planbestämmelse

Utfartsförbud

Syftet med utfartsförbudet är att styra möjliga anslutningar mellan kvartersmarken och Södra Skeppsbron till östra och västra delen av kvartersmarken. I den östra delen kommer angöring till bl.a. parkeringsgarage att ske. I den västra delen lämnas möjlighet att anordna tex gästparkeringar inom markreservatet för dagvattenledningen.

Parkering (bilar, cyklar)

Enligt Gävle kommuns parkeringstal för cykel och bil gäller grundkrav för zon 1, Gävle stad, motsvarande 0,5-0,9 bilplatser/lägenhet samt 2,5 cykelplatser/lägenhet att parkeringsbehovet blir 30-57 platser för bilar samt 150 platser för cyklar. För centrumändamål/lokaler anger parkeringstalen ett behov på 7 bilplatser/1000 kvadratmeter bruttoarea (byggrätt) samt 20 cykelplatser/1000 kvadratmeter bruttoarea (byggrätt).

Planförslaget innebär att ett halvt nedsänkt parkeringsgarage ska uppföras inom kvarteret för att kunna lösa parkeringssituationen för främst bil, cykelparkering kan placeras både i parkeringsgaraget samt inom andra delar av byggnaderna. Byggrätten för parkeringsgaraget

omfattar en yta som inrymmer ca 53 parkeringsplatser för bil. Vid uppförande av främst bostäder inom området, ca 60 lägenheter, innebär det att ca 30-57 bilplatser samt 150 cykelplatser behöver finnas.

Det totala parkeringsbehovet bedöms kunna hanteras inom egen fastighet. Vad gäller eventuella centrumfunktioner så får bilparkering till verksamheter inom kvarteret hänvisas till gästparkering eller omkringliggande gator. Cykelparkering ska anordnas i anslutning till verksamheterna. Planförslaget innebär att en stor del av fastigheten Brynäs 125:2 kan byggas. För att säkerställa att parkeringsbehovet kan hanteras inom egen fastighet ställs därför krav på att det nedsänkta parkeringsgaraget måste byggas så att parkeringsbehovet kan hanteras inom fastigheten.

Planbestämmelse

f₂

Parkeringsgarage ska finnas

Bestämmelse om utformning med syftet att säkerställa att parkeringsgarage uppförs så att parkeringsbehovet kan lösas inom kvartersmarken.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, el, fiber och värme

Planområdet ligger inom Gästrikre Vattens verksamhetsområde för spillvatten och vatten. Gävle Energi äger elnätet och ansvarar för eldistributionen i området. Fastigheten är ansluten till vatten, spillvatten, fjärrvärme och elledningar samt fiber. Krävs flytt eller skydd av ledningar eller kablar till följd av föreslagen exploatering eller annan ändring, bekostas detta av exploitören.

Dagvatten

Planområdet ligger inom Gästrikre Vattens verksamhetsområde för dagvatten. Planområdet är i dagsläget till största delen hårdgjort med plåttak på befintliga byggnader, asfaltsytor och parkeringar. Detaljplanens markyta är cirka 9000 kvadratmeter varav 5000 kvadratmeter är kvartersmark.

Två befintliga dagvattenledningar från norra Brynäs korsar Södra Skeppsbron och passerar planområdet i syd-nordlig riktning för att mynna ut i Gavleån, dels i västra delen av planområdet vid fastigheten Brynäs 125:2 och dels i östra delen av planområdet vid allmän plats för hamntorg. Befintliga dagvattenledningar omfattas av ledningsrätt och servitut, och avses att finnas kvar i befintliga lägen. Den västliga ledningen som passerar vid fastighet Brynäs 125:2 övergår från dimension 1000 mm till 1600 mm i Södra Skeppsbron. Norr om Södra Skeppsbron har ledningen brant lutning nedåt och mynningen ligger under medelvattennivån i Gavleån, vilket betyder att ledningen står dämd. Vid Södra Skeppsbron är ledningens underkant (vattengång) på nivå cirka -1,2 och överkant på nivå cirka +0,4 (RH2000). Vid utloppet i Gavleån är underkant (vattengång) på nivå cirka -2,4 och överkant på nivå cirka -0,8 (RH2000). Detta gör att vatten kan tryckas bakåt i dagvattenledningen när vattennivåerna i Gavleån och Inre fjärden stiger (Tyréns 2020c). Medelvattennivån i ån och fjärden i dagens klimat är cirka +0,1 och bedöms i ett framtida klimat bli cirka +0,4 (RH2000), se vidare rubrik *Hydrologiska förhållanden*.

Befintliga dagvattenledningar leder dagvatten från en stor del av norra Brynäs och bedöms vara hårt belastade. Utifrån samråd med Gästrikre Vatten som ledningsägare bedöms inte ledningskapaciteten och avbördningsförmågan vara begränsande vid planområdet. Även om ledningen står dämd vid utloppet i Gavleån så kommer dagvatten från planområdet att tryckas ut i ån vid nederbörd, vilket sker redan idag. Kapacitetsåtgärder behöver istället prioriteras längre uppströms i dagvattennätet för att avlasta befintliga ledningar (Afry, 2021).

Planförslag och konsekvenser

Dagvattenhanteringen inom fastighet Brynäs 125:2 har utretts av Tyréns (2020c) och Afry (2021). Syftet med utredningarna har varit att belysa förändringar för dagvattenbildningen och beskriva förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering inom planområdet. Tyréns dagvattenutredning belyser förutsättningar samt principförslag för dagvattenhantering från parkeringsgarage (Tyréns, 2020c), medan den Afrys kompletterande dagvattenutredning ger ett reviderat principförslag för dagvattenhantering i markyta inom kvartersmarken (Afy, 2021).

Utgångspunkten i utredningarna är att ledningssystemet för avledning av dagvatten inom planområdet ska dimensioneras för att klara 5-årsregn vid fylld ledning samt 20-årsregn för trycklinje i marknivå, enligt riktlinjer i Svenskt Vattens publikation P110.

Framtida dagvattenflöde inom fastighet Brynäs 125:2 beräknas bli cirka 10 % större än befintligt flöde, eftersom en klimatfaktor på 1,25 har lagts till i beräkningen av hänsyn till framtida klimat. Utan klimatfaktorn hade framtida dagvattenflöde varit lägre än befintligt flöde, eftersom framtida markanvändning efter planens genomförande kommer att ha en lägre genomsnittlig avrinningskoefficient, detta till följd av större andel grönyta än i nuläget.

Förutsättning	Dimensionerande flöde (l/s)			
	5-årsregn	10-årsregn	20-årsregn	100-årsregn
Befintligt	66	83	104	178
Framtida	74	93	117	199

Beräknat dagvattenflöde för befintlig markanvändning samt framtida markanvändning enligt planförslag. Klimatfaktor 1,25 har använts i beräkningen (Afy 2021).

Dagvatten från kvartersmarken kommer att avledas via befintlig dagvattenledning som passerar fastighet Brynäs 125:2 och mynnar i Gavleån, för att inte påverka kajkonstruktionen mot ån med ny ledningsgenomföring eller öppning. Kapaciteten i befintlig dagvattenledning bedöms inte begränsande så nära recipienten. Dagvattnet kommer att tryckas ut i ån även om befintlig ledning står dämnd.

I principlösningen för dagvattenhantering inom kvartersmarken planeras takstuprör att ha utkastare till rännalor för bortledning av takdagvatten samt innergårdsvatten. Rännalorna kommer ha utlopp till antingen regnbäddar eller skälad grönyta för utjämning av flöde. Regnbäddarna och den skälade grönytan behöver i sin tur bräddbrunnar samt ledningssystem som kopplas till befintlig allmän dagvattenledning som korsar fastigheten. Takdagvatten från byggnaderna liksom dagvatten från innergård ovan parkeringsgarage bedöms som rent och motiverar inga reningskrav. Det är ändå lämpligt att fördröja och omhänderta dagvatten från tak och innergård för att nyttjandegöra vattnet och skapa mervärden i form av gröna miljöer och ekosystemtjänster.

Utifrån Gävle kommuns dagvattenpolicy och gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) för recipienten bedöms främst dagvatten från trafikerade ytor (även smältvatten från snö och is) behöva renas innan det släpps vidare till recipient, för att inte negativt påverka recipientens möjligheter att uppnå god ekologisk och kemisk status. I upplysningsruta på plankartan anges att rening av dagvatten från trafikerade ytor ska ske inom egen fastighet.

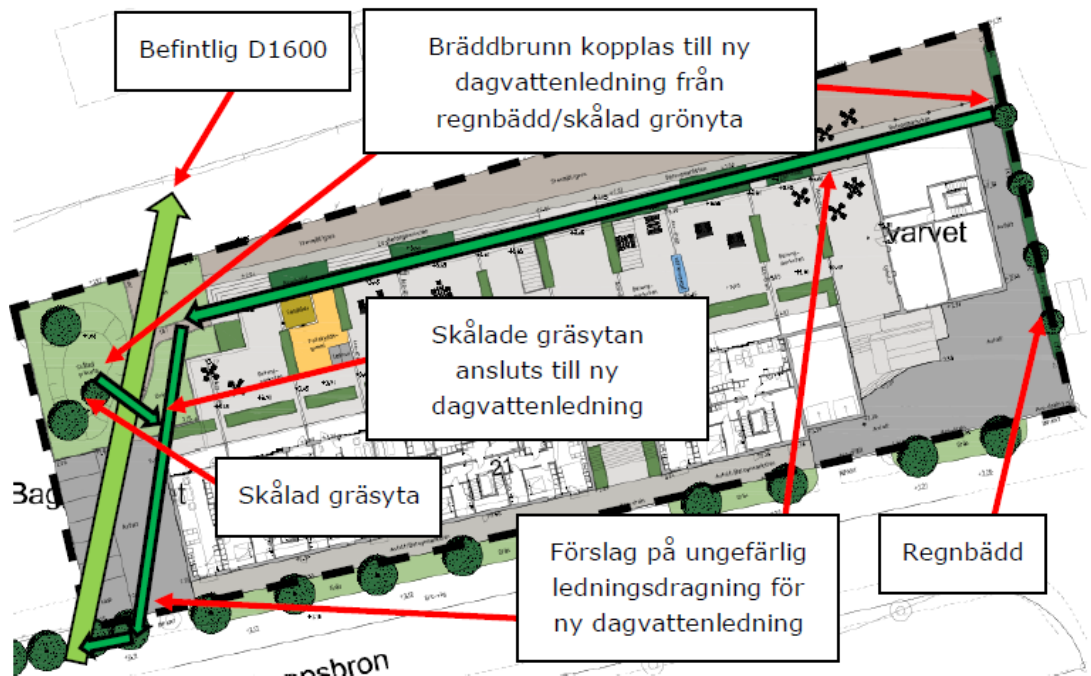
Dagvattenutredningen föreslår dagvattenåtgärder som omhändertar och renar upp till 20 mm nederbörd från trafikerade ytor inom kvartersmark, innan avledning till det allmänna dagvattenledningsnätet. Trafikerade ytor kommer att finnas vid in- och utfart till parkeringsgarage i den sydöstra delen samt markparkering i den västra delen av kvartersmarken. Föreslagna reningsåtgärder är nedsänkt regnbädd i östra delen av fastigheten och skälad grönyta i västra delen av fastigheten. Från dessa ytor sker sedan avledning via bräddbrunnar till befintlig allmän dagvattenledning som korsar fastigheten.

	P	N	Pb	Cu	Z	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja	PAH16	BaP
Före	0,41	2,8	0,05	0,05	0,23	<0,00	0,02	0,012	<0,00	160	2,1	<0,00	<0,00
Efter	0,09	1,4	<0,00	0,01	0,03	<0,00	<0,00	0,003	<0,00	18	0,1	<0,00	<0,00

Beräknad föroreningsbelastning i kg/år före och efter nybyggnation med rening (Afry 2021). Markingreppet för den skålade gräsytan ska begränsas för att inte påverka dragstagen som förankrar kajkonstruktionen. I huvudsak placeras den tänkta skålade ytan utanför området för dragstagen. Nivåskillnaden på den skålade ytan sänks som mest ned ca 0,2 m jämfört med omgivande markyta. Skålningen blir djupast i centrum av ytan och mindre nivåskillnad ut mot kanterna. Enligt framtagen principlösning kommer den skålade ytans botten att ligga på nivå ca +1,65 till +1,70, medan omgivande markytan kommer att ligga på nivå ca +1,83 till +1,96. Marklov krävs för schakt och andra markarbeten större än 0,3 meter inom hela planområdet.

Under byggnader och upphöjd innergård möjliggör planen anläggande av ett parkeringsgarage med halva våningsplanet nedgrävt under markytan. Vatten från parkeringsgaraget kommer att behöva pumpas upp och föreslås i dagvattenutredningen renas med hjälp av oljeavskiljare med sandfång. Reningen placeras utanför byggnaden för att minska mängden schakt och underlätta underhåll. Avledning sker därefter gemensamt med trafikerade ytor vid in- och utfart ur garage. Backventil behöver installeras i dagvattensystemet i parkeringsgaraget, för att undvika att garaget blir vattenfyllt vid höga vattennivåer i Gavleån och Inre fjärden som trycker bakvägen in i parkeringsgaraget. Översvämningsskydd mot inrinnande vatten via infarten (entrén) till parkeringsgaraget beskrivs i avsnitt *Översvämning och skyfall*.

Principlösningen för dagvattenhantering inom kvartersmarken behöver detaljprojekteras och dimensioneras innan byggstart som en del av de tekniska ledningssystemen för området.



Förslag på utformning av dagvattenavledning från planområdet. Befintlig dagvattenlednings placering genom planområdet (tjock ljusgrön pil). Principförslag hur ny dagvattenledning kan dras för att sedan anslutas på befintlig ledning (smal mörkgrön pil), (Afry 2021).

Vid allmän plats för hamntorg och sjösättningsramp sker dagvattenavledning via ytavrinning till grönytor för fördröjning och rening innan avledning mot ån. Marken är grusad eller kommer att iordningställas som grönytor, varför viss infiltration också sker i marken. Vid

båtiläggsplatsen gör marklutningen att viss ytavrinning sker direkt mot ån. Låg frekvens av trafik på ytan gör att föroreningsbelastningen ändå bedöms bli liten till ån.

Höjdsättningen inom planområdet är mycket viktig ur dagvattensynpunkt så att instängda områden undviks. Höjdsättningen ska säkerställa ytavrinning ut mot grönstråken som kommer att omge bebyggelsen inom fastigheten, och vidare mot Gavleån respektive Södra Skeppsbron utan att angränsande bebyggelse tar skada. Lågpunktsanalys och skyfallmodellering har visat att ytavrinnande vatten från norra Brynäs följer Södra Skeppsbron söder om planområdet och rinner österut till Stenborgskanalen och Gavleån.

Höjdsättningen inom fastighet Brynäs 125:2 behöver trygga dessa avrinningsvägar även vid kraftigare regn samt säkerställa att vatten inte heller rinner in från Södra Skeppsbron till planområdet, se vidare avsnitt *Översvämning och skyfall*.

Lokala dagvattenlösningar inom planområdet kan ge ett mervärde i form av ekosystemtjänster (då naturens funktioner blir till nytta för människan) i en i övrigt hårdgjord miljö. Utomhusmiljöer kan göras till attraktiva miljöer med estetiska, rekreativa och multifunktionella kvaliteter med hjälp av dagvatten. Dagvattenlösningar kan exempelvis ge minskad avrinning vid nederbörd, vilket avlastar stadens dagvattensystem. Det kan också ge en klimatanpassning genom tillskapande av översvännings- och fördröjningsytor.

Befintlig dagvattenledning som korsar kvartersmarken i planområdets västra del säkerställs med u-område (markområde för underjordiska ledningar) och prickmark (mark där byggnad inte får uppföras).

Planbestämmelser

U₁	<i>Allmännyttiga underjordiska ledningar</i>
	Bestämmelse om markreservat för allmännyttiga ledningar inom kvartersmark. Området omfattar ledningsrätt för den befintliga dagvattenledningen.

Avfall

Intill den öppna ytan i östra delen av fastigheten Brynäs 125:2, inom kvarteret mot Södra Skeppsbron, planeras avfallshantering inom kvarteret att ske för att möjliggöra hämtning av avfall. Utrymme för avfallshantering behöver införlivas i planerad bebyggelse. Exploatören/byggherren ska samråda med Gästrike återvinnare om lämplig avfallshantering och anläggning. (se även under avsnitt *Biltrafik*).

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Vid planområdet förekommer buller från väg- och spårtrafik samt från industriverksamhet. Planområdet omges av trafikerade vägar, där Södra Skeppsbron angränsar direkt söder om planområdet och dit Tredje och Femte Tvärgatan ansluts. Väster om planområdet finns Alderholmsbron över till Gävle Strand. De högsta vägtrafikflödena vid planområdet förekommer längs Södra Skeppsbron. Redan idag utsätts fasaden mot Södra Skeppsbron på befintliga byggnader längs Södra Skeppsbron för ekvivalenta bullernivåer över gällande riktvärde för bostäder på 60 dBA, enligt kommunens bullerkartläggning från 2017.

Gävle Centralstation, där bland annat Ostkustbanan passerar, finns cirka 850 meter väster om planområdet.

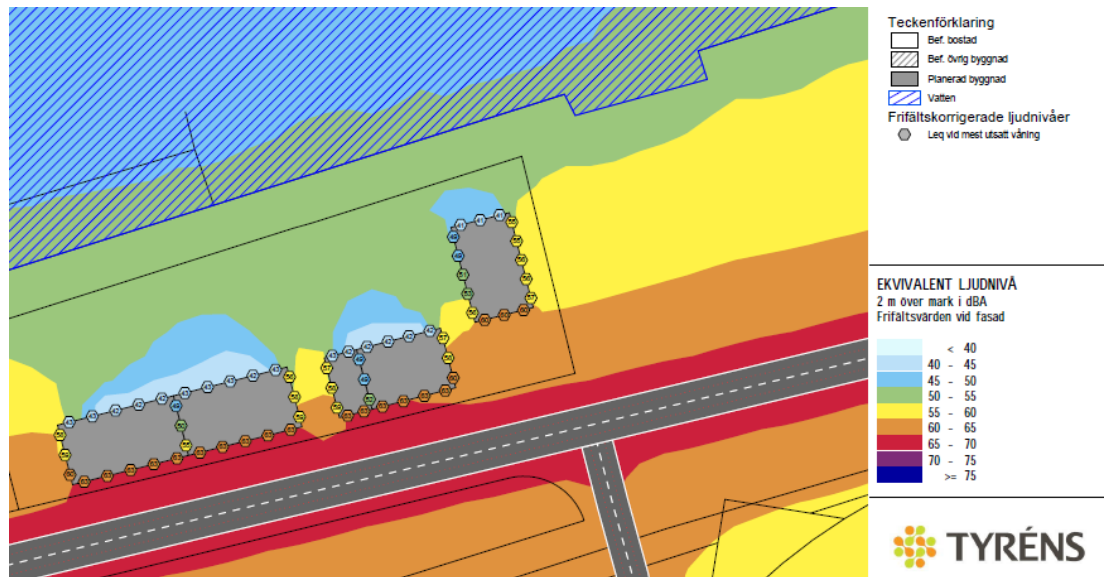
Industriverksamhet bedrivs på fastigheten Brynäs 26:14 cirka 200 meter öster om planområdet. Verksamhetens buller består främst av trucklastning, cyklonapparater och fläktar. Ett industrispår till verksamheten passerar cirka 40 meter söder om planområdet. Förutom buller kan det närliggande industrispåret också ge upphov till stomljud och komfortvibrationer.

Stomljudd är ljud som fortplantas i fasta material, till exempel via stommen i en byggnad. Det uppstår genom att vibrationer från en alstrande källa (till exempel tågpassage) sprids genom marken till närliggande byggnader och sätter konstruktionen i svängning, vilket i sin tur avger ett lågfrekvent ljud.

Planförslag och konsekvenser

Bullerutredning, som också inkluderar vibrationsberäkningar för industrispåret, har utförts av Tyréns (2020d). Utredningen visar att vägtrafikbullret från Södra Skeppsbron dominerar bullerförhållandena vid planområdet. Buller från industriverksamheten på fastigheten Brynäs 26:14, liksom från spårtrafik på industrispåret och järnvägen förbi Centralstationen, beräknas understiga gällande riktvärden vid planområdet.

Beräknade bullernivåer för vägtrafik för prognosår 2040 visar att ekvivalent ljudnivå beräknas överstiga trafikbullerförordningens (2015:216) riktvärde på 60 dBA vid planerade hus med långsidan mot Södra Skeppsbron, vid nuvarande trafiklösning för stadsdelen Brynäs där Södra Skeppsbron utgör en viktig genomfartsväg.



Karta med beräknade ekvivalenta bullernivåer samt frifältsvärden vid fasad två meter ovan mark från väg- och spårtrafik för prognosår 2040 (Tyréns 2020d).

De högsta fasadvärdena beräknas uppgå till 63 dBA. För att klara gällande riktvärden behöver lägenheter i planerade hus med långsida mot Södra Skeppsbron utformas med genomgående lägenheter, där minst hälften av bostadsrummen vetter mot ljuddämpad sida (inte över 55 dBA ekvivalent och nattetid 70 dBA maximal ljudnivå), alternativt utformas som små lägenheter på högst 35 kvadratmeter. För planerat hus med kortsidan mot Södra Skeppsbron innehålls riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, då detta hus är längre från gatan enligt planförslaget. Fri planlösning kan i så fall tillämpas i denna byggnad.

Samtliga planerade uteplatser/balkonger längs fasader mot norr inom planområdet beräknas klara riktvärdet 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Uteplatser längs fasad mot väster respektive öster beräknas däremot inte klara riktvärdena närmast Södra Skeppsbron. För dessa bostäder behöver gemensam bullerskyddad uteplats på innergården anordnas. Eventuella lägenhetsnära uteplatser/balkonger kan då ses som ett komplement med sämre ljudmiljö. För att minska bullerbelastningen från trafik bör växtlighet och gröna miljöer planeras in, såväl i marknivå som på byggnader och tak. Det bidrar till dämpning av bullerspridning.

Nivåer för inomhusbuller inom planområdet hanteras i samband med bygglov. Riktvärden enligt Boverkets byggregler (BBR) bedöms kunna innehållas för högsta ljudnivå inomhus om

lämpliga val av väggkonstruktion, fönstertyp och eventuellt uteluftdon görs. Detta behöver utredas i ett senare skede och anpassas efter slutgiltig planlösning och byggnadsutformning.

Kraven för komfortvibrationer beräknas kunna klaras inom planområdet. För stömljud saknas nationella riktvärden och genomförda beräkningarna är mycket osäkra, bland annat på grund av den låga hastigheten (10 km/h) på industrispåret. Därtill kommer att störningen uppkommer mycket sällan då endast 2 – 4 godstågspassager sker per vecka och endast under dagtid. Sammantaget bedöms störningsrisken från stömljud som liten.

Planbestämmelse

f₃ *Bostadslägenheter med fasad där riktvärde för trafikbuller överskrids ska utformas med minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida alternativt vara högst 35 kvadratmeter stora.*

Bestämmelse om utformning med syftet att säkerställa god ljudmiljö för boende. Bestämmelsens lydelse följer av de krav som anges i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Luftkvalitet

Södra Skeppsbron är vältrafikerad, vilket kan orsaka luftkvalitetsproblem, framförallt vid slutna gaturum där luftomsättning och luftomblandning är begränsad. I närmast anslutning till gaturummet för Södra Skeppsbron är luftföroreningshalterna något högre jämfört med i planområdet i övrigt, enligt kommunövergripande kartläggning av luftföroreningar utförd av Östra Svealands luftvårdsförbund 2016.

Inom arbete med fördjupad översiktsplan (FÖP) för Brynäs har luftutredning utförts av Tyréns (2019) genom modellering av luftföroreningshalter för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10). Södra Skeppsbron har omfattats av utredningen. Trafikmängderna bedöms vara lika stora i ett nuläge som med prognosår 2040, så länge Södra Skeppsbron utgör en viktig genomfartsväg, vilket medför likvärdiga luftföroreningshalter som i nuläget. Vid en utveckling enligt FÖP för Brynäs skulle Södra Skeppsbron avlastas från trafik. Luftföroreningshalterna beräknas ändå bli oförändrade, eftersom det sker i kombination med ett trängre gaturum genom tillkommande bebyggelse.

Enligt luftutredningen (Tyréns 2019) beräknades halterna av kvävedioxid (NO₂) längs Södra Skeppsbron vid planområdet, både i nuläget och i utbyggnadsscenario, till årsmedelhalter på 14 - 18 mikrogram per kubikmeter (µg/m³), dygnsmedelhalter på 23 - 29 µg/m³, och timmedelhalter 44 - 50 µg/m³. Partiklar (storleksfraktion PM10) i både nuläge och utbyggnadsscenario beräknades till årsmedelhalter på 9 - 13 µg/m³ och dygnsmedelhalter på 20 - 26 µg/m³ längs Södra Skeppsbron vid planområdet. Beräknade halter ligger under både gällande MKN och preciseringarna för miljö kvalitetsmålen för Frisk luft.

Planförslag och konsekvenser

Med utgångspunkt från de beräkningar av luftföroreningshalter som har gjorts för Södra Skeppsbron, bedöms halterna bli oförändrade vid planområdet.

Planerad exploatering inom planområdet för Brynäs 125:2 kommer medföra viss tillkommande trafik längs Södra Skeppsbron, men sammantaget av marginell betydelse i jämförelse med befintlig trafik längs Södra Skeppsbron. Föreslagen exploatering beräknas bidra med cirka 240 fordonsrörelser per årsmedeldygn, vilket kan jämföras med nuvarande trafik på 8 800 fordon per årsmedeldygn samt att även nuvarande markanvändning inom fastigheten genererar trafikrörelser. Kvarterets centrala läge med närhet till centralstation, goda cyklingmöjligheter och närhet till kollektivtrafik och service kan också innebära att trafikökningen blir lägre än den beräknade. Bedömningen är att såväl miljö kvalitetsnormerna för

luft, som miljömålets preciseringar för luft, klaras inom planområdet även efter genomförande av planerad exploatering, trots viss ökning av biltrafik till och från fastigheten.

Genomförande av planen kommer att medföra högre byggnader inom planområdet jämfört med nuläget, vilket kan ändra förutsättningarna för luftomsättning längs Södra Skeppsbron. Byggnaderna inom planområdet kommer att ha varierande höjd samt öppningar mellan huskropparna, vilket bedöms gynna luftgenomströmning. Studier har visat att olika byggnadshöjder skapar luftvirvlar som gynnar luftomblandning.

Byggnaderna kommer att fungera som skärm för planområdets utemiljöer, som lokaliseras mot än istället för mot gatan. Planen möjliggör att skyddad gårdsmiljö kan skapas.

Friskluftsintag till byggnader kan med fördel placeras bort från Södra Skeppsbron. Växtlighet och gröna miljöer bör anläggas inom planområdet, såväl i marknivå som på byggnader och tak, för att minska halterna av luftföroreningar. Skyddad gårdsmiljö avskärmd från biltrafik bedöms ge god luftkvalitet utomhus inom planområdet.

Föroreningar

Fastigheterna inom planområdet (Brynäs 125:2 och Brynäs 86:1) har inventerats och riskklassats enligt Naturvårdsverkets Metodik för inventering av förorenade områden (MIFO fas 1). Inventeringen ingick i ett större objekt som omfattade flera fastigheter längs Gavleåns södra kaj. Objektet tilldelades riskklass 3, vilket innebär att det bedöms vara måttlig risk att föroreningar inom objektet medför negativ påverkan på människors hälsa och miljö (Tyréns 2020e).

Inom planområdet bedrevs på 1800-talet ett båtvarv och därmed associerad verksamhet (bland annat slip för prämar och mindre fartyg). Denna verksamhet avslutades för över 100 år sedan och därefter har bland annat småbåtshamn och tillhörande verkstad bedrivits på fastigheten. Varv, gjuteri, smedja, becktillverkning och brädgård anges i den historiska inventeringen från 2006. Utifrån detta bedömdes potentiella föroreningsämnen framför allt vara metaller, petroleumämnen/olja och PAH (polycykliska aromatiska kolväten från bl.a. ofullständig förbränning), Tyréns 2020e.

Inför aktuell planhandling av bostäder på fastighet Brynäs 125:2 har Tyréns utfört översiktlig miljöteknisk markundersökning där provpunkter fördelades inom fastigheten utifrån tillgänglig yta som inte var bebyggd, inte hade markförlagda ledningar eller körytor (Tyréns 2020e). Inom allmän plats för hamntorg på fastighet Brynäs 86:1 har miljöteknisk markundersökning utförts under 2021 (Tyréns 2021). Inom kajområdet har inga markprover tagits, då det inte tilläts på grund av risk för påverkan på kajkonstruktionen. Ingen förändring i markanvändning och nyttjande avses dock genomföras längs kajens gångstråk i och med planens genomförande.

Genomförd miljöteknisk markundersökning visar att fyllnadsmassor inom fastigheten Brynäs 125:2 generellt är förorenade, vilket omfattar de översta cirka 1,5 metrarna av marken inom fastigheten. Utifrån undersökningsresultaten bedöms förekommande halter av framför allt metallen bly, aromatiska kolväten (oljeprodukter) och PAH kunna innebära risker för miljön och/eller människors hälsa. Halter över Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM) samt mindre känslig markanvändning (MKM) har påträffats av dessa ämnen i flertalet provpunkter på östra delen av fastighet Brynäs 125:2 (Tyréns 2020e).

Även metallerna arsenik, barium, kadmium, kvicksilver och zink påträffades i två provpunkter i sydöstra delen av fastigheten Brynäs 125:2, i halter över riktvärde för känslig markanvändning.

Inom allmän plats för hamntorget inom aktuell del av fastighet Brynäs 86:1 visar miljötekniska markundersökningen också att fyllnadsmassor generellt är förorenade, ned till cirka 1,2 meter under markytan. Påvisade markföroreningar bedöms inte innebära någon risk för människors hälsa eller miljön vid nuvarande markanvändning som omfattar tillfällig vistelse för människor och bedöms som mindre känslig markanvändning. Uppmätta föroreningar

bedöms inte innebära några risker för negativ påverkan på den akvatiska miljön i Gavleån (Tyréns 2021). De högre påträffade halterna (över riktvärde för mindre känslig markanvändning) kan kopplas till mörkare fyllning med kolrester.

Metallerna bly och barium, samt de organiska ämnena PAH och oljekolväten påträffades i halter över riktvärde för mindre känslig markanvändning inom allmän plats för hamntorg. Metallerna arsenik, bly, koppar, kvicksilver och zink, samt de organiska ämnena PAH och oljekolväten, påträffades också i något lägre halter över riktvärde för känslig markanvändning. Tennorganiska ämnen påvisades endast i låga halter, under känslig markanvändning.

Under nivån cirka 1,5-2 meter under befintlig markyta bedöms naturligt lagrad jord förekomma inom planområdet, där endast enstaka förhöjda halter av föroreningar har påträffats. Den geotekniska utredningen indikerar dock att den naturligt lagrade jorden innehåller något sulfidhaltig till sulfidhaltig lera. Den kan ha försurande egenskaper om sådana massor kommer i kontakt med syre, till exempel vid urgrävning eller sänkning av grundvattenytan, på grund av att pH-värdet sänks när sulfidmineralen oxideras. Detta orsakar också oxidering av metaller som då kan frigöras från massorna och orsaka förhöjda metallhalter.

Uppmätta halter i grundvattenprover indikerar att planområdet inte påverkas av föroreningar från angränsande kvarter eller att föroreningar sprids från området i någon större omfattning.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen kommer att möjliggöra bostadsändamål som markanvändning inom kvartersmarken på fastighet Brynäs 125:2. Bostadsmark är att betrakta som känslig markanvändning, varför Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) ska eftersträvas inom kvartersmark för bostadsändamål i planområdet.

Förekommande föroreningar i fyllnadsmassor ned till cirka 1,5 meter under markytan inom fastigheten Brynäs 125:2, behöver hanteras innan bostäder möjliggörs på fastigheten. Detta säkerställs genom planbestämmelse att markföroreningar ska ha avhjälpits, eller skydds- eller säkerhetsåtgärder ha vidtagits, på fastigheten innan den bebyggs med bostäder. Åtgärdsnivåer och tillvägagångssätt inklusive masshantering fastställs av tillsynsmyndigheten i samband med anmälan och prövning enligt Miljöbalken. I alla delar av fastighet Brynäs 125:2 där åtgärdsnivå för känslig markanvändning är möjlig att nå genom efterbehandlingsåtgärder, ska detta säkerställas. Endast i delar av fastigheten där markarbeten inte tilläts av stabilitetsskäl för kajkonstruktionen kan skydds- eller säkerhetsåtgärder istället bli aktuella.

I samband med bostadsbyggnation inom fastigheten Brynäs 125:2 kommer schaktning att utföras inom en stor del av fastighetens yta för grundläggning av byggnad och andra markanläggningar och merparten av förekommande markföroreningar kommer därigenom att avlägsnas, oberoende av föroreningsinnehåll. Även inom delar av fastigheten Brynäs 125:2 som inte berörs av schaktning för grundläggning av byggnad och andra markanläggningar ska förorenade fyllnadsmassor åtgärdas där markarbeten kan tillåtas. Schaktning och grävning inom reserverad markyta för dagvattenledning ska dock ske med stor försiktighet och endast efter avstämning med ledningsrättshavaren Gästrike Vatten AB.

Av stabilitets- och säkerhetsrisk får inte markarbeten, schaktning eller grävning ske inom markreservat som omfattas av dragstag och ankarplattor för förankring av kajanläggningen. Befintlig mark utgör mothåll för ankarplattorna och får inte förändras utan tillåtelse av Gävle kommun som ägare till kajanläggningen. Bortgrävning av eventuella förorenade massor bedöms olämpligt i detta område. Exponeringsrisk för eventuella föroreningar bedöms kunna hanteras genom avskärmande skyddsåtgärder. Åtgärdsbehov och tillvägagångssätt fastställs av tillsynsmyndigheten i samband med anmälan och prövning enligt Miljöbalken. Eftersom inga byggnader tilläts i markreservatet för kajanläggningen riskerar inga eventuella kvarvarande lättflyktiga ämnen att ta sig in i byggnader.

Genom planbestämmelse regleras att marken vid dragstag och ankarplattor inte får iordningställas för odling, lekmiljöer eller annan markanvändning som medför risk att

människor exponeras för föroreningarna via intag av jord eller grödor som odlas i jorden. Planbestämmelse reglerar också att marklov krävs för markarbeten i detta område. Då ingen grävning får ske bedöms exponeringsrisken för föroreningar bli mycket liten eller obefintlig för människor och boendemiljö.

Inom allmän plats Hamntorg bedöms nuvarande markanvändning kvarstå efter planens genomförande och bedöms fortsatt motsvara mindre känslig markanvändning. Vid rådande markanvändning bedöms påvisade markföroreningar inte innebära några oacceptabla risker för människors hälsa eller miljön, vilket bedöms gälla även efter genomförande av planen. Området planeras att användas som torg med bland annat en sjösättningsramp och kan komma att iordningställas genom platsbildning, viss grönska och sammanlänkning av gångstråk längs kajen. Skyddsobjekten vid planerad markanvändning bedöms främst vara de människor som tillfälligt vistas inom området samt Gavleån. För de ämnen som påträffats i halter över riktvärde för mindre känslig markanvändning är markmiljön styrande för riskbedömningen. Markanvändningen bedöms därför innebära hanterbar risk för tillfällig vistelse och åns vattenmiljö. Undantag gäller dock för påträffad PAH-förorening (PAH-M) i mark, där åtgärd kan krävas vid uppförande av byggnad. Om det blir aktuellt att uppföra byggnad inom den byggrätt som möjliggörs inom hamntorget kan avhjälpandeåtgärd krävas. Detta för att undvika risk för ånginträngning i byggnad på grund av påträffad PAH-förorening (PAH-M) i mark, beroende på byggnadens och grundläggningens konstruktion. Hantering av detta säkerställs genom planbestämmelse att markföroreningar ska ha avhjälpits, eller skydds- eller säkerhetsåtgärder ha vidtagits, inom allmän plats TORG₁ innan startbesked för byggnad får ges.

Planerad markanvändning vid hamntorget i övrigt bedöms inte kräva någon åtgärd avseende föroreningshantering så länge inga markarbeten görs. Däremot bedöms det lämpligt att åtgärda påvisade markföroreningar om mark- och anläggningsarbeten blir aktuella. Detta genom att tillgodose en korrekt hantering av schaktmassor, vilket hanteras genom anmälan till kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd enligt 28§ i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. (Tyréns 2021)

Vid markarbeten ska förekommande föroreningar även beaktas som en arbetsmiljörisk för personal som kan direktexponeras för förorenad jord.

Schaktning och grundvattensänkning i naturligt lagrad jord under fyllnadsmassor kan beröra sulfidhaltig lera, vilket kräver särskild utredning med riskbedömning av försurande egenskaper samt åtgärder för hantering av massor för att inte orsaka försurande påverkan samt frigörande av metaller. Detta hanteras i samband med anmälan och prövning av markföroreningar enligt Miljöbalken. Förutom sulfidhaltig lera bedöms den naturligt lagrade jorden inte innebära några risker avseende föroreningens förekomst. Avståndet från markytan förhindrar dessutom direktexponering, alternativt kommer massorna vara belägna under golvet i parkeringsgarage.

Schakt i förorenad jord eller sulfidhaltig lera, liksom hantering av schaktmassor från fastigheten, kräver fördjupad provtagning och bedömning enligt miljöbalken, vilket hanteras genom anmälan till kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd enligt 28§ i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Planbestämmelse

Startbesked får inte ges för bostads- eller centrumändamål (kvartersmark BC) förrän markföroreningar har avhjälpits eller skydds- eller säkerhetsåtgärder inom kvartersmarken har kommit till stånd.

Startbesked får inte heller ges för byggnader inom allmän plats TORG₁ förrän markföroreningar har avhjälpits eller skydds- eller säkerhetsåtgärder inom hamntorget har kommit till stånd.

Generellt villkor för startbesked som säkerställer att hantering av föroreningar i marken kommer till stånd. Eftersom känsligheten i markanvändningen varierar mellan bostäder och torg har bestämmelsen delats in i två satser. Syftet med uppdelning av bestämmelsen är

alltså att hantering av föroreningar sker oberoende av varandra inom respektive markanvändning, dvs det bedöms inte nödvändigt att hantera föroreningar inom den allmänna platsen hamntorg innan bostäder kan uppföras och vice versa.

m₁

Markyta får inte iordningställas för odling, lekmiljö eller annan användning som medför risk för att människor exponeras för markföroreningar via intag av jord eller grödor som odlas på platsen.

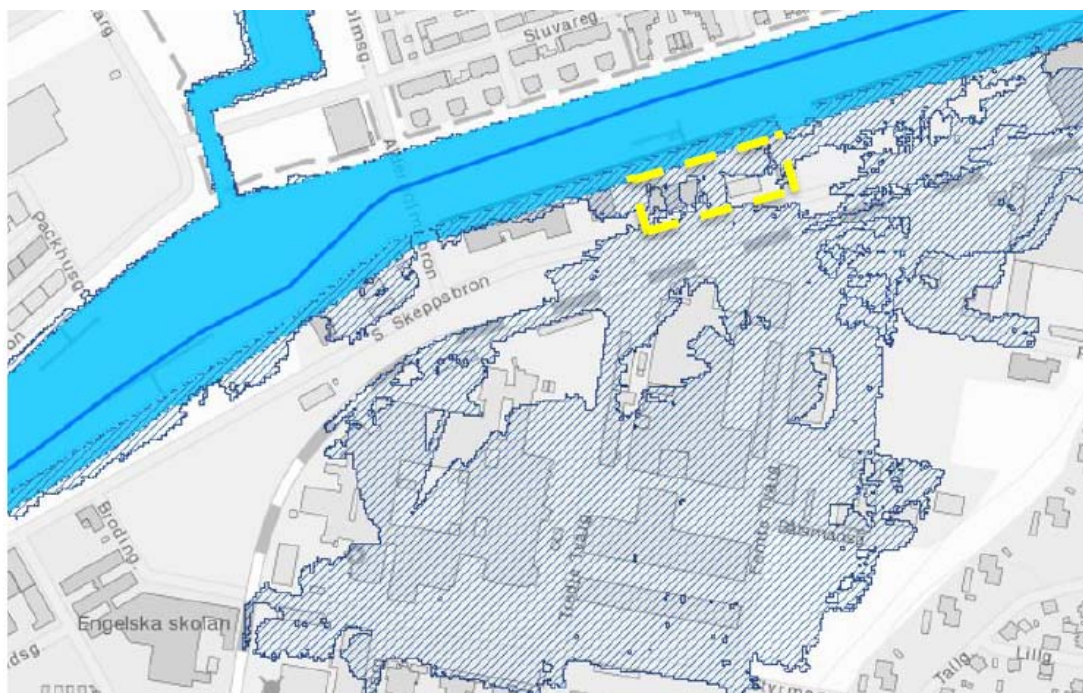
Syftet med bestämmelsen är att ur ett hälsoperspektiv begränsa risk för exponering av markföroreningar som kan finnas på platsen. Generellt innebär bestämmelsen att man inte ska gräva i marken, under befintlig marknivå.

Detaljplanen tillåter dock anläggningar som placeras över del av denna yta (se bestämmelse f₈). Dessa anläggningar kommer ligga ovanför befintlig markyta och kraga ut från parkeringsgaragets fasad. Dagvattenutredningen föreslår en mindre skälad yta i kvarterets nordvästra del och denna bedöms kunna anläggas för att åstadkomma rening av dagvatten.

Översvämning och skyfall

Klimatförändringar förväntas orsaka höjda havsvattennivåer, högre flöden i vattendrag samt kraftigare skyfall.

Översvämningskartering för Gavleån har tagits fram av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Vid planområdet beräknas klimatanpassat 100- respektive 200-årsflöde för år 2100 nå upp till nivån cirka +1,3 m (RH2000), medan beräknat högsta flöde (BHF) utifrån dagens klimat beräknas till nivån cirka +2,3 m (RH2000). BHF visar vilka områden som kommer under vatten när alla naturliga faktorer som bidrar till ett högt flöde samverkar, till exempel snösmältning, nederbörd, vattenmättad mark och så vidare. Grovt uppskattat motsvarar detta ett 10 000-årsflöde.

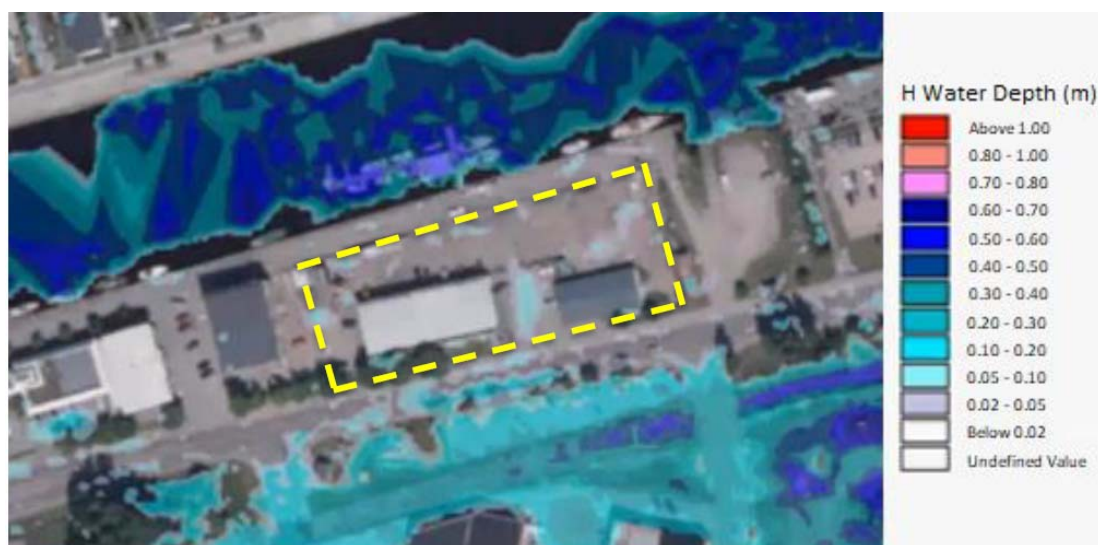


Kartan visar beräknade vattennivåer vid 100- och 200-årsflöden (blå yta) samt beräknat högsta flöde, BHF (blåstreckad skrafferad yta) i Gavleån (MSB 2020). Fastigheten Brynäs 125:2 markeras med gul ram.

Framtagen dagvattenutredning omfattar hantering av översvämning och skyfall (Tyréns 2020c). Utredningen utgår från klimatanpassad högsta högvattennivå (HHW) med 100 års

återkomsttid i havet, som beräknas till cirka +1,8 meter (RH2000) för år 2100 inklusive vinduppstuvningseffekt utifrån klimatscenario RCP 8,5 framtaget av FN:s klimatpanel.

Skyfallsanalysen i dagvattenutredningen har inhämtats från Gästrikre Vattens skyfallsmodell 2018, som visar ett klimatanpassat 100-årsregn med 6 timmars varaktighet (klimatfaktor 1,15). Modelleringen visar att vatten blir stående i lågpunkter till ett vattendjup av cirka 0,1-0,2 meter. Vattennivåerna i samband med skyfall beräknas nå upp till nivå cirka +2,1 till +2,2 meter. Nuvarande höjdsättning visar lågstråk längs Södra Skeppsbron och endast enstaka mindre områden inom fastighet Brynäs 125:2 där vatten blir stående vid skyfall. Vid extrema regn kommer flödet längs Södra Skeppsbron österut mot Stenborgskanalen och Gavleån att vara betydande.



Gästrikre Vattens skyfallsmodellering visar vattendjup i lågpunkter vid klimatanpassat 100-årsregn med 6 timmars varaktighet (klimatfaktor 1,15). Vatten beräknas nå upp till nivå cirka +2,1 till +2,2 meter (RH2000). Fastigheten Brynäs 125:2 är markerad med gul ram. (Tyréns 2020c)

Planförslag och konsekvenser

Bebyggelsen inom planområdet behöver anpassas för att klara framtida risk för översvämning från Gavleån, Inre fjärden och skyfall. Vägledande planeringsriktlinjer för klimatanpassning har tagits fram i Fördjupad översiktsplan för Norra Brynäs. Planeringsriktlinjerna var inte framtagna när utredningsarbete för denna detaljplan inleddes, utan har tillkommit under pågående detaljplanprocess.

Skyfall bedöms utgöra den dimensionerande översvämningshändelsen inom planområdet. Genom att sätta planeringsnivåer som skyddar mot översvämning vid skyfall säkerställs även tillräcklig marginal för skydd mot översvämning i Gavleån och havet.

Modellerad vattennivå vid skyfall för klimatanpassat 100-årsregn inklusive minst 0,2 meters säkerhetsmarginal ger planeringsnivå +2,4 meter (RH2000).

Planeringsnivå +2,4 meter (RH2000) ger följande säkerhetsmarginaler inom planområdet:

- Säkerhetsmarginal på 0,2-0,3 meter vid skyfall av klimatanpassat 100-årsregn (som beräknas orsaka vattennivåer på ca +2,1–2,2 m i RH2000 inom planområdet). FÖP rekommenderar 0,2 meters säkerhetsmarginal till bebyggelse vid skyfall.
- Säkerhetsmarginal på 0,6 meter till klimatanpassat 100-årshögvatten år 2100 i havet (som beräknas till vattennivå +1,8 m i RH2000, inklusive vinduppstuvning). FÖP rekommenderar 0,5 meters säkerhetsmarginal till bebyggelse vid höga havsnivåer.

- Säkerhetsmarginal på 1,1 meter till klimatanpassat 100- och 200-årsflöde i Gavleån (som båda beräknas till vattennivå +1,3 m i RH2000).

FÖP rekommenderar 0,3 meters säkerhetsmarginal till bebyggelse vid 200-årsflöde.

- Säkerhetsmarginal på 0,1 meter till beräknat högsta flöde i Gavleån (som beräknas till vattennivå +2,3 m i RH2000).

FÖP har ingen rekommenderad säkerhetsmarginal till bebyggelse vid beräknat högsta flöde.

Planläggningen behöver förhålla sig till nuvarande strukturer och nivåer i omgivningen, varför det innebär utformningsmässiga svårigheter med angöring och tillgänglighet att planlägga området med större säkerhetsmarginaler till höga vattennivåer. Kajens stabilitet begränsar också möjligheten till större uppfyllnader och tillkommande last på marken (se avsnitt om *Geotekniska förutsättningar och radon*).

Säkerhetsmarginalerna bedöms tillräckliga även vid anläggande av nedsänkt parkeringsgarage inom planområdet, trots att det kan innebära säkerhets- och skaderisker. Sannolikheten för att olika extrema väderhändelser inträffar samtidigt bedöms vara mycket liten. I översvämningstudier utförd inom förstudie för stadsomvandling av Naringen konstateras att risken för skyfall är störst under sommarmånaderna, medan extrema havsnivåer främst uppstår i samband med vinterstormar. Utredningen konstaterar att risken för att skyfall sammanfaller med extrema havsnivåer bedöms vara liten. Höga flöden i vattendrag uppstår vanligen vid snösmältningen eller stor nederbörd under lång tid, men hinner vanligtvis inte uppstå vid skyfall annat än möjligen i mycket små vattendrag.

En säkerhetsmarginal på 0,1 meter till beräknat högsta flöde bedöms rimlig, då sannolikheten för att beräknat högsta flöde uppstår får anses som liten, en extrem-situation. Extremnivåer som beräknat högsta flöde motiverar snarare skydd på annat sätt genom externa åtgärder utanför planområdet, vilket också möjliggör enhetlig hantering med angränsande kvarter. Permanent höjning av kajkanten längs Södra Skeppsbron lyfts fram som en tänkbar framtida åtgärd i FÖP Norra Brynäs, som skydd för höjda havsvattennivåer. Åtgärden bedöms dock nödvändig först efter år 2050. Kajens nivå är idag på cirka +1,9 meter (RH2000) vid planområdet.

För att säkerställa översvämningshänsyn inom planområdet ska bärande konstruktioner och vitala delar av byggnader (tekniska anläggningar för att upprätthålla byggnadens funktion etc.) klara en översvämning upp till nivå +2,4 meter (RH2000), vilket regleras i planbestämmelse. Detta är extra viktigt att ta hänsyn till vid projektering av in- och utfart till det underjordiska garaget, då stor skada på byggnaden, egendom och även personer kan uppstå om vatten tillåts att flöda ner i garaget i samband med höga vattennivåer och skyfall.

Konsekvenserna av att ytor för bostäder utsätts för höga flöden bedöms som oacceptabla och därför anges genom planbestämmelse att inga bostadslägenheter för uppföras under nivå +2,4 meter (RH2000). Det innebär att det i markplan inom kvarteret inte kan byggas några bostäder utan endast bostadskomplement som garage, cykelparkering, avfallsutrymmen med mera.

Även höjdsättningen inom planområdet behöver klara hanteringen av klimatanpassat 100-årsregn, inklusive minst 0,2 meters säkerhetsmarginal, och undvika att instängda områden uppkommer. Höjdsättningen av planområdet behöver säkerställa att vattnet rinner bort från planerade byggnader och entréytor, inklusive in- och utfart till parkeringsgarage. Sekundära avrinningsvägar ska säkerställas, i händelse av att kapaciteten i dagvattenanläggningar inte räcker, i första hand mot Gavleån och i andra hand mot Södra Skeppsbron för att inte belasta Södra Skeppsbron mer än nödvändigt. Avledningen ska ske utan att det finns risk för att vattnet leds in på kvartersmark som angränsar till planområdet. Höjdsättningen behöver också trygga att vatten inte rinner in från Södra Skeppsbron till planområdet i samband med kraftigare regn. Genom planbestämmelse på allmän plats vid hamntorget säkerställs rinnväg från Södra Skeppsbron till Gavleån vid stora regn.

Planbestämmelser

b₃ *Byggnad ska uppföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivå +2,4 m (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion*

Bestämmelse om byggnadsteknik med syftet att säkerställa att byggnadskonstruktioner ska kunna klara översvämningen från Gavleån/havet och höga flöden till följd av skyfall.

f₄ *Bostadslägenheter får inte uppföras under nivån +2,4 m (RH2000)*

Bestämmelse om utformning med syftet att skydda nya bostäder från översvämning från Gavleån/havet och höga flöden till följd av skyfall. Bostadskomplement som tex förråd får finnas under angiven nivå.

rinnstråk₁ *Rinnstråk för avledning av regnvatten vid skyfall ska finnas. Markens höjd ska anpassas till nivån för Södra Skeppsbron så funktionen säkerställs.*

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att hänsyn tas till skyfall vid utformning av hamntorget, då denna avrinningsväg är till nytta för andra delar av stadsdelen. Torget är utpekad som en strategisk plats för skyfallshantering i fördjupade översiktsplanen för Norra Brynäs.

Riskfrågor och farligt gods

Planområdet angränsar inte till någon utpekad primär eller sekundär väg för transport av farligt gods. Närmaste farligt gods-led ligger cirka 1,5 km nordväst om planområdet. Transporter med farligt gods får dock köra på vägar som ej är utsedda till farligt gods-leder, och då ska närmsta transportsträcka tillämpas. Transporter av brandfarliga varor och vätskor sker till närliggande verksamheter som hanterar sådana, bland annat till och från bensinstationen på fastighet Brynäs 124:2 (Södra Skeppsbron 15) dit transporter sker cirka två gånger per vecka (enligt riskutredning för detaljplan för Brynäs 19:8 m.fl. Godisfabriken, utförd av Tyréns 2017).

Ett industrispår (spår 80), som inte är elektrifierat, finns cirka 40 meter söder om planområdet för Brynäs 125:2 och är rekommenderad transportled för farligt gods. Industrispåret är ett sidospår till huvudspåret och trafikeringen på spåret kallas växlingsrörelser. Spåret ägs av Trafikverket, marken ägs av kommunen. I dagsläget går inget farligt gods på denna järnväg och planeras inte heller att göra det. Spåret används främst för att transportera wellpapp och papper till verksamheten på fastighet Brynäs 26:14. Industrispåret används sällan. Transporter sker en gång per dag under vardagar och växlingsrörelsen passerar i låg hastighet, cirka 10-20 km/h. Tågsättet passerar obehövade korsningar under överinseende av flaggvakt m.m.

Några närliggande verksamheter som hanterar brandfarliga och explosiva varor har riskbedömts i riskutredning för detaljplan för Brynäs 19:8 m.fl. Godisfabriken (Tyréns 2017). Riskbedömningen är representativ även för planområdet för Brynäs 125:2. De identifierade verksamheter som nämns nedan bedöms relevanta att ta hänsyn till för planområdet Brynäs 125:2.

Fastighet	Verksamhet	Dimensionerande säkerhetsavstånd	Avstånd till fastighet Brynäs 125:2
Alderholmen 2:1 Alderholmen 37:1	Gasolhantering till kafferosteri	250-750 meter	ca 380 meter
Brynäs 124:2	Bensinstation	25-100 meter	ca 180 meter

Brynäs 86:1	Limöbåten, gasolhantering	25 meter	ca 50 meter
Brynäs 25:5	Stålverksamhet	25 meter	ca 50 meter
Brynäs 26:14	Pappersindustri	25 meter	ca 200 meter

Identifierade verksamheter med tillstånd för brandfarlig och explosiv vara i riskutredning för detaljplan för Brynäs 19:8 m.fl. Godisfabriken. Dimensionerande säkerhetsavstånd är hämtade från Sprängämnesinspektionens och MSB:s föreskrifter. För bensinstation har även Länsstyrelsen i Stockholms läns rekommenderade skyddsavstånd om 100 meter vägts in. (Riskutredning för detaljplan för Brynäs 19:8 m.fl. Godisfabriken, Tyréns 2017)

Planförslag och konsekvenser

Transporter av farligt gods bedöms inte utgöra nämnvärd risk för planområdet, då dessa bedöms ske sällan till de närliggande verksamheter som hanterar sådana varor. Med hänsyn till det låga flödet så kommer sannolikheten för olycka att vara låg i jämförelse med de flesta transportleder för farligt gods. Liksom i riskutredningen för detaljplan för Brynäs 19:8 m.fl. Godisfabriken bedöms risken i anslutningen till planområdet för Brynäs 125:2 vara acceptabel utan vidare åtgärder (Tyréns 2017).

Nuvarande transporter på industrispåret till verksamheten på fastighet Brynäs 26:14 bedöms inte innebära någon risk för planområdet på fastighet Brynäs 125:2, då transporter inte omfattar farligt gods och dessutom sker sällan, i låg hastighet och passage av oövakade korsningar sker under kontroll av flaggvakt. Riskbilden bygger dock på att dessa förutsättningar kvarstår. Det bedöms som mindre sannolikt att det kommer att börja transporteras farligt gods på spåret då nuvarande pappersindustri är den enda industrin som är kopplad till spåret. I Gävle kommuns översiktsplan pekas verksamhetsområdet ut som strategiskt område för stadsutveckling, vilket innebär att om verksamheter i området avvecklas är strävan att använda området för boende, kultur och annan icke störande verksamhet. Det bedöms därför mindre troligt att verksamheter som hanterar farligt gods nyetableras i området. Närliggande verksamheter som hanterar brandfarliga och explosiva varor bedöms ligga på tillräckligt stort avstånd för att inte innebära risk inom planområdet för Brynäs 125:2.

Gevalias kafferosteri är klassat som Sevesoanläggning till följd av stor hantering av gasol. Tillståndet ger rätt att hantera gasolcistern om 130 kubikmeter (m³). MSB rekommenderar ett schablonmässigt säkerhetsavstånd om 250-750 m för verksamheter med den mängd gasol som Gevalia hanterar. Riskanalys utförd för fastigheten som gasolcisternen är lokaliserad på, har i samråd med Sprängämnesinspektionen fastställt ett skyddsavstånd om 100 meter från gasolcisternen till byggnader. Gasolcisternens avstånd på cirka 380 m från planområdet för Brynäs 125:2 har därför bedömts acceptabelt och likvärdigt med bedömningen för detaljplan för Brynäs 19:8 m.fl. Godisfabriken (Tyréns 2017).

Brandskydd

Det finns tre befintliga brandposter inom 400 meter från planområdet. Uppställning av räddningsfordon ska inte ske på kajen vilket innebär att utrymning med hjälp av räddningsfordon inte kan ske från norr. Viss möjlighet för uppställning av räddningsfordon finns, både på den södra, östra och västra sidan om planerad bebyggelse. Eftersom man vid utrymning inte kan lita sig mot att utrymning kan ske med hjälp av räddningstjänsten krävs tekniska lösningar i byggnaderna så att säker utrymning kan ske.

Ett PM avseende el- och gasbilar i garage (Brynäs 125:1, Gävle. Nybyggnad av flerbostadshus, el- och gasbilar i garage. Briab 2021-03-09) har tagits fram för att redovisa gällande krav och förslag på åtgärder för att underlätta räddningsinsats. I PM:et konstateras att det inte finns några krav gällande placering av laddplatser i garage eller åtgärder för att underlätta räddningsinsats, varken i Boverkets byggregler eller i lagen om skydd mot olyckor. Utifrån rekommendationer framtagna av räddningstjänstförbund runt om i landet har man dock i PM:et föreslagit en rad åtgärder. Dessa åtgärder omfattar bl.a. placering av laddplatser, brandgasventilation och skyltning och det är exploatörens ansvar att dessa åtgärder vidtas vid projektering och planering av projektet.

Föreslagen exploatering innebär att byggnadstekniska och särskilda brandskyddskrav därför kan komma att ställas. Nödvändiga tekniska lösningar för att nå fullgott brandskydd hantearas vid bygglov och tekniskt samråd. Brandskyddsbeskrivning och dokumentation ska tas fram av byggherren i samråd med Gästrikre Räddningstjänst.

I fördjupade översiktsplanen för Norra Brynäs föreslås att man i fortsatt arbete med utveckling av stadsdelen bl.a. ska utreda lägen för angöringsplats vid ån för att kunna tillgodogöra sig brandvatten.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

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

Planförslag

Detaljplanen möjliggör att en eller flera fastigheter för bostäder eller centrumändamål kan bildas inom planområdet. Placering av befintlig allmännyttig underjordisk dagvattenledning reserveras med hjälp av markreservat inom befintligt ledningsrättsområde. Område för allmännyttig teknisk anläggning, dragstag som ingår i kajkonstruktionen, reserveras inom kvartersmarken till förmån för kommunal fastighet. Servitut för gång- och cykeltrafik (serv 3) genom fastigheten Brynäs 125:2 i nord/sydlig riktning tas bort i samband med ett fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen då servitutet är placerat inom område för byggrätt. I gällande detaljplan finns även ett område för kvartersmark på kajen som avsatts som x-område. Denna del av gällande detaljplan har inte genomförts och det bedöms olämpligt att del av kajen fortsatt ska vara planlagd som kvartersmark.

Ytan för allmän plats Hamntorg är i gällande detaljplan planlagd som kvartersmark för hamnändamål med ett markreservat för ledningar i den sydöstra delen. I och med detta planförslag ändras kvartersmarken till allmän plats och det finns därmed inte behov av markreservat för ledningar, ledningar får ligga inom allmän plats. Det finns en dagvattenledning inom denna yta idag. Vid placering av byggnader inom hamntorget ska dock hänsyn till befintliga ledningar tas.

Planbestämmelser

U₁	<i>Allmännyttiga underjordiska ledningar</i>
	Bestämmelse om markreservat för allmännyttiga ledningar inom kvartersmark. Området omfattar ledningsrätt för den befintliga dagvattenledningen.
t₁	<i>Markreservat för underjordisk kajkonstruktion</i>
	Markreservat för allmännyttig teknisk anläggning i form av dragstag och ankarplattor under mark som en del av kajens konstruktion inom kvartersmark. Området får inte förses med byggnad eller annan anläggning som kan försvåra åtkomst till den tekniska anläggningen under mark. För att skapa koppling mellan bostadsgården och den allmänna platsen tillåts dock demonterbara byggnadsdelar/anläggningar att kraga ut från parkeringsgaraget över yta, se vidare planbestämmelse fs.

Fastighetskonsekvenser

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

Fastighetsrättsliga åtgärder i samband med ett genomförande av detaljplanen söks av Gävle kommun och bekostas av exploatören.

Fastighet	Fastighetskonsekvenser
Brynäs 125:2 <i>Exploateringsfastigheten</i>	Fastigheten planläggs för bostads- och centrumändamål där byggnader får uppföras i ca 4-8 våningar. Byggrätten inom fastigheten begränsas av markreservat för underjordiska ledningar i väster (där ledningsrätt kan bildas) till förmån för ledningshavare samt markreservat för underjordisk kajkonstruktion i norr (där servitut kan förlängas (serv 1, 21-84:12.1) till förmån för kommunen som ägare av kajen (inom fastighet Brynäs 86:1). Servitut för allmän gång- och cykelväg (serv 3, 21-87:62.1) tas bort i samband med planens genomförande. Detaljplanen innebär ingen förändring av fastighetens storlek.
Brynäs 86:1	Kommunägd fastighet som planläggs som allmän plats, TORG1, GÅNG1 samt vattenområde W1 där bryggor tillåts. Servitut för kajkonstruktion till förmån för kommunen utökas (serv 1, 21-84:12.1). Servitut till förmån för kommunen för allmän gång- och cykelväg (serv 3, 21-87:62.1) tas bort i samband med planens genomförande.

Huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. Huvudmannaskapet för allmänna platser i en detaljplan kan vara antingen kommunalt eller enskilt. Huvudregeln är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna. Om det finns särskilda skäl kan någon annan än kommunen vara huvudman, så kallat enskilt huvudmannaskap. Detta måste anges genom en planbestämmelse. Ska en allmän plats ha enskilt huvudmannaskap är det viktigt att kommunen motiverar de särskilda skälen.

Planförslag och konsekvenser

Kommunen är huvudman för allmän plats. Kajen och hamntorget är en viktig del i allmänhetens tillgång till ån och möjlighet att skapa liv och rörelse längs stråket. Allmänheten tillträde till platsen är viktig att säkerställa på sikt. Därför innebär planförslaget att kommunen är huvudman för den allmänna platsen inom planområdet. Detta innebär att kommunen äger samt ansvarar för drift och underhåll av den allmänna platsen och allmänheten har rätt att vistas här.

Gävle kommun äger och ansvarar för samtliga kajer längs den aktuella sträckan längs Södra Skeppsbron. Ansvaret ligger för närvarande hos Tekniska avdelningen, enheten för Drift och förvaltning inom Livsmiljö Gävle. Kommunen genomför kontinuerliga kontroller och underhåll/renovering vid behov för att hålla kajerna i gott skick och upprätthålla kajernas säkerhet. Kajen inom planområdet beskrivs närmare i avsnitt *Befintlig kajkonstruktion* under rubrik *Bebyggelse och anläggningar*.

Planbestämmelse

Kajen (GÅNG1) och hamntorget i öster (TORG1) planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Konsekvenser

Under genomförandetiden har exploatören rätt att bygga i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Efter genomförandetidens utgång finns möjlighet att ändra detaljplanen utan några krav på ersättning.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Exploateringsavtal

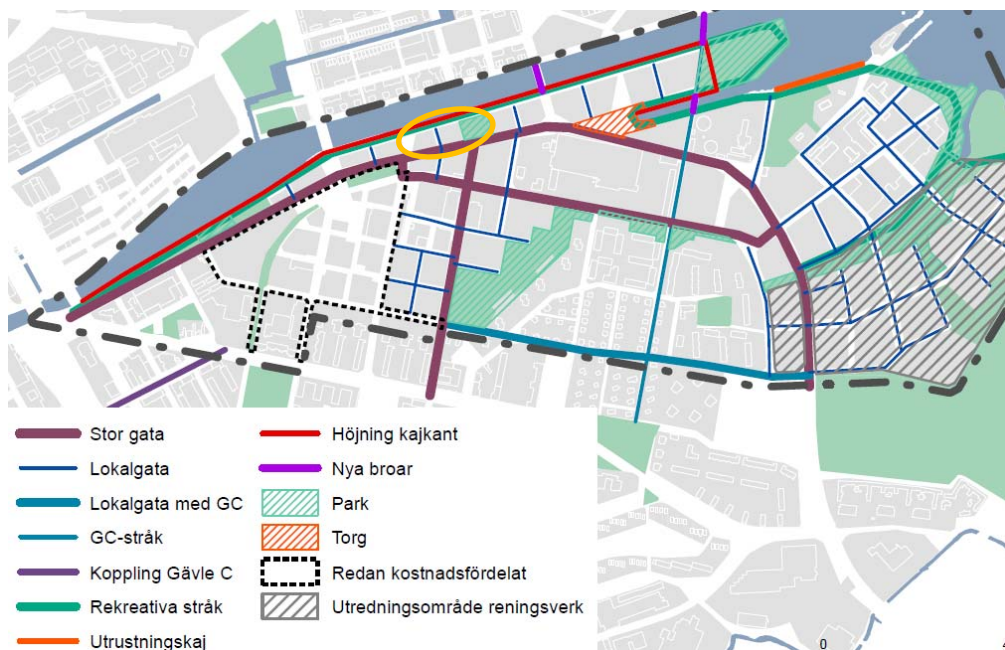
Exploateringsavtal kommer tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas för att reglera kostnader för tex projektering eller iordningställande av allmän plats som det aktuella projektet har nytta av. I dagsläget finns dock inget exploateringsavtal framtaget vilket gör att avtalets innehåll inte kan redovisas i detta skede i planprocessen.

Intäkter

De intäkter som kommunen har i samband med detaljplaneärendet har främst koppling till de kostnadsposter som regleras via exploateringsavtalet. Intäkter sedan tidigare avser arrende av vattenområden. Utöver detta har kommunen inga övriga intäkter då planförslaget inte innebär till exempel försäljning av kommunal mark.

Kostnader

Kommunens kostnader i samband med ett genomförande av detaljplanen består i första hand av att mark som planläggs som allmän plats kan iordningställas för det ändamålet samt att bilda servitut för kajkonstruktionen eftersom kommunen äger förmansfastigheten. På sikt genereras ytterligare kostnader för kommunen när intentionerna och förslagen i fördjupade översiktsplanen för Norra Brynäs ska genomföras. Åtgärder på sikt inom allmän plats med indirekt påverkan på planförslaget är ombyggnad av sektionen av Södra Skeppsbron samt höjning av kajkanten. Eftersom Södra Skeppsbrons nuvarande sektion i höjd med planområdet är smalare är det som anges i FÖP:en tillkommer kostnader för inlösen av mark för att kunna uppnå full bredd på "nya stadsgatan" Södra Skeppsbron.



Karta från FÖP Norra Brynäs som visar föreslagna åtgärder inom allmän plats. Kv Baggarevarvet markerad med gul ring. Förslaget med lokalgata genom kvarteret ersätts med möjlighet att passera kvarteret för allmänheten, dock på kvarteretsmark.

Planavgift

Kommunens kostnader för handläggandet av detaljplanen samt upprättande av planhandlingar bekostas av byggherren i enlighet med tecknat planavtal. Byggherren ansvarar för och bekostar dessutom det underlag som krävs för detaljplanens framtagande.

Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser

Riksintressen

Det riksintresse som berörs av planområdets utbredning är riksintresset för kulturmiljövård, Gävle stad (K800). Värdena för riksintresset beskrivs som *Norrlands viktigaste handels- och sjöfartsstad med en stadsmiljö präglad av olika århundradens näringar*. I området längs Gavleån är den historiska kopplingen till sjöfarten en viktig värdebäare.



Kartan visar del av utbredningen av riksintresset för kulturmiljö, Gävle stad, som röd rastrad yta. Planområdet markerat med blå kontur.

Konsekvens

Planförslaget innebär att markytan mellan Södra Skeppsbron och Gavleån får en högre exploateringsgrad än vad den har idag och markanvändningen ändras från verksamheter till främst bostäder. Allmänhetens tillträde till platsen förändras på så sätt att kvarteret öppnas upp för att gångtrafikanter ska kunna passera i nord/sydlig riktning. Planförslaget lägger fast fortsatt användning av vattenområdet för bryggor och bätliv samt att en ilägningsplats för båtar kan anordnas i anslutning till det allmänna hamntorget. Värnandet av det marina intresset i området bedöms ligga i linje med riksintresset och dess kopplingar till Gävle som sjöfartsstad.

Planförslaget har en viss påverkan på riksintresset till följd av den förtätning som föreslås ske och då främst avseende skalan och höjd på bebyggelsen i förhållande till befintlig bebyggelse. Förtätningen ligger dock i linje med gällande översiktsplan där avvägning mot riksintresset skett. Utvecklingen av kvarteret kan också ses som en del i dagens utveckling av stadsmiljön där förändringar sker över tid där äldre ytor för handels- och sjöfart övergår till tillgängliga platser och ökad vattenkontakt för allmänheten.

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan eller leda till skada på riksintresset för kulturmiljövård.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna som berörs av detaljplanen är kopplade till luft och vatten.

Samtliga beräknade halter i luft underskrider gällande miljökvalitetsnormer (MKN) för luft, och är också lägre än preciseringarna för miljökvalitetsmålen för Frisk luft, både i ett nuläge och enligt beräkningar för utbyggnadsscenario år 2040 (se rubrik *Luftkvalitet*). Högst

föroreningshalter i luft förekommer närmast Södra Skeppsbron. Halterna av föroreningar i luft beror på mängden trafik i närområdet, främst genomfartstrafiken längs Södra Skeppsbron.

Miljökvalitetsnormer i ytvatten finns för Gavleån, som utgör vattenförekomst (SE672928-157021) och har MKN om god kemisk ytvattenstatus och god ekologisk status med tidsfrist till år 2027. Vattenförekomsten uppnår inte god kemisk status i dagsläget och tidsfristen för kemisk status är kopplad till förekomst av kloralkaner, flouranten, antracen och ftalaten DEHP. Den ekologiska statusen är i dagsläget, främst på grund av flödesreglering av dammar och därmed morfologiska förändringar och konnektivitetsproblem. Förekomsten belastas också av särskilt förorenande ämnen som arsenik och zink.

Planområdet ligger inom avgränsningen för Gävle-Sandvikens grundvattenförekomst på större markdjup i sedimentär berggrund (SE673104-157612). Vattenförekomsten har MKN om god kemisk och god kvantitativ status.

Konsekvens

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan att miljökvalitetsnormerna riskerar att överskridas.

Kommunen bedömer inte att ett plangenomförande medför miljökvalitetsnormerna för luft riskerar att överskridas inom planområdet. God luftomblandning bedöms uppnås genom variation i byggnadshöjd samt öppningar mellan huskroppar inom planområdet. Den trafikökning som detaljplanen genererar innebär inte en betydande ökning jämfört med dagens trafiksituation. Miljökvalitetsnormerna för ytvatten kan till viss del påverkas positivt av ett plangenomförande, då grönytor anläggs inom planområdet som kan bidra med rening av dagvatten. Planområdets begränsade storlek gör dock att betydelsen för vattenförekomsten blir marginell. Framförallt gynnas normerna för ytvatten av att parkeringsgarage planeras vilket minskar mängden förorenat dagvatten från trafikerade ytor samt möjliggör uppsamling och rening av eventuellt smältvatten i garaget. Reningssteg för dagvatten från trafikerade ytor utomhus samt från parkeringsgarage kommer att anläggas innan avledning till recipient, vilket beräknas ge en reningsgrad på cirka 50-90 % beroende av föroreningstyp. Miljökvalitetsnormerna i grundvattenförekomsten i berg bedöms inte påverkas av planens genomförande, varken kvantitativt eller kvalitativt.

Miljömål

I samband med detaljplanens behovsbedömning har de nationella miljömålen om God bebyggd miljö, Frisk luft, Levande sjöar och vattendrag, Hav i balans samt levande kust och skärgård, Ingen övergödning, Grundvatten av god kvalitet, Giftfri miljö och Begränsad klimatpåverkan identifierats som miljömål som kan komma att påverkas av detaljplanens genomförande.

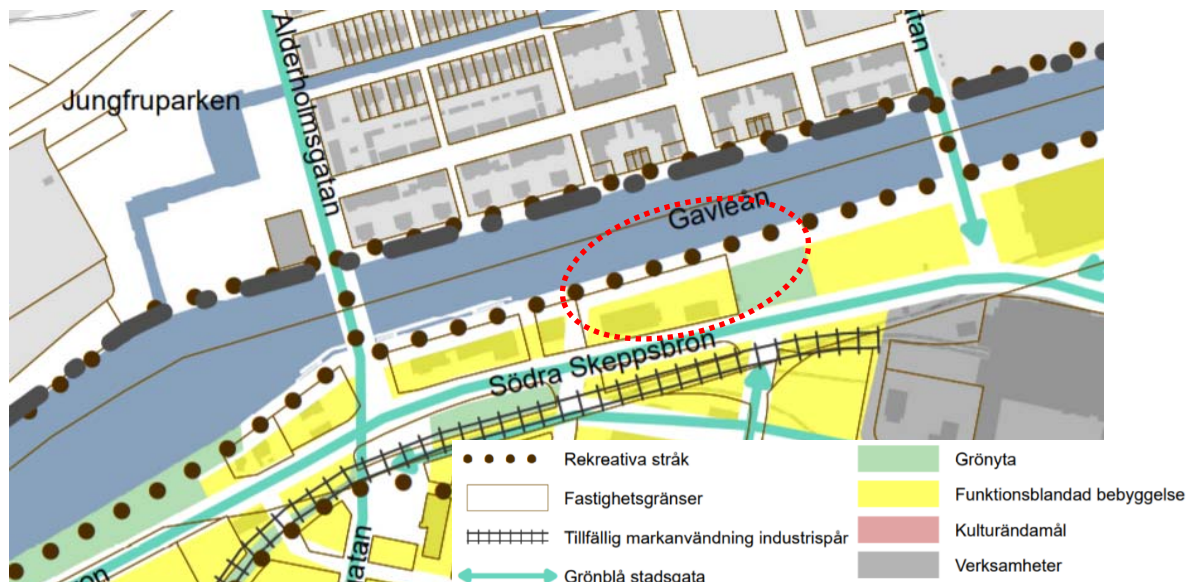
Konsekvenser av planens genomförande på miljömålen

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan som innebär att de nationella miljömålen inte kan uppnås.

Genomförandet av detaljplanen kan till viss del gynna miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö genom förtätning av staden på redan ianspråktagen mark. Den ökade exploateringen möjliggör för fler att bo i staden och ta del av stadens utbud inom gång- och cykelavstånd. Miljökvalitetsmålen Giftfri miljö och Grundvatten av god kvalitet bedöms gynnas om markföroreningar tas bort i samband med utbyggnad enligt planförslaget. Det minskar också föroreningsbelastningen till ytvatten, vilket även omhändertagande av dagvatten kommer att göra (särskilt från trafikerade ytor). Sammantaget inverkar detta positivt på miljökvalitetsmålen för Levande sjöar och vattendrag, Hav i balans samt levande kust och skärgård, och Ingen övergödning. Trafikökningen till planområdet bedöms inte bli så stor att miljökvalitetsmålen Frisk luft och Begränsad klimatpåverkan påverkas negativt. Det centrala läget och tillgänglighet till kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar kan förväntas bidra positivt till miljökvalitetsmålen, även om möjligheten att ha egen bil kommer att underlättas av tillgång till parkering inom planområdet.

Översiktsplan

För området gäller fördjupad översiktsplan (FÖP) för Norra Brynäs, antagen 2020-06-15.



Övergripande markanvändningskarta från fördjupade översiktsplanen för norra Brynäs där ungefärlig placering av planområdet markerad med röd cirkel. Berört planområde föreslås få funktionsblandad bebyggelse, ett rekreativt stråk längs ån, samt en grönyta öster om kvarteret. Södra Skeppsbron föreslås byggas om till en grönblå stadsgata.

För planområdet anges funktionsblandad bebyggelse, grönyta och rekreativt stråk i form av gångbana på kajen. I de funktionsblandade kvarteren blandas bostäder och verksamheter. Speciellt anges att centrumfunktioner ska främjas i bottenvåningen mot såväl kaj som mot Södra Skeppsbron för att skapa stadsliv och rörelse i stadsdelen.

Planeringsriktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen som har bäring på detaljplaneförslaget är bland annat kvartersstruktur, siktlinjer, hälsa och säkerhet, arkitektur och exploateringsgrad.

Överensstämmelse med översiktsplan och konsekvenser av ett plangenomförande Detaljplanen bedöms överensstämma med intentionerna i FÖP för Norra Brynäs.

Detaljplanen innebär, genom delning av byggrätten i flera byggnadskroppar, en kvartersstruktur längs kajstråket som medger siktlinjer mellan byggnaderna och över hamntorget. Markanvändningen medger funktionsblandning. Kvarteret öppnar sig mot Gavleån vilket gör att den gemensamma gården får god vattenkontakt. Bearbetning av byggnadens utformning inom ögonhöjdsperspektivet får studeras noggrant i vidare projektering. Som stöd i detta finns bland annat utformningsbestämmelser som tar hänsyn till höjd för arkitektonisk kvalitet.

Översiktsplanens eftersträvar tät exploatering, motsvarande en exploateringsgrad över 2,0, längs kajstråket ut mot Södra hamnpiren och kring Ahlgrens torg samtidigt som FÖP:en anger en generell byggnadshöjd för området på 2-5 våningar. Om samtliga tre byggnader inom planområdet istället uppförs i fem våningar samt att parkeringsgaraget byggs i likhet med förslaget kommer man upp i en exploateringsgrad på 1,7, vilket kan jämföras med en exploateringsgrad på 1,8 som planförslaget ligger på. Utifrån fastighetens storlek, rådande begränsningar att bebygga platsen samt övriga riktlinjer om god bebyggd miljö bedöms att exploateringsgraden på 1,8 är en god anpassning till platsen, trots att man här inte når översiktsplanens mål för tät exploatering på 2,0.

Med eftersträvan av en hög täthet på platsen samtidigt som man ska tillföra en varierad bebyggelse i stadsmiljön planläggs en variation av byggnadernas höjder som ett tydligt arkitektoniskt grepp, med en trappning från väster till öster motsvarande 4-8 våningar. För att

åstadkomma denna arkitektoniska idé och tät exploatering krävs att bebyggelsen kommer upp i höjd med en högsta höjd i öster. Bebyggelsen är även placerad intill större landskapsrum, i form av ån, hamntorget och Södra Skeppsbron, som tål lite högre bebyggelse. I en helhetsbedömning avseende höjd och exploateringsgrad bedöms planförslaget följa den fördjupade översiktsplanen.

I FÖP:en pekas en grönyta ut i Femte tvärgatans förlängning intill ån. Syftet med denna grönyta enligt översiktsplanen är att "...skapa vistelse och utsikt över vattnet. Platsen kan förlängas med brygganläggningar i ån. Från parken upplevs vyer över ån mot centrum, Magasinsområdet, Gävle strand och ut över Inre fjärden. Inom parkområdet ska även plats inrymmas för dagvattnets utflöde till Gavleån." Denna yta planläggs som allmän plats Hamntorg. Anledningen till att välja hamntorg i stället för park är att skapa planstöd för den pågående marina verksamheten. Viss grönska kan dock finnas inom markanvändningen och huvudsyftet med torget är att skapa en öppen allmän plats som möjliggör för allmänheten att nå och uppleva å-rummet. Planbestämmelse om att rinnstråk ska finnas inom hamntorget vid händelse av skyfall reglerar till viss del hur utformningen av hamntorget blir. Syftet med denna bestämmelse är bl.a. att ta höjd för behov av klimatanpassningsåtgärder som gynnar stadsdelen i stort.

Till följd av planförslaget kommer eventuellt behov att bredda gatan Södra Skeppsbron för att skapa en av stadsdelens grönblå stadsgator behöva ske söderut. Detta beror på att föreslagna detaljplanegräns placeras i nuvarande fastighetsgräns för Brynäs 125:1 och byggrätten inom fastigheten hamnar nära fastighetsgränsen. Därmed kommer det inte finnas tillräckligt med utrymme på gatans norra sida för en eventuell breddning.

Miljöstrategiska programmet

Kommunfullmäktige har den 30 mars 2020 antagit ett omarbetat Miljöstrategiskt program (version 2.0) för Gävle kommun. Gävle kommuns ambition är att Gävle ska vara en av de bästa miljökommunerna i landet att leva, verka och vistas i.

Programmet är indelat i tre målområden: *Klimatneutral kommun 2035*, *Robusta ekosystem* och *Ren och giftfri vardag*.

Inom varje målområde definieras delmål, indikatorer för att följa upp delmålen samt prioriterade åtgärder för att uppnå målen.

Utbyggnad av bostäder i detta centrala läge har framför allt bäring på målområdet *klimatneutral kommun*. Central bostadsutveckling bedöms gynna delmål om ökad andel hållbara färdmedel som cykel och kollektivtrafik jämfört med andra färdmedel som eget motorfordon. Tillgängligheten till kollektiva transportmedel blir god vid planområdet, liksom möjligheter att nå attraktiva målpunkter via gång och cykel.

Nybyggnation möjliggör också hållbar val av fossilfri energikälla, effektiv och förnybar elförsörjning och miljömässiga materialval inom fastigheten.

Robusta ekosystem kan stärkas genom omhändertagande av föroreningar i mark och dagvatten som avlastar ytvatten och grundvatten. Ökad andel gröna miljöer i bebyggd och hårdgjord mark gynnar biologiska värden och bidrar till klimatanpassning genom dämpad värmeökning och minskad vattenavrinning. Gröna miljöer tar också upp luftföroreningar, minskar buller och stärker människors hälsa, vilket bidrar till en *ren och giftfri vardag*.

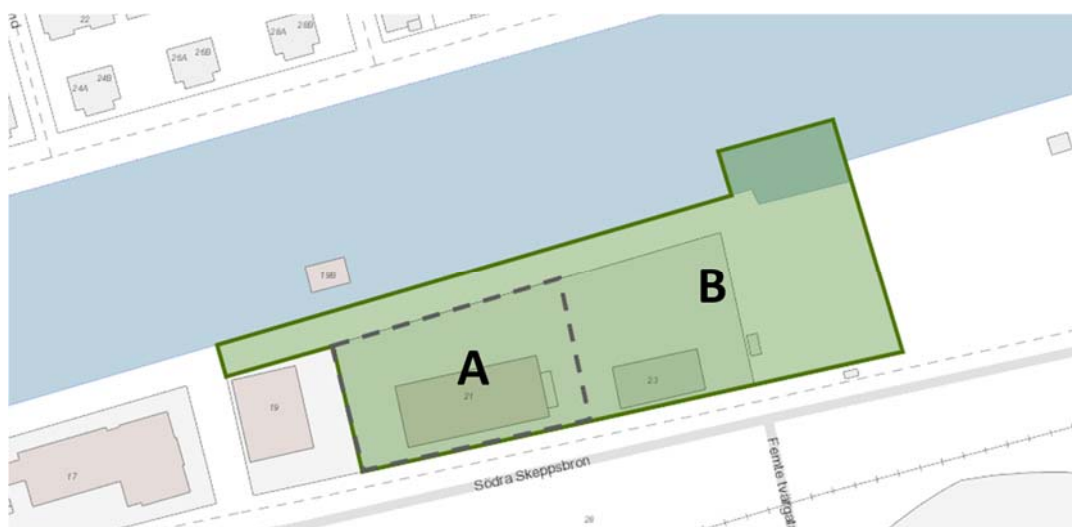
Bebyggelsen inom planområdet utformas så att exponering för buller och luftföroreningar från Södra Skeppsbron begränsas i utemiljön, som orienteras mot vattnet vid Gavleån. Planbestämmelser finns för att säkerställa att bebyggelsen ska uppfylla gällande bullerregler för bostäder.

Beslut om planläggning

Positivt planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Samhällsbyggnadsnämnden den 19 april 2017.

Gällande detaljplaner

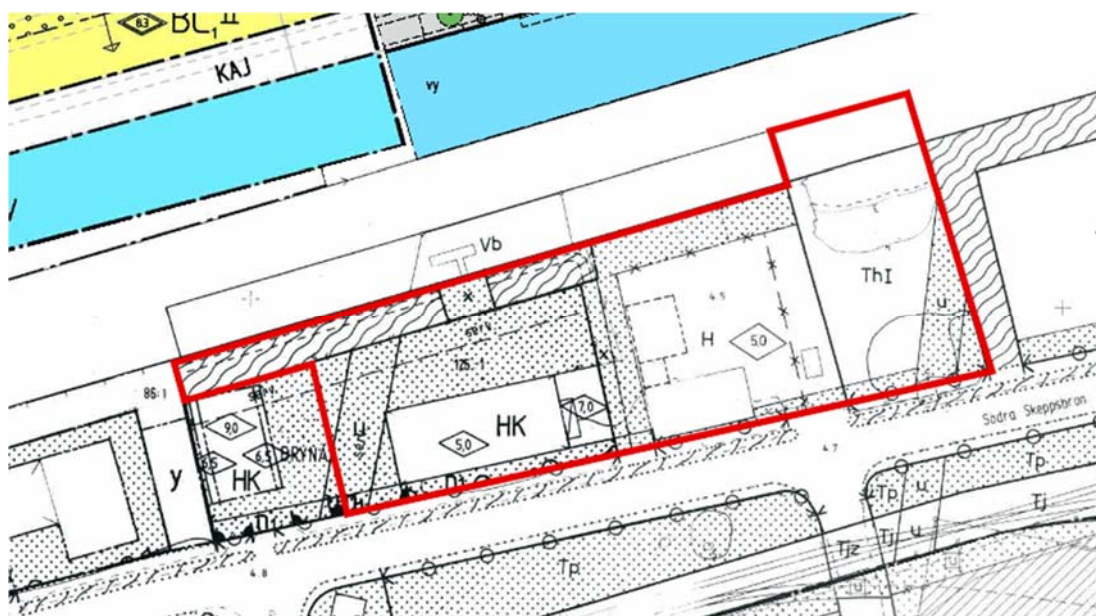
För planområdet gäller delar av två detaljplaner, betecknade som A och B i kartan nedan.



Aktuellt planområde visas som grön yta med grön kontur. Gränser för gällande detaljplaner illustreras som grå streckad linje.

Detaljplan A: *Marincenter, del av kv Baggarvarvet, Brynäs 125:1 (2180-19800, 21-P91:59), beslutad 1991-01-30. Berörd yta av detaljplanen anger markanvändningen Handel och Kontor.*

Detaljplan B: *Baggarvarvet m.m., Brynäs 125:1 m.fl. (2180-17512, 21-P85-644), beslutad 1985-07-25. Berörd yta inom detaljplanen anger markanvändningen Handel, Hamn, Park, Vattenområde med mindre bryggor utmed kajen samt Vattenområde.*



Kartan visar en mosaik av gällande detaljplaner i området med dess markanvändning. Planområdesgränsen markeras med röd linje.

Planens konsekvenser

Samlad konsekvensbedömning av planens genomförande

Genom ändrad markanvändning från verksamheter till bostads- och centrumändamål kommer ett genomförande av detaljplanen bidra till stadsomvandlingen av Norra Brynäs. Konsekvenserna av ett genomförande av detaljplanen kan ses bland annat i form av ändrade byggnadsvolymer i området, påverkan på stadsbilden samt att området öppnas upp för

allmänheten på ett tydligare sätt. Den relativt höga exploateringen på platsen bedöms rimlig i detta centrala läge i staden och projektet bedöms kunna uppnå goda boendekvaliteter och centrumfunktioner inom kvarteret samtidigt som nya intressanta rum skapas för allmänheten utefter Gavleån. Nya bostäder ska byggas på ett sådant sätt att höga vattennivåer från skyfall, Gavleån och havet inte kommer skada byggnadernas konstruktion. De föroreningar som identifieras i marken kommer att hanteras och åtgärdas innan området tas i anspråk för bostadsändamål och minskar därför risken för läckage/urlakning till intilliggande recipient liksom exponeringsrisk för människor. Detaljplanen innebär även konsekvenser kopplat mot ett genomförande av fördjupande översiktsplanen för Norra Brynäs genom att siktlinjer och allmän plats säkerställs inom planområdet samt att en eventuell breddning av Södra Skeppsbron (utanför planområdet) måste ske söderut i förhållande till nuvarande läge.

Sammantaget bedöms planförslaget inte innebära betydande miljöpåverkan.

Tidigare genomförd undersökning om betydande miljöpåverkan

Det är Gävle kommuns bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. Ingen miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför att upprättas.

För att pröva lämpligheten att öka exploateringen genom att bygga bostäder måste en rad olika utredningar tas fram under planprocessen. En bullerutredning ska tas fram som redovisar en sammanvägd bullersituation både från väg- och industribuller. En markundersökning behöver göras då det på platsen kan ha bedrivits verksamheter som förorenat marken. En geoteknisk utredning och en stabilitetsutredning behöver även tas fram för att klargöra grundläggningsförhållandena på platsen. Utredningen ska visa på byggnationens eventuella påverkan på kajen. Byggnaden kommer ha en mycket framträdande plats vid sitt läge invid Gavleån. Inlämnade skisser till planbeskedet ska ses som ett första förslag som behöver utvecklas vidare både vad gäller byggnadens placering, skala och gestaltning. Utifrån läget behöver även eventuell kulturmiljöpåverkan samt stadsbilden studeras särskilt.

Länsstyrelsens ställningstagande av undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens ställningstagande att detaljplanen inte kommer innebära betydande miljöpåverkan.

Planområdet ligger i direkt anslutning till riksintresset Gävle stad. Hela området längs ån har en hamn- och industrikaraktär, där en av värdebärarna i riksintresset är de obebbyggda, breda och stenskodda före detta hamnkajerna. I översiktsplanen står att läsa att omvandlingen av miljön skall ske med hänsyn till kulturmiljön. Detta innebär att konsekvenserna av bostadsbebyggelse på den aktuella platsen noga måste utredas. Detta gäller såväl dess utformning som skala, höjd och placering. Planområdets läge är mycket framträdande i stadsbilden, varför den arkitektoniska kvaliteten på eventuell tillkommande bebyggelse blir av avgörande betydelse. Med fördel bör en utredning ta ett lite större grepp för området längs ån som helhet.

I likhet med kommunen anser Länsstyrelsen att buller- och vibrationssituationen behöver utredas ytterligare i den fortsatta planprocessen. I närområdet finns flera industrier (och ett järnvägsspår) samt en vältrafikerad väg som påverkar boendemiljön. Även om inte bara denna detaljplan ger upphov till ett behov av ett helhetsgrepp kring trafiksituationen i detta område anser Länsstyrelsen att kommunen behöver se över behovet av detta på grund av den ackumulerande effekten av tillkomsten av bostäder i närområdet. Många nya bostäder planeras utöver dessa bland annat i Läkerolområdet, på Philipssonstomten och i den fortsatta utvecklingen av Gävle Strand. Redan idag är situationen på Fältskärsleden ansträngd, särskilt i rusningstrafik. Länsstyrelsen uppmärksammade dessutom att det i behovsbedömningen anges 65 parkeringsplatser till 62 lägenheter vilket låter mycket i ett så centralt läge. Parkeringarna förutsätts hamna under mark för att minska den visuella påverkan.

Av behovsbedömningen framgår att den upplevda tryggheten i området kan förbättras vid ett plangenomförande. Att ha i åtanke i det fortsatta planarbetet kopplat till trygghetsaspekter

är att trafikflödet byter system från en enkelväg till en esplanad vid planområdet, vilket särskilt kan vara ett problem för barn och unga men är även för övriga oskyddade trafikanter.

Vad gäller översvämningsrisk har kommunen identifierat de huvudsakliga riskerna vilka ska utredas ytterligare. Ett problem med de befintliga översvämningskarteringarna i det gamla hamnområdet är dock att varje kartering är gjord individuellt. Det finns inte någon kartering som visar på de sammanvägda riskerna med höga flöden i både Testeboån och Gavleån och höga vattenstånd i havet. Detta är något som Länsstyrelsen påpekat i flera planer i området.

I övrigt anser Länsstyrelsen att kommunen identifierat relevanta frågor av vikt att hantera vidare i planprocessen.

Tidplan

Planprocessen genomförs med utökad förfarande. Ungefärlig tidsplan för framtagande av detaljplanen är:

Samråd: november 2020

Granskning 1: november 2021

Granskning 2: oktober 2022

Antagande: december 2022

Utredningar

Följande utredningar har tagits fram som underlag i detaljplaneprocessen:

- Afry, 2021. Revidering av Dagvattenutredning Baggarevarvet 125:2, Gävle. Rapport daterad 2021-07-01.
- Briab. Brynäs 125:1, Gävle. Nybyggnad av flerbostadshus, el- och gasbilar i garage. PM daterat 2021-03-09.
- GeoStatik, 2019. PM Baggarevarvet, Gävle. Grundläggning – geokonstruktion. Daterad 2019-05-02.
- KFS, 2022. Spontkaj – Bärighetsutredning. Gävle, Brynäs 125:1 och 125:2. KFS Anläggningskonstruktörer AB. Daterad 2022-02-22, rev. 2022-06-27.
- SWECO, 2021. Instudering av utförda utredningar och undersökningar för att bedöma totalstabilitet vid befintlig spontkaj – Detaljerad stabilitetsutredning. PM daterat 2021-02-10, rev 2 2021-03-22.
- SWECO, 2022. PM 2 Geoteknik – komplettering till Detaljerad stabilitetsutredning. Daterad 2022-02-22.
- Tyréns, 2020a. PM Geoteknik, Baggarevarvet 125:2, Gävle. Daterad 2018-12-20, reviderad 2020-02-25.
- Tyréns, 2020b. MUR (Markteknisk Undersökningsrapport) Geoteknik, Baggarevarvet 125:2, Gävle. Daterad 2018-12-20, reviderad 2020-02-25.
- Tyréns, 2020c. Dagvattenutredning Brynäs 125:2, Gävle. Rapport daterad 2018-11-09, reviderad 2020-02-21.
- Tyréns, 2020d. Bullerutredning Brynäs 125:2, Gävle. Rapport 301576-A, daterad 2018-11-09, reviderad 2020-02-17.
- Tyréns, 2020e. Miljöteknisk markundersökning, Baggarevarvet, Brynäs 125:2, Gävle. Rapport daterad 2018-10-25, reviderad 2020-02-25.
- Tyréns, 2021. Miljöteknisk markundersökning allmän platsmark Kv Baggarevarvet, del av Brynäs 86:1, Gävle. Rapport 2021-09-07.

Följande utredningar har använts som underlag och är framtagna inom andra planprocesser:

- Tyréns, 2017. Riskutredning för detaljplan Brynäs 19:8 m.fl. Godisfabriken, daterad 2017-10-25.
- Tyréns, 2019. Luftutredning – fördjupad översiktsplan Norra Brynäs, Gävle. Daterad 2019-10-24, reviderad 2020-04-20.

Medverkande tjänstemän

Helena Tallius Myhrman, stadsarkitekt
Lena Thyberg, miljöutredare
Lena Boox, kulturmiljöantikvarie
Johan Larsson, gatuingenjör
Elin Bohlin, trafikplanerare
Erika Klang, landskapsarkitekt
Mikael Ekman, kommunekolog
Elin Byström, planarkitekt
Johannes Siirtola, exploateringsingenjör
Malin Cederstrand, exploateringsingenjör

Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm
Planchef

Emma Olofsson
Planingenjör