

Planbeskrivning

Södra Åbyggeby 3:157 m.fl., Åbyggeby skola



Lagakrafthandling

2025-10-15. Rev. 2025-11-26

Livsmiljö Gävle, Gävle kommun, Gävleborgs län

Diarienummer: 23SBN396

Handläggare: Johanna van der Kaaij

Innehåll

Sammanfattning	3
Detaljplanens syfte	6
Beskrivning av planförslaget	6
Motiv till detaljplanens regleringar	15
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	24
Genomförande	49
Betydande miljöpåverkan	53
Utredningar	54
Revideringar	54
Medverkande	55

Sammanfattning

Detaljplanen innebär att Åbyggeby skola kan byggas till för fler elever och att skolfastigheten kan utökas för att inrymma verksamhetens behov avseende friyta, parkering, varutransporter och teknisk försörjning. Planförslaget innebär i huvudsak en bekräftelse av pågående markanvändning, där ytor som idag används för skolans verksamhet planläggs som kvartersmark för skola. Dessutom planläggs området för kontorsändamål, för att bredda möjliga användningar av lokalerna i framtiden. Två mindre ytor av planområdet planläggs för bostadsändamål utan byggrätt, vilka avses regleras till befintliga bostadsfastigheter i anslutning till ytorna.

Parkeringsytan samt in- och utfarterna mot Södra Åbyggebyvägen i västra delen av planområdet används även av intilliggande fastigheter och ytan förses därför med markreservat för gemensamhetsanläggning, som möjliggör att fastigheterna tillsammans kan ansvara för det gemensamma behovet av parkeringarna och in- och utfarterna.

Detaljplanen reglerar rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser på den bebyggelse inom området som bedöms vara kulturhistoriskt värdefull. Ny bebyggelse regleras till volym, placering och utformning och anpassas därigenom till platsens värden och övriga funktioner som också behöver inrymmas inom planområdet, som till exempel ytor för dagvattenhantering. Värdefulla träd som både har natur- och kulturhistoriska värden skyddas.

Vad är en detaljplan?

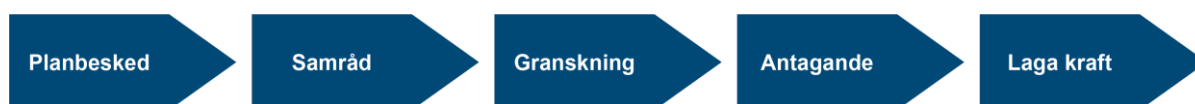
En detaljplan reglerar hur marken får användas och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Kommunen kan i en detaljplan pröva om ett område till exempel är lämpligt för ny bebyggelse och hur den ska utformas eller hur en befintlig bebyggelse ska bevaras.

Detaljplaneprocess och tidplan

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, det vill säga 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 får detaljplanen **laga kraft**.



Figur 1. Planprocessens olika delar. Detaljplanen har fått laga kraft.

Ansvarig planhandläggare

Information om planförslaget lämnas av handläggare:

Johanna van der Kaaij, Planarkitekt

Tel: 026 – 17 83 47

Handlingar och läshänvisningar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta. Plankartan och dess planbestämmelser är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark och hur bebyggelsen ska regleras.
- Planbeskrivning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar och konsekvenser som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Föreskrifter och redovisning av regleringar

Detaljplanen har upprättats enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och enligt Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för skola, kontor och bostad och att möjliggöra tillbyggnad och utveckling av befintlig skola. Detaljplanen syftar också till att skydda platsens kulturhistoriska värden, anpassa ny bebyggelse till värdena och till att möjliggöra en hållbar dagvattenhantering.

Beskrivning av planförslaget

Bakgrund

För att fortsätta bedriva grundskola i Åbyggeby behöver tillfälligt uppförda paviljonger rivas och ersättas med permanenta och mer ändamålsenliga lokaler för verksamheten. En tillbyggnad i ett plan, samt ombyggnation i nuvarande skolbyggnad, behövs för att tillgodose verksamhetens behov och innebär att elevantalet i grundskolan (årskurs F-3) kan öka med som mest 30 barn. Den föreslagna tillbyggnaden hamnar till stor del inom område där byggnad inte får uppföras i gällande detaljplan, varför ny detaljplan behöver tas fram.

Arkitektonisk idé

Planerad tillbyggnad av Åbyggeby skola ska formas som en tvilling till befintlig tillbyggnad på skolans västra sida. Den nya volymen ska ha en liknande form, med plåttak, liggande träpanel och motsvarande fönster och dörrar. Länken mellan skolans huvudbyggnad och den nya volymen utformas så att tillbyggnaden uppfattas som en fristående volym. Tillbyggnaden anpassas särskilt i sin färgsättning, placering och volym till platsens kulturhistoriska värden.

Läge

The map shows the Åbyggeby skola area. A large area is highlighted with a pink hatched pattern, indicating the proposed development site. The map includes labels for 'Åbyggeby skola', 'Åbyggeby', and 'Åbyggeby skola'. It also shows various plot numbers and building footprints.

Areal

Markägoförhållanden

- Södra Åbyggeby 3:157 ägs av Gavlefastigheter Gävle kommun AB.
- Södra Åbyggeby 3:137 ägs av Gävle kommun.
- Samfälligheten Södra Åbyggeby s:2 med 11 deläggande fastigheter.

Planområdet är sedan 1915 bebyggt med en skolbyggnad i trä, i en stil med inslag av både nationalromantik och jugend. Skolbyggnaden har med tiden byggts till och skolfastigheten kompletterats med komplementbyggnader. Samtliga byggnader har träpaneler, målade i en ljusgul kulör med vita listverk. Delar av bebyggelsen bedöms vara kulturhistoriskt särskilt värdefull och omfattas därmed av förvanskningsförbudet i 8 kap 13 § PBL. Läs mer under Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Omkring planområdet finns i huvudsak bostadsbebyggelse i form av fristående villor i 1-2 våningar, med lantlig karaktär.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att särskilt värdefull bebyggelse inom planområdet skyddas från förvanskning och ny bebyggelse tillåts, med anpassad placering och utformning utifrån hänsyn till platsens kulturhistoriska värden.

Allmän plats

En del av Södra Åbyggebyvägen planläggs som allmän plats GATA.

Konsekvenser

Mark som planläggs som GATA tas med av plantekniska skäl för att utfartsförbud ska gälla mot delar av Södra Åbyggebyvägen.

Planbestämmelser

GATA – Gata.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Konsekvenser

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

Kvartersmark

Detaljplanen innebär att Åbyggeby skola kan byggas till och att skolfastigheten kan utökas för att inrymma verksamhetens behov avseende friyta, parkering, varutransport och teknisk försörjning. Detaljplanen möjliggör också kontorsändamål och två mindre ytor i öst planläggs därutöver för bostadsändamål utan byggrätt, som avses regleras till befintliga bostadsfastigheter i anslutning till ytorna.

Parkeringsytan samt in- och utfarterna mot Södra Åbyggebyvägen i västra delen av planområdet används även av intilliggande fastigheter. Där parkerar besökande till ishockeyrinken och till Tolvforsgården, som är Åbyggeby byförenings föreningslokal. Ytan förses därför med ett markreservat för gemensamhetsanläggning som möjliggör att fastigheterna tillsammans kan ansvara för det gemensamma behovet av parkeringarna och in- och utfarterna.

Konsekvenser

Planförslaget innebär i huvudsak en bekräftelse av pågående markanvändning, där ytor som idag används för skolans verksamhet planläggs som kvartersmark för skola. Det finns ett kulturhistoriskt värde i att skolverksamheten på platsen och i byggnaden, som alltid använts för skoländamål, fortsatt kan bedrivas här. Detaljplanen möjliggör att elevantalet kan öka något och att verksamhetens fastighet kan utökas för att säkerställa att tillräckliga ytor finns för verksamhetens behov, som ytor för parkering, transportvägar, friytor och teknisk försörjning. Ytor som i anslutning till skolfastigheten används för skolans verksamhet föreslås därför omvandlas från Idrottsområde och från allmän plats grönområde.

Planförslaget innebär också att området kan användas för kontorsändamål, för att bredda möjliga användningar av lokalerna i framtiden.

En mindre yta mot Forsbyvägen med huvudanvändning bostad ändras från allmän plats grönområde. När del av grönområdet intill planläggs som kvartersmark för skola för att säkerställa skolans transportväg blir en mycket liten del av grönområdet kvar, varför ytan i stället föreslås införlivas i intilliggande bostadsfastighet. En mindre del av skolans fastighet i sydöst ändras också till bostadsändamål för att möjliggöra en mindre utökning av bostadsfastigheten Södra Åbyggeby 3:148 och på så vis få en bättre övergång mellan privatbostad och skolgård.

Den mark som i planen är utlagd som så kallad allmän kvartersmark (S – skola) har kommunen rätt att lösa in mot fastighetsägarens vilja men även en skyldighet att lösa in om fastighetsägaren begär det, enligt PBL.

Allmän kvartersmark omfattar all typ av markanvändning som normalt sätt tillhandahålls av det allmänna. Både rättigheten och skyldigheten att lösa in allmän kvartersmark gäller till dess att kommunen beviljar bygglov på marken. Kommunens inlösenrättighet och skyldighet gäller inte om markens användning för avsett ändamål ändå kan anses säkerställd, till exempel om verksamhetsutövaren redan äger marken.

Planbestämmelser**S – Skola**

Inom planområdet tillåts skola, vilket innefattar förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

B – Bostäder

Del av kommunens fastighet Södra Åbyggeby 3:137 ändras från allmän plats till kvartersmark för bostadsändamål. Del av skolans fastighet Södra Åbyggeby 3:157 ändras från allmänt ändamål till bostadsändamål för att möjliggöra utökning av bostadsfastigheten Södra Åbyggeby 3:148.

K – Kontor

Inom området tillåts kontorsändamål, vilket även innefattar tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Verksamheten får inte medföra störning av betydelse för omgivningen.

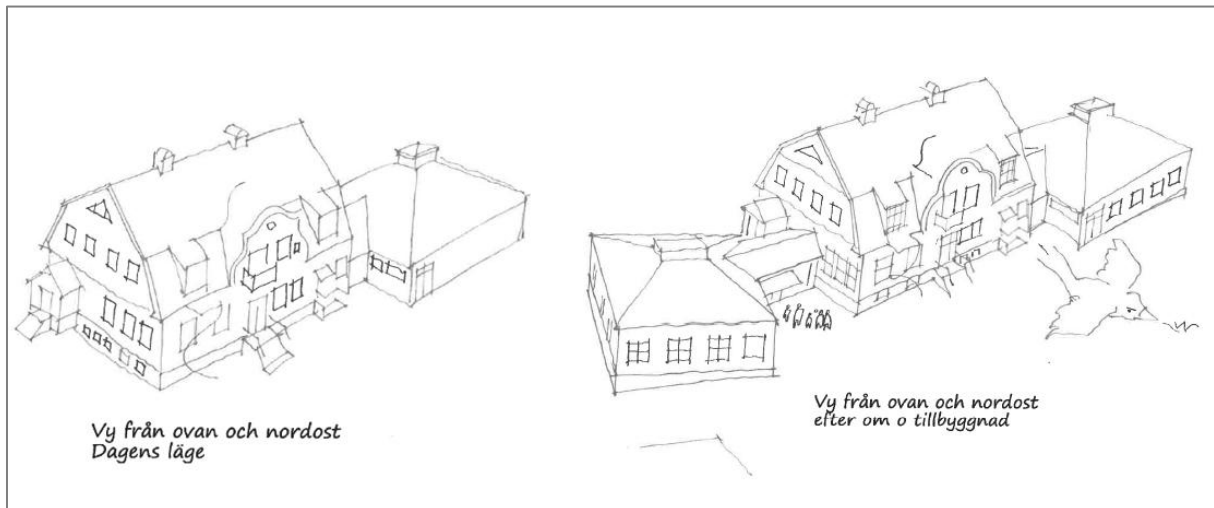
Utformning, placering och gestaltning

Planområdets betydelse för kulturmiljön gör att befintliga och tillkommande byggnadsverk behöver visa hänsyn till värdena. Delar av befintlig byggelse skyddas genom rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser och ny bebyggelse regleras bland annat med utformningsbestämmelser.

Tillbyggnad till skolan

Under planarbetet har flera alternativa placeringar och volymer prövats med ambitionen att skapa en tillbyggnad som inte förtär värdet på den äldre huvudbyggnaden, Åbyggeby skolas ursprungsvolym. Den placering som bedöms mest anpassad till befintlig bebyggelse och miljön i sin helhet är öster om skolans huvudbyggnad som bildar, i likhet med tillbyggnaden på västra sidan, en lägre flygelbyggnad.

Tillbyggnadens byggnadskropp vrids lätt mot sydöst för att inte hindra ett naturligt flöde runt byggnaderna. Vridningen skapar bättre tekniska förutsättningar för kommunikationer och hantering av dagvatten.



Figur 3. Illustration som visar dagens skolbyggnad med tillbyggnad till vänster och planens förslag till om- och tillbyggnader till höger (Arkitektgruppen).

Genom att plats skapas för ytterligare lektionssal i huvudbyggnaden kan volymen på tillbyggnaden hållas nere, vilket gynnar både friyor på skolgården, befintlig växtlighet och upplevelsen av tillbyggnaden.

Gestaltningen av planerad tillbyggnad ska i sitt uttryck påminna om tillbyggnaden på västra sidan om huvudbyggnaden. Den ska ha ett liknande formspråk med låglutat plåttak, träpanel, dörrar, fönster och fönstersättning som efterliknar befintlig tillbyggnad.

Förråd och andra mindre komplement

Förutom nuvarande bebyggelse och planerad tillbyggnad får delar av skolområdet också förses med skärmtak, mindre förråd, miljöhus, cykelparkering med tak eller liknande. Den totala byggnadsarean för dessa byggnadsverk regleras till 200 m². Idag nyttjas cirka 140 m², vilket innebär att det finns cirka 60 m² för ytterligare byggnadsverk av detta slag, under förutsättning att inga befintliga skärmtak eller förråd rivs. Återstående byggrätt skulle exempelvis kunna nyttjas för uppförande av cykelparkeringar med tak som verksamheten har behov av.

Nya byggnadsverk ska anpassas till platsens kulturhistoriska värden genom att ha en underordnad karaktär. Förråd och miljöhus kan förslagsvis ha en enkel och diskret utformning där lämpligt fasadmateriäl är trä och takformen kan vara sadeltak eller pulpettak som kläs med falsad skivplåt, lertegel eller papp. Byggnad för cykelförvaring och skärmtak kan utformas med pulpettak och ha en metallkonstruktion. Exakt utformning och lämplig placering av dessa byggnadsverk får studeras ytterligare i bygglovsskedet.

Konsekvenser

Reglerad placering, volym och utformning av planerad tillbyggnad på skolbyggnaden bedöms vara väl anpassad till befintlig bebyggelse och till miljön i sin helhet. Tillbyggnaden bidrar positivt till verksamheten genom mer lokalyta samtidigt som platsens kulturvärden och skolans och förskolans friyta inte bedöms påverkas påtagligt negativt. Tillbyggnaden bidrar också till bättre tillgänglighet och en del av skolan kan nyttjas separat, exempelvis kvällstid.

Planbestämmelser

Ny tillbyggnad

- f₁** – Byggnad ska i volym och formspråk, detaljer, utformning av fönster och fönstersättning efterlikna tillbyggnaden på västra fasaden.
- f₂** – Byggnad ska ha träfasad av liggande fasspontpanel och ha en färgsättning som ansluter till den ursprungliga äldre skolbyggnaden.
- f₃** – Takformen ska vara låglutad och valmad samt vara klädd i bandplåt.
- f₄** – Länk mellan befintlig huvudbyggnad och tillbyggnad ska vara låg och ska placeras på huvudbyggnadens gavel så att befintlig farstuvist och minst ett fönster på huvudbyggnadens första våning kan bevaras.
- f₅** – Lanternin tillåts ovan högstanockhöjd, men ska vara integrerad i takets gestaltning.
- h₂ 6,5** – Högstanockhöjd är angivet värde i meter.

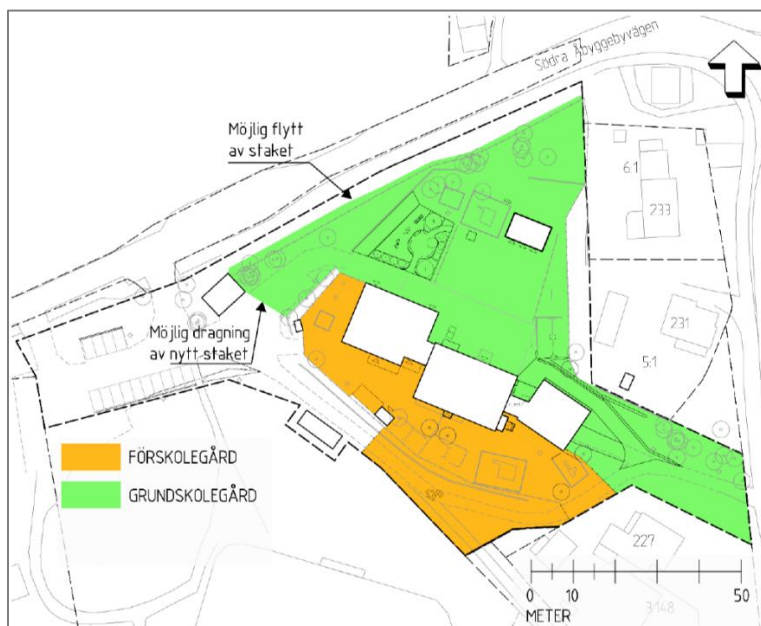
Förråd och andra mindre komplement

- f₆** – Byggnadsverk ska ha en underordnad karaktär och utformas med särskild hänsyn till platsens kulturhistoriska värden.
- e₁ 200** – Största byggnadsarea är angivet värde i m².
- h₁ 4,0** – Högstanockhöjd är angivet värde i meter.

Utemiljö och friytor

I Gävle kommuns riktlinjer *Vår plats för barn och unga*, 2020, anges bland annat riktvärden för friytor per elev. Riktlinjernas syfte är att säkerställa och möjliggöra förskolegårdar och skolgårdar med tillräcklig friyta där maximal och likvärdig kvalitet utifrån platsernas skiftande förutsättningar uppnås. För förskolan är riktvärdet 40 m² per barn och för grundskolan 30 m² per barn.

Planförslaget innebär att kommunens riktvärden följs genom att skolans fastighet utökas och att åtgärder vidtas för att tillgängliggöra fler ytor av fastigheten som friyta, jämfört med dagens situation. Skolans fastighet kommer vid ett genomförande av detaljplanen att vara cirka 8500 m², varav cirka 1000 m² omfattas av parkeringsyta. De år som skolan och förskolan är fullbelagda med 40 barn i förskolan och 120 barn i grundskolan blir friytan som minst 40 m² per barn i förskolan och 30 m² per barn i grundskolan.



Figur 4. Illustration som visar möjliga friytor efter planförslagets genomförande (Civilscon).

Skolgården är till viss del asfalterad närmast entréerna och är i övrigt grusade eller gräsbevuxna. Stora delar av gården är lummig med växtlighet och uppvuxna park- och fruktträd som erbjuder skugga och svalka under varma sommardagar. Träden och den övriga växtligheten bidrar, förutom till naturpedagogik och intressanta lektytor, också till luftrening och viss bullerdämning. I den norra delen av fastigheten, ut mot Södra Åbyggebyvägen, finns flitigt använd naturmark med stenblock och äldre träd av bland annat björk och tall. Förutom att gården inbjuder till lek i naturlig terräng är gården också utrustad med lekställningar, sandlådor, bollplan och gungor där marken är mer tillgänglighetsanpassad. Sammantaget har skolan och förskolan i Åbyggeby varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden samt god luft- och ljudkvalitet, både före och efter ett genomförande av planförslaget.

Som ett komplement till friytan finns också kommunal mark i direkt anslutning söder om skolan, planlagd som idrottsområde. Där finns en ishockeyrink och ett grönområde som är lämplig för utflykter och som redan idag används regelbundet av både skolan och förskolan, dit elever kan gå tryggt utan att passera gator.

Konsekvenser

Skolans fastighet är i dag cirka 6360 m² och den mark som används som friyta är 4960 m².

Den är uppdelad i en yta för förskolan, som är inhägnad, och en yta för grundskolan.

Fördelningen innebär att 27 m² per barn uppnås för förskolan och 43 m² per barn för grundskolan, vilket innebär att kommunens riktlinjer inte följs i dag när förskolan är fullbelagd med 40 barn och grundskolan med 90 barn.



Figur 5. Illustration som visar skolan och förskolans friyta idag (Civilscon).

Planförslaget innebär påverkan på friytan för barn både i för- och grundskola. Dels genom att skolans fastighet föreslås utökas och dels genom att den tillfälliga paviljongen ersätts av en permanent tillbyggnad, som tillsammans med ombyggnationer i skolans huvudbyggnad, möjliggör för ytterligare 30 barn i grundskolan.

För förskolans del förbättras friytan storleksmässigt så att gällande riktvärden kan hållas. Genom att förskolans inhägnad justeras, nyttjas en större del av fastigheten för friyta. För grundskolans del minskas friytan till följd av planförslaget och det ökade elevantalet, men förslaget uppfyller fortfarande kommunens riktvärden. Kommunens krav rörande friytor bedöms sammantaget tillgodoses trots att mark ianspråktas för en ny tillbyggnad.

Genomförandetid

Genomförandetiden är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen får laga kraft. Angiven genomförandetid är satt utifrån att det är rimligt att inom denna tid kunna genomföra detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, fram till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Motiv till detaljplanens regleringar

Alla planbestämmelser måste vara motiverade och ha en funktion utifrån detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska varje enskild reglering särskilt motiveras. Nedan redovisas listor på alla planbestämmelser och deras motiv.

Regleringar av allmän plats

Användningsbestämmelser

GATA – Gata

Motiv: Säkerställer att utfartsförbud gäller mot delar av den allmänna platsen och planläggs därmed av plantekniska skäl.

Egenskapsbestämmelser

Utfartsförbud – Utfartsförbud

Motiv: Begränsar antalet utfarter av trafiksäkerhetsskäl.

Regleringar av kvartersmark

Användningsbestämmelser

S – Skola

Motiv: Säkerställer att marken fortsatt används för skola och förskola och att fastighetsreglering kan göras för att utöka skolans fastighet inom mark som till stor del redan används för verksamhetens behov.

B – Bostäder

Motiv: Möjliggör att fastighetsreglering kan genomföras från Södra Åbyggeby 3:137 till Södra Åbyggeby 5:1 samt från Södra Åbyggeby 3:157 till Södra Åbyggeby 3:148.

K – Kontor

Motiv: Möjliggör för en breddad användning och därmed ökad flexibilitet avseende nyttjandet av planområdet.

Egenskapsbestämmelser**Begränsning av markens utnyttjande****Prickmark** – Marken får inte föras med byggnad

Motiv 1: Säkerställer ett byggnadsfritt avstånd mot allmän plats och villatomter samt att inga byggnader uppförs inom u-områden. Bestämmelsen bidrar också till att säkerställa delar av skolgårdens struktur och att inga byggnader kan sammanbyggas med de kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnaderna samtidigt som yta för dagvatten-, snö- och skyfallshantering säkerställs.

Motiv 2: Säkerställer att tillräcklig yta reserveras för områdets parkeringsbehov och in- och utfarter till intilliggande fastigheter.

Motiv 3: Säkerställer ett byggnadsfritt avstånd mot allmän plats och skolorråde.



Figur 6. Ytor som motiven gäller för.

Ö₁ – Marken får endast föras med skärmtak, mindre förråd, miljöhus, cykelparkering med tak eller liknande och andra anläggningar än byggnader.

Motiv: Säkerställer att nödvändiga mindre byggnader och andra anläggningar får uppföras inom delar av skolgården som bedöms lämpliga ur kulturmiljöhänseende.

Ö₂ – Marken får endast föras med teknisk anläggning.

Motiv: Säkerställer att befintlig närvärmeanläggning får finnas.

Rivningsförbud

r₁ – Byggnad får inte rivas, med undantag från senare tillägg.

Motiv: Den ursprungliga skolbyggnaden uppfyller kraven för att vara särskilt värdefull och är därmed omistlig. Bestämmelsen säkerställer att byggnaden, med undantag från senare tillägg, inte rivs.

Senare tillägg bedöms inte vara omistliga för värdet på byggnaden och de får därför rivas. Vad som omfattas av senare tillägg förklaras nedan. Befintlig tillbyggnad omfattas inte av bestämmelsen och får rivas i sin helhet. Efter att byggnadsdelar tagits bort ska fasad återställas med hänsyn till byggnadens gestaltning, material och detaljer, i enlighet med bestämmelse k₇.



Figur 7. De röda kryssen illustrerar de senare tillägg som inte omfattas av rivningsförbudet.

Senare tillägg på skolans norra fasad som får rivas:

- Brandtrappa
- Balkong
- Nuvarande huvudentré
- Litet fönster på ovanvåning
- Entré till höger, med tak och trappa, får rivas om den i stället återställs till äldre utseende eller ersätts med ett fönster som har liknande formspråk som de mindre fönstren på fasaden.



Figur 8. De röda kryssen illustrerar de senare tillägg som inte omfattas av rivningsförbudet.

Senare tillägg på skolans västra fasad som får rivas:

- Utrymningstrappa och fönster



Figur 9. De röda kryssen illustrerar de senare tillägg som inte omfattas av rivningsförbudet.

Senare tillägg på skolans södra fasad som får rivas:

- Utrymningstrappa/balkonger
- Fönster på ovanvåningen

r₂ – Byggnad får inte rivas.

Motiv: Uthusbyggnaden uppfyller kraven för att vara särskilt värdefull och är därmed omistlig.

Bestämmelsen säkerställer att byggnaden inte får rivas.

Skydd av kulturvärden

q₁ – Byggnadens utseende, med undantag från senare tillägg, ska bevaras.

Motiv: Säkerställer att byggnadens kulturvärden bibehålls, med undantag från senare tillägg.

Vad som är senare tillägg framgår av beskrivning under planbestämmelse r₁ ovan.

Beskrivning av det utseende som ska bevaras framgår av de värdebärande karaktärsdrag som listas under avsnittet Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse under rubriken Åbyggeby skolhus på s. 32.

q₂ – Byggnadens utseende ska bevaras.

Motiv: Säkerställer att byggnadens kulturvärden bibehålls.

Beskrivning av det utseende som ska bevaras framgår av de värdebärande karaktärsdrag som listas under avsnittet Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse under rubriken Uthusbyggnaden på s. 33.

Varsamhet

k₁ – Fasader ska vara av trä och ska till takfotshöjd vara klädd med liggande fasspontpanel.

Ovan takfot ska fasader vara klädd med stående locklistpanel.

Motiv: För att bevara byggnadens karaktärsskapande panelarkitektur behöver fasadbeklädnaden bibehålls med sina olika paneler och hur den är satt på fasaden.

k₂ – Taktäckning ska vara av skivfalsad takplåt eller lertegel.

Motiv: För att bevara byggnadens kulturhistoriska värde är takmaterialet en egenskap.

Byggnaden har genom tiderna haft två olika takmaterial som båda är traditionella och vanliga för byggnadens arkitektur.

k₃ – Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga.

Motiv: Byggnadens utformning av fönster och fönstersättning är ett värdebärande karaktärsdrag.

Åbyggeby skolhus: Bottenvåningens större fönster avspeglar byggnadens användning som skola och att klassrummen hade större fönster. Sekundära utrymmen samt övervåningen hade mindre fönster där det bland annat var lägenheter. På vinden finns utsmyckande fönster med annan form som trekant och rund. Senare tillkomna fönster som saknar spröjs, balkongdörrar eller som har en annan storlek kan återställas till ursprungligt. Energiglas kan kompletteras befintliga fönster och sättas på insidan.

Uthusbyggnaden: Byggnadens fönstersättning och utformning är viktig för utseendet. De högre placerade fönstren och deras mindre storlek tydliggör byggnadens ursprungliga funktion som dass.

k₄ – Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas.

Motiv: För att bevara byggnadens karaktärskapande panelarkitektur behöver utsmyckande detaljer och listverk bibehållas, som samspelar med hur fasadpanelen är satt.

k₅ – Dörrar ska till storlek, konstruktion, form, material, indelning och proportioner ansluta till byggnadens arkitektur.

Motiv: Säkerställer att dörrarna bibehåller ett utseende som ansluter till byggnadens arkitektur.

k₆ – Byggnadens sockel ska vara av synlig natursten.

Motiv: Säkerställer att sockeln inte putsas eller på annat sätt förändras som förvanskar byggnadens värde.

k₇ – När senare tillägg tas bort ska exteriören återställas med hänsyn till byggnadens gestaltning, material och detaljer. Byggnadens ursprungliga utseende ska vara vägledande.

Motiv: Säkerställer att fasaden återställs med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden efter eventuellt borttagande av senare tillägg, som exempelvis balkonger, fönster eller dörrar som tillåts rivas. Vad som är senare tillägg framgår av beskrivning under planbestämmelse r₁ ovan.

k₈ – Fasader ska vara av trä och klädd med liggande fasspontpanel.

Motiv: För att bevara byggnadens karaktärsskapande panelarkitektur är det viktigt att fasadbeklädnaden bibehålls och hur den är satt på fasaden.

k₉ – Dörrar ska till storlek, konstruktion, form, material, indelning och proportioner vara lika de befintliga.

Motiv: Säkerställer dörrarnas utformning och placering, som är värdebärande karaktärsdrag på byggnaden.

k₁₀ – Placering av fönster och dörrar ska i huvudsak vara symmetrisk på fasad. Fönster ska vara spröjsade.

Motiv: Säkerställer ett utseende som samspelar med platsens kulturhistoriska värden.

k₁₁ – Fasader ska vara av trä och ha en färgsättning som ansluter till den ursprungliga äldre skolbyggnaden.

Motiv: Säkerställer ett utseende som samspelar med platsens kulturhistoriska värden.

k₁₂ – Befintlig mur ska vara av natursten.

Motiv: Säkerställer att den äldre murens karaktär bibehålls.

Utformning

f₁ – Byggnad ska i volym och formspråk, detaljer, utformning av fönster och fönstersättning efterlikna tillbyggnaden på västra fasaden.

Motiv: Säkerställer att tillkommande byggnadsvolym tar hänsyn till befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad samt efterliknar tillbyggnaden mot väster. Utifrån hänsyn till platsens kulturhistoriska värden är det viktigt att tillkommande volym får en underordnad höjd och att fasaduppställning tar hänsyn till befintlig byggnad samt efterliknar tillbyggnaden mot väster.

f₂ – Byggnad ska ha träfasad av liggande fasspontpanel och ha en färgsättning som ansluter till den ursprungliga äldre skolbyggnaden.

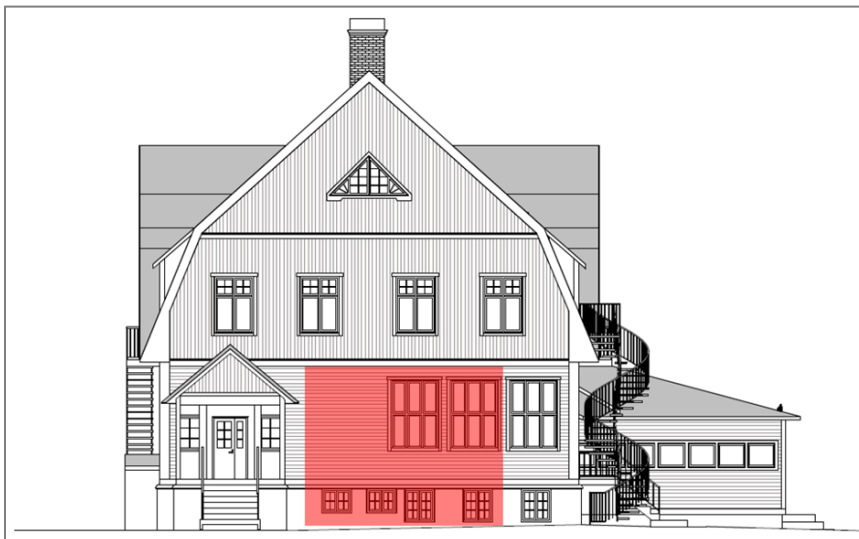
Motiv: Säkerställer att tillkommande volym tar hänsyn till platsens kulturhistoriska värden genom att ha liknande fasad som befintlig tillbyggnad mot väster.

f₃ – Takformen ska vara låglutad och valmad samt vara klädd i bandplåt.

Motiv: Säkerställer att tillkommande volym tar hänsyn till platsens kulturhistoriska värden genom att efterlikna befintlig byggnad mot väster.

f₄ – Länk mellan befintlig huvudbyggnad och tillbyggnad ska vara låg och ska placeras på huvudbyggnadens gavel så att befintlig entré och minst ett fönster på huvudbyggnadens första våning kan bevaras.

Motiv: Säkerställer att tillkommande byggnad ansluter till skolans ursprungsvolym på ett sätt att tillbyggnaden uppfattas som en fristående volym.



Figur 10. Illustration som med röd markering visar ungefär hur stor del av huvudbyggnadens gavel som får upptas av planerad länk mellan huvudbyggnad och ny tillbyggnad.

f₅ – Lanternin tillåts ovan högstanockhöjd, men ska vara integrerad i takets gestaltning.

Motiv: Säkerställer attnockhöjden inte begränsas av lanternin.

f₆ – Byggnadsverk ska ha en underordnad karaktär och utformas med särskild hänsyn till platsens kulturhistoriska värden.

Motiv: Säkerställer att exempelvis förråd och cykelparkeringar med tak utformas med hänsyn till platsens kulturhistoriska värden.

Utnyttjandegrad

e₁ 200 – Största byggnadsarea är angivet värde i m².

Motiv: Säkerställer byggrätt för befintliga förråd, skärmtak och miljöhus och möjliggör samtidigt för ytterligare bebyggelse av samma slag för framtida eller förändrade behov.

Höjd på byggnadsverk

h₁ 4,0 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Motiv: Säkerställer att förråd och andra liknande mindre byggnader har en underordnad höjd.

h₂ 6,5 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Motiv: Säkerställer att nockhöjd på befintlig och planerad tillbyggnad samspelar och underordnar sig skolans ursprungsvolym.

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Parkering.

Motiv: Möjliggör att ytan används för parkering.

n₂ – Marken ska vara trädbevuxen (begränsas av sekundär egenskapsgräns).

Motiv: De uppväxta träden i området har stor betydelse för natur- och kulturmiljön, landskapsbilden och lekmiljön. Bestämmelsen bidrar till att värdena kan bibehållas.

n₃ – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (begränsas av sekundär egenskapsgräns).

Motiv: De uppväxta träden i området har stor betydelse för natur- och kulturmiljön, landskapsbilden och lekmiljön. Tre äldre ekar bedöms särskilt bevarandevärda och förses därför med skydd som innebär att de endast får fällas om de utgör en säkerhetsrisk.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁ – Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Motiv: Möjliggör att gemensamhetsanläggning kan bildas för parkering och in- och utfart från Södra Åbyggebyvägen, för de fastigheter som i dag nyttjar ytan för det ändamålet.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (begränsas av sekundärejendomsgräns).

Motiv: Reserverar områden för befintliga underjordiska allmännyttiga ledningar.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt.

Motiv: Möjliggör att skolans verksamhet kan utvecklas.

Villkor för lov och ändrad lovplikt**Ändrad lovplikt**

Bygglov krävs även för att färga om, byta fasadbeklädnad, byta taktäckningsmaterial och vid byte av fönster och dörrar.

Motiv: Eftersom detaljplanen innehåller bestämmelser kring hur byggnaderna fortsättningsvis får förändras och bevaras är det av vikt att kommunen har rådighet över yttre förändringar inom fastigheten enligt PBL. Det krävs således bygglov att ändra fasader och tak samt vid byte av fasad- och takmaterial, omfärgning av byggnaden och byte av fönster och dörrar enligt PBL 9:2 punkt 3c. 9 6a.

Marklov krävs även för fällning av särskilt inmätta ekar som omfattas av bestämmelse n₃.

Motiv: Säkerställer att marklov söks innan någon av de tre skyddsvärda ekarna inom planområdet fälls.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Översiktsplan

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för Gävle stad 2025 som pekar ut området för skola och annan service. Området ligger också inom värdefull kulturmiljö, bedömt med mycket högt värde.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan (byggnadsplan) från 1986 (aktbeteckning: 21-86:1005) anger kvartersmark för allmänt ändamål och idrottsområde, samt allmän plats vägmarg och grönområde. Byggrätten inom skolfastigheten är satt till två våningar och begränsas delvis av prickmark. Delar av detaljplanen ersätts med aktuellt planförslag.

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i samhällsbyggnadsnämnden den 22 november 2023.

Naturmiljö, landskap och ekosystemtjänster

Inom skolfastigheten finns asfalterade, grusade och gräsbevuxna ytor, men en stor del är trädbevuxen. Det finns planterade park- och fruktträd, till exempel tre stora ekar söder om den äldre skolbyggnaden. I den norra delen av fastigheten, ut mot Södra Åbyggebyvägen, finns naturmark med stenblock och äldre träd av bland annat björk och tall. Det syns att skogsområdet används flitigt av barnen då det knappt finns någon markvegetation där.



Figur 11. Del av den naturmark som finns inom planområdet.

Träden inom planområdet har höga värden för grönstrukturen i området, levererar flera ekosystemtjänster och bidrar till en tilltalande landskapsbild. De äldre tallarna och ekarna har särskilt höga bevarandevärden, men även övriga träd bidrar positivt till värdena och det bör finnas en föryngrings- och återplanteringsplan för att säkra områdets trädkontinuitet. De uppväxta träden ger exempelvis skugga, möjlighet till naturpedagogik och bidrar till intressanta lektytor. Träden bidrar även till luftrening och viss bullerdämpning.



Figur 12. De tre äldre ekarna som har särskilt höga bevarandevärden.

Planförslag och konsekvenser

De uppväxta träden i området har stor betydelse för natur- och kulturmiljön, landskapsbilden och lekmiljön. Tre äldre ekar bedöms särskilt bevarandevärda och förses därför med skydd som innebär att de endast får fällas om de utgör en säkerhetsrisk. Marklov krävs innan dessa ekar tas ned.

Eftersom det lilla skogsområdet mot Södra Åbyggebyvägen är betydelsefullt för flera ekosystemtjänster, genom att den exempelvis utgör en värdefull lektyta regleras i detaljplanen att området ska vara trädbevuxen.

Planbestämmelser

n₂ – Marken ska vara trädbevuxen.

n₃ – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Marklov krävs även för fällning av särskilt inmätta ekar som omfattas av bestämmelse n₃.

Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet är utpekad som kulturhistorisk bebyggelse i gällande översiktsplan. Gällande detaljplan har en kulturmiljöbestämmelse som reglerar att ny- eller tillbyggnad endast får uppföras om det prövas lämpligt med hänsyn till områdets kulturhistoriska karaktär. I samband med aktuellt planarbete har därför en antikvarisk förundersökning tagits fram, som klarlägger platsens och bebyggelsens kulturhistoriska värden och ger förslag på hur en tillbyggnad kan utformas och placeras med hänsyn till dessa värden.

Åbyggeby skolhus

Åbyggeby är en jordbruksbygd inom dåvarande Hille socken och kommun som ligger kring Testeboån. Åbyggeby delas upp i en nordlig del och en sydlig del beroende på bebyggelsens placering i förhållande till Testeboån. Skolan uppfördes år 1915 och är ritad av arkitekten Carl Eriksson. Byggnaden ritades i en stil med inslag av både nationalromantik och jugend, vilket gör den unik i sitt slag jämfört med andra skolbyggnader som på den här tiden byggdes efter typritningar.



Figur 13. Flygbild över Åbyggeby skola år 1960 till vänster (Lantmäteriet). Till höger fotografi från omkring 1930-talet taget från söder som visar det upphöjda läget på skolan (Hille hembygdsförening och Åbyggeby som vi minns det).

Äldre skolbyggnader har ett samhällshistoriskt värde som institutionsbyggnader för dåtidens pedagogik och samhällets vilja att utbilda. Folkskolan som byggnad utgör därför en symbol för den framåtanda och behovet av kunskapsutveckling som präglade årtiondena runt förra sekelskiftet. Skolbyggnad med tomt utgör därför en viktig representant för framväxten av både det svenska lokalsamhället och samhället i stort.

Åbyggeby skola har en placering som är densamma som vid uppförande. Placeringen följer dåtidens principdiskussioner om ett högt läge med en stor skoltomt nära odlingsbar mark. Den valda platsen var även strategisk i en korsning som delade Åbyggeby till två byar. Skolbyggnaden var väl synlig och påminde om den offentliga uppfostringens höga mål för

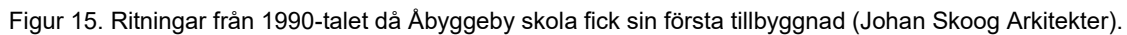
folket. Skolbyggnaden har varit i bruk som skola sedan uppförandet och är således cirka 110 år och har därför också anpassats efter förändrade behov.

En tillbyggnad uppfördes på västra fasaden 1995 efter ritningar av arkitekten Johan Skoog. Tillbyggnaden om en våning förlängde skolhuset mot väster och placerades förskjuten från den ursprungliga byggnadsvolymens fasadliv.



Figur 14. Situationsplan från 1990-talet då Åbyggeby skola fick sin första tillbyggnad (Johan Skoog Arkitekter).

Tillbyggnaden utformades med länkbyggnad till den gamla byggnaden med ett trapphus som kopplade ihop källar- och bottenvåningarna. Tillbyggnaden utvidgade skolans lokaler med bland annat lärosal, verkstad och grupprum. I samband med tillbyggnaden av skolhuset genomfördes även ett antal förändringar av planlösningar i den ursprungliga delen av skolbyggnadens källar- och bottenvåning.



Skolhuset är en byggnad i två våningar plus källare och vind med en grundform i en rektangulär byggnadskropp med centrerade frontespiser. Från den östra gaveln sträcker sig en tillbyggnad från 1995 om en våning.

Det finns tre entréer till byggnaden och en till källaren. På den norra fasaden mot skolgården finns en i äldre tid tillkommen huvudentré som ersatte ett fönster. Huvudingången är försedd med en pardörr, glasad i den övre delen och med spröjsat överljus. Även trapphusentrén som egentligen är den ursprungliga på samma fasad har glasat dörrblad med tät nederdel.

Trapphusentrén har ett skärmtak som har förändrats och är inte det ursprungliga. Upp till entréerna sträcker sig trappor av natursten och trappräcken av vitmålat smidesjärn. Ursprungligen har trappräckena varit av trä. På den östra fasaden finns en sidoentré med en senare inbyggd farstukvist, trappa av trä och vitmålat trappräcke av trä. Runt om skolhuset finns senare tillägg med utvändiga utrymningstrappor.

Fasadernas fönster är av trä och varierar både storleksmässigt och i placering. Kännetecknande är den småspröjsade indelningen. Fönsterbågarna är i huvudsak sidohängda. Bottenvåningen har en mer asymmetrisk placering av fönstren, bortsett från i den västra gaveln. Antalet lufter varierar mellan en- till sex lufter. Framträdande i fasaden är de höga sexlufts-fönstren i originalutförande med småspröjs på bottenvåningen. På byggnadens sydöstra fasad har dock dessa fönster bytts ut mot ospröjsade. Farstukvisten mot sydöst är försedd med flankerande senare tillkomna enlufts-fönster med spröjs då verandan byggdes in.

På det övre våningsplanet har till övervägande del symmetriskt placerade fönster med varierat antal lufter och flertalet med spröjs i den övre delen. Vinden har på gavelspetsarna triangelformade fönster som är småspröjsade. Frontespisen mot norr har ett runt småspröjsat fönster medan frontespisen mot söder har ett mindre och nyare fyrkantigt fönster för att tillgodose utrymningsmöjlighet till en steg. Källarvåningen har tvålufts-fönster med mittpost och spröjs.



Figur 16. Ursprungsvolymen sett från olika väderstreck (Gävle kommun).

Tre balkonger finns på övre våningen som är placerade på husets långsidor, en mot norr och två mot söder. Balkongerna har en varierad längd och placering i fasaden. Balkongerna är senare tillägg liksom balkongdörrarna. Dess utformning är av enklare karaktär med räcken av enkelt, vitmålat smide. Ut till balkongerna leder asymmetriskt placerade balkongdörrar, glasade i den övre delen.

Utrymningstrappor och stegar finns i anslutning till balkongerna samt på den nordvästra fasaden. Alla dessa är senare tillägg.

Taket är ett högt och brant mansardtak som skalar ned byggnadens volym. I det nedre takfallet har två större fönsterkupor placerats. Taket är belagt med svart plåt och försett med fotrännor i svart plåt. Ovanför fotrännorna har senare tillägg gjorts med snörasskydd. Takfoten är inklädd och vitmålad såsom även vindskivorna. Taket kröns av två asymmetriska placerade skorstenar i tegel. Hängrännorna förekommer i två olika kulörer, stuprör vid takkuporna är svarta medan andra är av plåt och vitmålade.

Invändigt har det ursprungliga skolhuset en planlösning som i stor utsträckning bedöms vara bevarad tillsammans med ett större antal ursprungliga detaljer i form av bröstpaneler, snickerier, listverk och fyllningsdörrar. Den höga rymden i skollokalerna tillsammans med höga fönster visar på dåtidens synsätt, för hur byggnaden skulle erbjuda barn som bodde trångbott en hälsosam miljö. Skolhusets två lägenheter för lärarinnan och troligtvis vaktmästaren är fortfarande avläsbara i planlösningen och bidrar till en ökad läsbarhet och förståelse av hur skolverksamheten fungerade på landsbygden.

Beskrivning av tillbyggnaden

Tillbyggnaden väster om ursprungsvolymen är i en våning med delvis källare och delvis kryppgrund. Mellan skolbyggnaden och tillbyggnaden finns en länkbyggnad som fungerar som kapprum för tillbyggnaden med trapphus som kopplade ihop källar- och bottenvåningarna.

Fasaden består av liggande träpanel i samma ljusgula kulör som huvudbyggnaden. Fasaden är mindre dekorerad med listverk. Listverk, fönster- och dörrfoder är vitmålade. Mot huvudbyggnaden har ett fönsterband av enlufts-fönster placerats. Övriga fönster är av tvåluft med mittpost och spröjs. Samtliga fönster är vita. Entrépartiet är ett naturanodiserat aluminiumparti med sido- och överljus, dörrbladet är glasad.

Tillbyggnaden har ett låglutande och valmat tak med en centrerad plåtinklädd ventilationstrumma som efterliknar en lanternin. Takfoten är öppen. Hängrännor och stuprör är av plåt och vitmålade.



Figur 17. Befintlig tillbyggnad på ursprungsvolymens västra gavel sett från olika väderstreck (Gävle kommun och Tyréns Sverige AB).

Kulturhistoriskt värde

Den ursprungliga byggnadsvolymen har trots senare tillägg i huvudsak en välbevarad karaktär med frontespiser, farstukvist och mansardtak samt bevarade fasaddetaljer, material i fasad och på tak och ett stort antal originalfönster av trä. Sammantaget går det fortfarande att utläsa byggnadens ursprungliga volym och karaktär.

Invändigt har det ursprungliga skolhuset en planlösning som bedöms i stor utsträckning vara bevarad liksom ett större antal ursprungliga detaljer i form av bröstpaneler, snickerier, listverk och fyllningsdörrar. Den höga rymden i skollokalerna tillsammans med höga fönster visar på dåtidens synsätt att byggnaden skulle erbjuda barn som bodde trångbott en hälsosam arbetsmiljö. Skolhusets två lägenheter för lärarinnan och troligtvis vaktmästaren är fortfarande avläsbara i planlösningen och bidrar till en ökad läsbarhet och förståelse av hur skolverksamheten fungerade på landsbygden.

Skolhuset har en kontinuitet som skola ända fram till idag, vilket tenderar att bli ovanligt för skolbyggnader på landsbygden i Sverige. Många har konverterats om till bostäder eller annan verksamhet samt i vissa fall rivits.

Idag utgör Åbyggeby skola dels en viktig skolbyggnad, dels en viktig samlingsplats i bygden samt utgör även en miljöskapande karaktärsbyggnad i området.

Åbyggeby skolhus ursprungsvolym bedöms sammantaget vara kulturhistoriskt särskilt värdefull och omfattas därmed av förvanskingsförbudet i 8 kap 13 § PBL.

*Värdebärande karaktärsdrag***Exteriör**

- Den ursprungliga byggnadsvolymens kvarvarande läsbarhet.
- Frontespisernas utförande i sin helhet.
- Farstukvisten, östra gaveln, i sin helhet.
- Entréernas placering i den norra fasaden.
- Fönsterplacering.
- Träfönster med spröjs och varierat antal lufter.
- Höga fönster med småspröjs i övre eller nedre del.
- Gavelspetsarnas trekantsfönster med spröjs.
- Det branta mansardtaket och fönsterkuporna i det nedre takfallet inklusive fönstren.
- Skorstenarna i tegel.
- Fasadpanelen i olika riktningar.

Interiör

- Våningsplanens bevarade delar av ursprunglig planlösning.
- Fyllningsdörrar i originalutförande.
- Innerfönster med spröjs i entréns vindfång.
- Farstukvistens och trapphusets innerfönster.
- Två öppna spisar.
- Bevarade snickerier; höga golvlister, bröstpanel, listverk, pärlspont.
- Djupa dörrnischer med omfattning i spegelutförande.

Uthusbyggnaden

Uthusbyggnaden uppfördes troligen under samma tidsperiod som skolhuset och fungerade troligtvis som ett avträde, dvs utomhustoalett. Byggnaden bidrar till förståelsen av den tidiga skolverksamhetens olika funktionsknutna byggnader inom skolområdet.

Beskrivning av uthusbyggnad

Uthuset är uppförd i en nationalromantisk stil med ett högt och brant valmat tak med två lanterniner på taknocken. Takbeklädningen utgörs av rött taktegel. Fasaden har liggande panel som har samma gula kulör som skolhuset. Hörnknutarna, omfattningar runt dörrarna och fönstren, listverk längs med taket och grunden är färgade vita. Fönstren är ursprungliga med spröjs. Dörrarna är bräddörrar med bruna ramverk på utsidan. Grunden utgörs av sten.

Kulturhistoriskt värde

Byggnaden bedöms ha en välbevarad exteriör karaktär och har en bibehållen volym. Äldre uthusbyggnader inom skolgårdar är idag ovanliga. Den välbevarade karaktären och det tidiga byggåret, innan 1920, innebär att byggnaden uppfyller BBR:s angivna kriterier för att bedömas som särskilt värdefull och omfattas därmed av förvanskingsförbudet i 8 kap 13 § PBL.



Figur 18. Uthusbyggnaden sett från norr.

Värdebärande karaktärsdrag

Exteriör

- Den liggande fasadpanelen.
- Fasadernas listverk runt fönster, dörrar, längs med tak och grund samt hörnknutar.
- Entréerna och fönstrens placering.
- Bräddörrar med ramverk på utsidan.
- Tvåluftsfönster i trä och med spröjs.
- Det branta valmade taket.
- Rött taktegel.
- Takets två lanterniner.
- Stengrunden.

Skoltomten, skolgården

Skoltomten har från början varit lummig med träd och gräs som omgärdade skolbyggnaden. Närmast byggnaden bestod marken troligtvis av grusade ytor. Tomten nåddes från Södra Åbyggebyvägen, som på den tiden gick söder om skolan, och tomten avgränsades mot vägen med en mur av natursten.

Beskrivning av skoltomten

Gårdsytan framför skolhusets norra fasad är asfalterad närmast byggnaden. Därefter tar en grusad yta över där bland annat en lekställning finns. Gårdsytorna närmast byggnaden mot öster, väster och söder är också i huvudsak grusade.

I öster finns gräsytor och ett antal uppvuxna träd, varav några är äldre fruktträd. Uppvuxna träd omger även tomtens sluttande utkanter mot samtliga väderstreck.

Mot söder längs med fastighetsgränsen finns en bevarad stenmur, troligen från skolhusets uppförande. Vid fastighetens gränser finns Gunnebostängsel med grindar vid tomtens infarter.



Figur 19. Åbyggeby skola sett från söder. Fotografi med okänt årtal. Skoltomten är lummig med träd och planteringar (Hille Hembygdsförening).

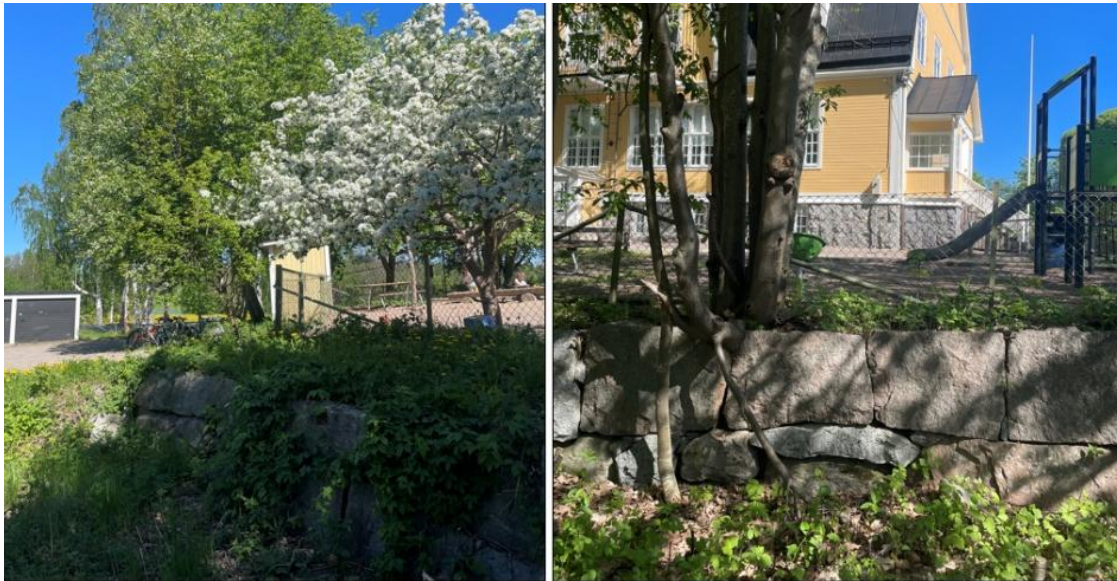


Figur 20. Delar av skolgården idag, mindre lummig men fortfarande med ett flertal uppvuxna träd.

Kulturhistoriskt värde

Fastigheten har bibehållit sin storlek och inom tomten finns en bevarad karaktär med uppvuxna träd som omger skolområdet. Det finns även bevarade fruktträd som minner om

tidens synsätt med vikten av en undervisande och hälsosam miljö.



Figur 21. Delar av skolgården idag. På båda bilderna syns den äldre stenmuren som finns bevarad.

Värdebärande karaktärsdrag

- Tomtens bibehållna storlek.
- Uppvuxna träd.
- Bevarade fruktträd på den östra sidan av tomten.
- Bevarad stenmur mot söder

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att rivningsförbud, skyddsbestämmelser samt varsamhetsbestämmelser införs på skolhusets ursprungsvolym och uthusbyggnaden. Varsamhetsbestämmelser införs på befintlig tillbyggnad. Utformningsbestämmelser införs på tillkommande tillbyggnad för att ny bebyggelse ska anpassas till platsens kulturhistoriska värden, läs mer under avsnittet Utformning, placering och gestaltning.

För att säkra detaljplanens intentioner utökas lovplikten för exteriöra åtgärder.

På skolgården begränsas på vilka ytor byggnader får uppföras, vilka volymer som tillåts och att de ska utformas med särskild hänsyn till platsens kulturhistoriska värden, läs mer under avsnittet Utformning, placering och gestaltning. Tre träd förses med bestämmelse om förbud mot fällning och ett område får bestämmelse om att det ska vara skogbevuxet. Detaljplanen reglerar att befintlig mur fortsatt ska vara av natursten, för att bevara dess karaktär.

Planbestämmelser

Skolhusets ursprungsvolym

r₁ – Byggnaden får inte rivas, med undantag från senare tillägg.

q₁ – Byggnadens utseende, med undantag från senare tillägg, ska bevaras.

k₁ – Fasader ska vara av trä och ska till takfotshöjd vara klädd med liggande fasspontpanel.
Ovan takfot ska fasader vara klädd med stående locklistpanel.

k₂ – Taktäckning ska vara skivfalsad takplåt eller lertegel.

k₃ – Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga.

k₄ – Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas.

k₅ – Dörrar ska till storlek, konstruktion, form, material, indelning och proportioner ansluta till byggnadens arkitektur.

k₆ – Byggnadens sockel ska vara av synlig natursten.

k₇ – När senare tillägg tas bort ska exteriören återställas med hänsyn till byggnadens gestaltning, material och detaljer. Byggnadens ursprungliga utseende ska vara vägledande.

Uthusbyggnad

r₂ – Byggnaden får inte rivas.

q₂ – Byggnadens utseende ska bevaras.

k₂ – Taktäckning ska vara skivfalsad takplåt eller lertegel.

k₃ – Fönster ska till storlek, konstruktion, form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga.

k₄ – Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas.

k₈ – Fasader ska vara av trä och klädd med liggande fasspontpanel.

k₉ – Dörrar ska till storlek, konstruktion, form, material, indelning och proportioner vara lika de befintliga.

Tillbyggnad

k₁₀ – Placering av fönster och dörrar ska i huvudsak vara symmetrisk på fasad. Fönster ska vara spröjsade.

k₁₁ – Fasader ska vara av trä och ha en färgsättning som ansluter till den ursprungliga äldre skolbyggnaden.

Skolgård

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.

n₂ – Marken ska vara trädbevuxen (begränsas av sekundär egenskapsgräns).

n₃ – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (begränsas av sekundär egenskapsgräns).

k₁₂ – Befintlig mur ska vara av natursten.

Fornlämningar

Arkeologiska utredningar (utredning steg 1 och 2) har genomförts inom ramen för aktuellt planarbete. Inga lämningar har påträffats vid planerad tillbyggnad, men däremot har lämningar från en husgrund påträffats i den norra delen av planområdet. Det finns inget hus på platsen i laga skifteskartan från 1858 och är därför sannolikt uppförd under slutet av 1800-talet. Lämningen bedöms därmed vara en övrig kulturhistorisk lämning (L2025:5393). Några ytterligare arkeologiska åtgärder bedöms inte vara nödvändiga till följd av planförslaget.

Strand och vattenområden

Planområdet omfattas av strandskyddsbestämmelser eftersom det ligger inom det utökade strandskyddsområdet om 200 meter från Testeboån, som i gällande detaljplan är upphävt. Strandskyddet omprövas vid ny planläggning.

Planförslag och konsekvenser

Strandskyddet upphävs för hela planområdet. De särskilda skäl som åberopas är att planområdet redan är ianspråktaget, vilket gäller för hela skolområdet och att det är väl avskilt från strandområdet genom väg och bebyggelse.

Planbestämmelser

Strandskyddet är upphävt.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet förser boende i Åbyggeby med offentlig service genom att skola och förskola finns på platsen.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bidrar till utveckling av den offentliga servicen i Åbyggeby, genom att elevantalet kan öka något med planerad tillbyggnad.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Intill Åbyggeby skola löper en gång- och cykelväg, längs Forsbyvägen och Södra Åbyggebyvägen. Gång- och cykelvägen längs Forsbyvägen övergår i höjd med Forsby till Gävles huvudnät. Gävle kommun är väghållare.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar utifrån dagens situation. Planförslaget medför att cirka 30 fler elever kan gå på skolan, vilket inte bedöms påverka gång- och cykeltrafiken.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns precis intill planområdet, både på Forsbyvägen och Södra Åbyggebyvägen, och trafikeras av busslinje 11 som går mellan Åbyggeby och Gävle centrum. Hit går också en upphandlad skolbuss. Vid hållplatsen på Södra Åbyggebyvägen finns en säker övergång där elever och personal kan korsa vägen tryggt.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar utifrån dagens situation.

Biltrafik, gatumiljö och angöring

Planområdet ligger intill Södra Åbyggebyvägen och Forsbyvägen som trafikeras av cirka 2400 fordon per dygn. Andelen tung trafik är omkring 6 procent. Längs båda vägarna är skyltad hastighet 50 km/h, med undantag under dagtid då det råder 30 km/h på en sträcka förbi skolan. Gävle kommun är väghållare.

Skolan kan angöras både från Forsbyvägen och Södra Åbyggebyvägen, men med bil endast från Södra Åbyggebyvägen, där hämtning och lämning sker vid befintlig parkering eller genom att medföljande vuxen parkerar och hämtar eller lämnar vid skolans entré.

Varutransporter till och från skolan sker genom att lastbil åker in från Södra Åbyggebyvägen och vidare in på skolgården där lastning och lossning sker i anslutning till skolans huvudbyggnad på den norra sidan. För att undvika backande rörelser åker transporten vidare över skolgården och ut på Forsbyvägen. Eftersom transporter sker på skolgården styrs vilka tider på dygnet då regelbundna transporter tillåts, för att undvika att dessa förekommer under skoltid när elever och personal befinner sig ute på skolgården. På grund av platsens förutsättningar och begränsande utrymme finns ingen möjlighet för transporter att vända runt på platsen och åka tillbaka samma väg, för att undvika korsa skolgården. Utifrån platsens topografi, där skolan ligger på en höjd jämfört med dess omgivning, är det inte heller möjligt att avlastning sker utanför skolgården.

Planförslag och konsekvenser

Hämtning och lämning ska fortsatt ske i anslutning till parkeringen väster om skolan. Det tillkommande antalet elever som möjliggörs av planförslaget bedöms ha en obetydlig påverkan på platsens förutsättningar för hämtning och lämning, då platsen sett till utrymme och sikt är god redan i dagens situation.

Varutransporter till och från skolan kommer fortsättningsvis att ske till samma plats som tidigare i anslutning till skolgården då inlastningens läge vid skolbyggnaden kommer behållas i samma läge. Med anledning av detta finns fortsättningsvis behov av att styra leveranstiderna.

För att säkerställa leveransvägen med utfart mot Forsbyvägen, som idag delvis sker på allmän plats Grönområde, planläggs ytan närmast Forsbyvägen som kvartersmark för Skola som sedan avses införlivas i skolans fastighet.

När befintlig paviljong rivits kommer den ytan att frigöras och iordningställas som en utökad yta av skolgården. Detta kommer bidra till att sikten över skolgården blir förbättrad för såväl personer som förare av transporter, jämfört med dagens situation där byggnaden skymmer sikten av en del av skolgården.

Med anledning av planerad tillbyggnad öster om nuvarande skolbyggnad behöver del av transportvägen att dras om. Detta medför att transportvägen får en rakare linjeföring och bidrar till en bättre siktlinje.

Parkering

Parkering för personal och besökande till skolan sker väster om skolans fastighet. Dels på allmän plats, dels på kommunens mark som är planlagd som kvartersmark, med in- och utfart via Södra Åbyggebyvägen. Ett arrendeavtal finns upprättat som säkerställer skolans rätt att nyttja området för att uppfylla sitt parkeringsbehov.

Cykelparkeringar sker inom skolans fastighet, både i fastighetens östra och västra del. Totalt finns plats för 35 cyklar.

Planförslag och konsekvenser

Utifrån beräkningar gjorda på parkeringsbehovet som planerad tillbyggnad av skolan medför behöver det finnas minst 11 parkeringsplatser för bil och 80 platser för cykel, för skolans och förskolans verksamhet, beräknat utifrån de parkeringstal som gäller i området enligt Gävle kommuns mobilitetsnorm.

För att långsiktigt säkerställa yta för parkeringsplatser för verksamhetens behov föreslås att del av samfällighetsägda marken Södra Åbyggeby s:2 och kommunens fastighet Södra Åbyggeby 3:137 planläggs som kvartersmark för skola. Ytan förses med markreservat för gemensamhetsanläggning för att möjliggöra samnyttjande av parkeringen, som idag också används av besökande till ishockeyrinken och i viss utsträckning besökande till Tolvforsgården. I samband med bygglovsprövning kan krav enligt BBR på laddningspunkter för elbilar komma att ställas.

För cykelplatser behöver det tillskapas 45 nya cykelparkeringar, varav cirka 5 platser ska medge utrymme för platskrävande cykel. Dessa ska ordnas inom skolans fastighet.

Vid omvandling från skoländamål till kontorsändamål kan fler parkeringsplatser behöva tillskapas. Eftersom behovet av friyta försvinner med skoländamålet finns därför tillräckligt med yta inom den egna fastigheten för att tillskapa de parkeringsplatser som i så fall behövs.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och spillvatten och skolfastigheten är ansluten till det kommunala ledningsnätet som ansluter till fastigheten från söder.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte bidra till någon ökad belastning eller förändrade behov avseende vatten- och avloppsförsörjning.

Om ledningsägare tvingas flytta eller skydda ledningar för att möjliggöra exploatering ska detta bekostas av exploatören.

El, fiber och uppvärmning

Skolfastigheten är ansluten till befintligt ledningsnät för el och fiber. Söder om skolan finns en befintlig närvärmeanläggning som försörjer skolan med fjärrvärme.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra förändrade behov avseende el, fiber eller uppvärmning mer än att den planerade tillbyggnaden ska försörjas.

Elledningar som försörjer andra fastigheter än skolans fastighet och som enligt planförslaget hamnar på kvartersmark i stället för allmän plats förses med bestämmelser om markreservat för underjordiska ledningar. Bestämmelserna innebär bland annat att marken inte får överbyggas. För att trygga dessa ledningar ska ledningshavaren söka ledningsrätt.

Om ledningsägare tvingas flytta eller skydda ledningar för att möjliggöra exploatering ska detta bekostas av exploatören.

Avfall

Avfallshanteringen sker i dag vid byggnaden som är belägen intill parkeringen väster om skolområdet. Det finns också en återvinningsstation inom planområdet. För båda platserna sker angöring till och från Södra Åbyggebyvägen.

Planförslag och konsekvenser

Den nuvarande avfallshanteringen är väl fungerande och planförslaget innebär inte några behov av förändringar i hur avfallshanteringen ska ske.

Under genomförandet av planförslaget behöver däremot dialog föras med Gästrike återvinnare. Planförslag som innebär utökning av skolverksamhet innebär ett större avfallsbehov och högre krav på trafiksäkerheten. Vid genomförandet måste angöring och drift av återvinningsstationen beaktas.

Geotekniska förhållanden och radon

Enligt SGU:s jordartskartering ligger planområdet på ett grundlager av morän, med lerlager i angränsande områden nordväst om området. Morän anses generellt ha bra bärighet med

liten risk för sättningar. Planområdet ligger inom stabilitetsklass fastmark enligt SGU:s kartering av grundläggande geologisk information. Topografisk har planområdet vid platsen för planerad tillbyggnad en svag marklutning, från cirka +28 meter ner mot ca +27 meter över nollnivån.

Området utgörs av normalradonmark och tidigare mätningar i nuvarande skolbyggnad visar på medelvärden under gränsvärdet 200 Bq/m³.

Planförslag och konsekvenser

Utifrån markens beskaffenheter bedöms de geotekniska förhållandena vara goda, liksom grundläggningsförutsättningarna. Marken bedöms inte vara känslig för naturolyckor i form av erosion, skred och ras.

Byggnader för stadigvarande vistelse ska alltid byggas radonskyddat, även inom områden klassade som normalradonmark.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom Testeboåns avrinningsområde, vilken passerar området norrifrån på väg mot sitt delta, söder ut i den inre fjärden. Testeboån utgör vattenförekomst enligt vattenförvaltningen och omfattas av miljö kvalitetsnormer, se avsnitt nedan.

Topografiskt ligger planområdet högre i förhållande till sin omgivning och saknar betydande lågpunkter. Detta gör att avvattnings sker naturligt från fastigheten i olika väderstreck och genom infiltration, samt att ingen tillrinning av ytvatten från kringliggande vägar och fastigheter sker. Södra Åbyggebyvägen norr om planområdet, samt Forsbyvägen öster om området, fungerar båda som vattendelare. Enligt den dagvattenutredning som tagits fram i planarbetet har det inte framkommit att det föreligger problem gällande befintlig avledning av vatten från fastigheten, eller att närliggande fastigheter översvämmats vid normalvattenregn eller skyfall. (Civilscon 2024)

Inga utpekade grundvattenförekomster finns vid planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget ger en viss markförändring och flödesförändring i och med tillbyggnaden av skolan. Detta kompenseras av anläggande av ett ytligt fördröjningsmagasin, där vatten kan uppsamlas och infiltreras. De hydrologiska förhållandena bedöms därmed inte påverkas av planens genomförande.

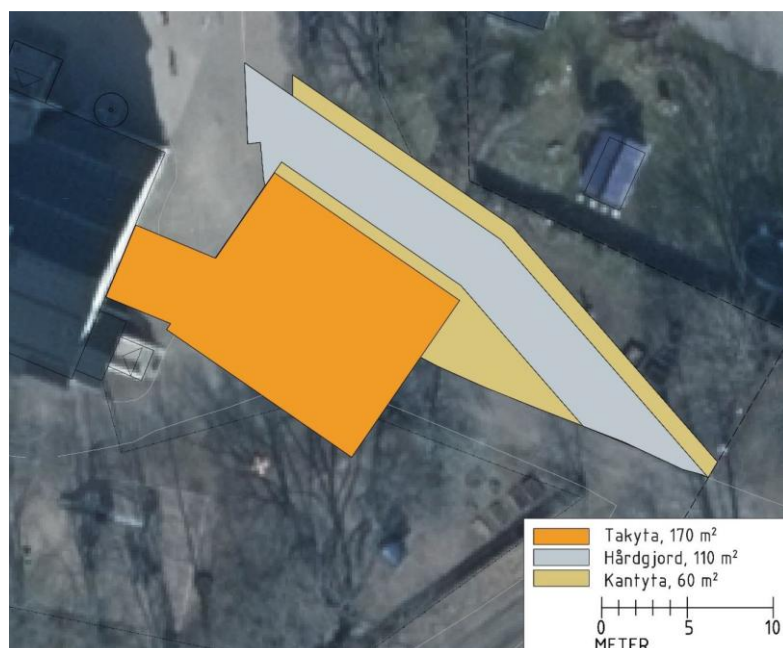
Dagvatten

Fastighet Södra Åbyggeby 3:157 ingår inte i verksamhetsområde för kommunalt omhändertagande av dagvatten. Området avvattnas idag lokalt, genom yttlig avrinning ut från fastigheten, samt genom infiltration i mark. Befintliga byggnader avvattnas genom stuprör med utkastare, samt genom stuprör direktkopplat på en ledning i mark. Dessa ledningar har utlopp mot vegetationsytor där det antas infiltrera. Det finns idag en dagvattenbrunn, placerad på skolgården.

Recipient för fastigheten är Testeboån, se mer under avsnittet Miljökvalitetsnormer.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bygger på att dagvatten ska omhändertas lokalt, så nära källan som möjligt, och hållbart. Dagvattenhanteringen ska utformas så att flödet ut från planområdet inte ökar. En dagvattenutredning har tagits fram (Civilscon 2024) som föreslår att befintligt dagvattensystem nyttjas, med vissa justeringar för att hantera de flödesförändringar som planerad tillbyggnad kan komma att innebära.



Figur 22. Planritning som visar beaktad markförändring inom fastighet Södra Åbyggeby 3:157 (Civilscon 2024).

Den planerade ombyggnationen bedöms skapa tre typer av nya markytor för planområdet, vilka kommer att påverka flödet av dagvattnet. Dessa är den planerade tillbyggnadens tak, den nya vägsträckningen, samt kantytan som omfattar slänter och vegetationsytor som behövs för planerad markmodellering.

Planområdet utgörs i huvudsak av skolverksamhet, en samhällsviktig funktion vars funktionalitet bör prioriteras och säkerställas. I och med detta har det tagits höjd för högre

flöden än vad som egentligen väntas och därmed är beräkningarna gjorda för en miljö med en högre exploateringsgrad än den glesa bebyggelsen som planområdet är en del av.

Flödet vid en genomsnittlig intensitet för 10-årsregn med varaktighet 10 minuter och inräknad klimatfaktor på 1,25, beräknas bli totalt 3 l/s för befintliga avrinningsytor. Motsvarande beräknas cirka 7 l/s för planerade nya avrinningsytor. För att kompensera för det ökade flödet, i syfte att bibehålla befintligt utflöde, rekommenderas en magasinsvolym på cirka 3 m³. Plankartan säkerställer yta för omhändertagande av dagvatten genom begränsning av markens utnyttjande och att fastigheten får en begränsad byggrätt i övrigt. Det finns också tillräckligt med ytor för snöhantering inom skolans fastighet.

När det gäller skyfall (100-årsregn) finns idag inga indikationer på översvämningsproblematik inom eller just utanför planområdet. En Scalgo-analys visar dock att en skyfallsväg för planområdet bryts i och med planerad tillbyggnad och anläggning av den nya vägdragningen. Se mer under avsnittet Översvämning och skyfall.



Figur 23. Inzoomat område på östra sidan av planområdet där ny tillbyggnad är planerad, med projicering av befintliga skyfallsvägar via Scalgo. Skyfallsvägarna leds idag bort från byggnader och vidare via grönområde i stället för in på norrliggande fastighet. (Civilscon 2024)

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Trafikbullerpåverkan för planområdet kommer idag framför allt från vägtrafiken på Södra Åbyggebyvägen. Enligt Gävle kommuns bullerutredning (väg och tåg) från 2022 ligger större delen av planområdet inom ekvivalentnivåspannet 45–50 dBA(eq).

Planförslag och konsekvenser

Den planerade utbyggnationen bedöms inte generera någon omfattande trafikökning. De ljudnivåer som kartläggningen visar på inryms i de riktvärden som framgår av Naturvårdsverkets vägledning från 2023, om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar:

- 50 dBA(eq) på minst 50 procent av skolgårdens yta
- 55 dBA(eq) på övriga vistelseytor inom skolgården

Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av fastmark, morän, och bedöms inte som vibrationskänslig. Järnvägen som passerar cirka 500 meter sydväst om planområdet bedöms inte som en påverkanskälla för vibrationer.

Luftkvalitet

I Gävle kommun är det trafiken som är den största påverkansfaktorn för luftkvaliteten. Planområdet ligger lantligt till, cirka 7 km norr om Gävle centralort. Kommunens kartläggning av luftkvaliteten från 2020 visar att samtliga miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål uppnås med marginal i området. Även målet i Miljöstrategiska programmet för Gävle kommun *"vid nyproduktion av förskolor och skolor ska utegårdar klara miljökvalitetsmålen avseende Frisk luft"* klaras. Inga betydande trafikökningar har skett sedan kartläggningen togs fram.

Planförslag och konsekvenser

Kommunens kartläggning av luftkvaliteten från 2020 visar att luftkvaliteten inte utgör en hälsorisk i området. Planförslaget innebär inte någon omfattande trafikökning som kan antas påverka möjligheten till att uppfylla miljömål eller luftkvalitetsnormer.

Föroreningar

Kommunen har inga kända uppgifter om miljöfarlig verksamhet eller förorenade områden inom planområdet. Enligt Länsstyrelsens EBH-karta över potentiellt förorenade områden finns två oklassade verksamheter i närområdet, strax söder om och öster om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet bedöms inte påverkas av föroreningar. Topografin för planområdet sluttar ner mot de verksamheter där det potentiellt kan finnas föroreningar och därför bedöms dessa inte utgöra någon risk. Mindre mängd tillkommande trafik till planområdet kan komma att ge ett visst tillskott av föroreningar, vilket föreslås hanteras genom dagvattenrening inom fastigheten, se avsnitt Dagvatten.

Översvämning och skyfall

Planområdet har idag ingen översvämningsproblematik vid skyfall och snösmältning. Topografiskt ligger området väl över nivån för beräknat högsta flöde från Testeboån, enligt MSB:s kartering. Marken inom området har goda infiltrationsmöjligheter och kritiska lågpunkter saknas.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet bedöms inte vara utsatt för någon särskild förhöjd risk avseende översvämning eller skyfall. Dagvattenutredningen (Civilscon 2024) rekommenderar att kommande exploatering planeras så att nuvarande skyfallssituation bibehålls. Detta genom att säkerställa god höjdsättning vid etablering av planerad tillbyggnad, så att inte instängda områden där vatten ansamlas tillskapas, samt att projektering av tillbyggnad och ny vägdragning sker så att inga skyfallsvägar till intilliggande fastigheter skapas, utan att vattnet leds mot föreslagen nateryta/översilningsyta i skolfastighetens östra del. Plankartan säkerställer den föreslagna ytan genom bestämmelse om att byggnad inte får uppföras.



Figur 24. Utbredning av planerad tillbyggnad och ny vägdragning markerat i rött tillsammans med förslag på hur höjdsättning och lutning av mark (Civilscon 2024).

Riskfrågor och farligt gods

Inga, för transport av farligt gods, utpekade vägar, järnväg eller andra riskobjekt finns inom 150 meter från planerad byggnad.

Strålning

Inga strålningskällor, till exempel kraftledningar eller liknande, som skulle kunna utgöra en hälsorisk finns inom eller i närheten av planområdet.

Djurhållning/allergi/lukt

Planområdet är beläget i en lantlig miljö, där inslag av olika typer av lantbruk med gödselhantering är naturliga inslag. Omkring cirka 100–150 meter väster om planområdet, på båda sidor om Södra Åbyggebyvägen, finns idag häststall, hagar och gödselplats. Inga stallar eller hagar har direkt anslutning till aktuellt planområde. Mellan verksamheterna och planområdet finns en del barriärer i form av växtlighet och mindre byggnader. Enligt personal på skolan är dessa verksamheter inget som upplevs som störande.

Planförslag och konsekvenser

Att skolverksamheten topografiskt ligger något högre än kringliggande bebyggelse, samt att grundskoleskolgården skyddas av kringliggande byggnader är gynnsamt ur ett allergen- och luktstörningsperspektiv. Spridningen av hästallergen sker främst inom 50-100 meter från platsen där hästarna vistas utomhus och minskar relativt snabbt med avståndet från hästverksamheten. Sammantaget bedöms inte hästverksamheterna utgöra någon hälsorisk för planområdet.

Brandskydd

Räddningstjänsten kan vid utryckning angöra planområdet både från Forsbyvägen och Södra Åbyggebyvägen och det finns i första hand plats för uppställning av räddningsfordon norr om skolbyggnaderna. Närmaste brandpost finns cirka 200 meter från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar som påverkar räddningstjänstens angöring till området i händelse av brand.

Riksintressen

Testeboån med stränder är av riksintresse för naturvård samt ett Natura 2000-område (art- och habitatdirektivet).

Naturvård

Planområdet ligger inom riksintresseområdet X 84 Testeboån – Lundbosjön med Testeboåns delta och hör till ett av de mest värdefulla naturvårdsobjekten inom Gävle kommun, med stora botaniska och zoologiska värden.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset, varken negativt eller positivt.

Natura 2000

Natura 2000-området Testeboån-nedre ligger som närmast cirka 60 meter från planområdet. Områdets prioriterade bevarandevärden är Testeboåns utsträckning inklusive intilliggande strandmiljöer, som utgör habitat för bland annat vandrande fiskarter som lax, öring och flodpärlmussla.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka naturvärden vid Testeboån. Planområdet är dessutom avskilt från strandområdet närmast ån, genom befintlig väg och bebyggelse.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål för luft klaras vid planområdet och bedöms inte påverkas av den marginella tillkomst av trafik som planförslaget möjliggör.

Vattenförekomst och ytvattenrecipient för planområdet, Testeboån (WA35992300), har statusklassats med måttlig ekologisk status samt uppnår ej god kemisk status. Normerna för förekomsten är god ekologisk status 2033 samt god kemisk ytvattenstatus. Enligt senaste förvaltningscykel 3 (2017-2021) ska god ekologisk status uppnås till år 2033, liksom god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerade difenyler. Kvicksilver från punktkällor har en tidsfrist till 2027.

Inga utpekade grundvattenförekomster finns vid planområdet.

Konsekvenser

Planens genomförande bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft eller för vattenförekomsten. Detta då en eventuell utökad föroreningsbelastning bedöms vara försumbar.

Miljömål

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan att det innebär ett försvårande att uppnå de nationella miljömålen. Bedömning görs däremot att miljömålet God bebyggd miljö och Begränsad klimatpåverkan påverkas i positiv riktning. Detta genom att planförslaget möjliggör att relevantalet kan bibehållas och utökas inom befintligt skolområde, med redan utbyggd infrastruktur, som i sig bidrar till en hållbar bebyggelsestruktur. Planförslaget tar dessutom hänsyn till och skyddar platsens kulturhistoriska värden, vilket bidrar positivt till miljömålet God bebyggd miljö.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Med fastighetsbildning avses bland annat nybildning av fastigheter, ändring av fastigheters gränser och bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter.

Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten i Gävle kommun.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär att fastigheter kommer att ombildas genom fastighetsreglering och att en gemensamhetsanläggning kan bildas. Del av fastigheterna Södra Åbyggeby 3:137 och Södra Åbyggeby s:2 föreslås överföras till skolfastigheten Södra Åbyggeby 3:157, som redan idag använder delar av aktuella ytor för sin verksamhet. En mindre del av Södra Åbyggeby 3:137 föreslås överföras till bostadsfastigheten Södra Åbyggeby 5:1 och en mindre del av Södra Åbyggeby 3:157 föreslås överföras till bostadsfastigheten Södra Åbyggeby 3:148. Del av Södra Åbyggebyvägen, inom Åbyggeby s:2 kan överföras till kommunen, som redan idag är väghållare.

I planområdets västra del ändras del av Södra Åbyggeby 3:137 från kvartersmark för idrottsområde till kvartersmark för skola och kontor. Ytan förses med bestämmelse som möjliggör gemensamhetsanläggning för parkering och in- och utfart för de fastigheter som idag nyttjar ytan för det ändamålet, vilket är Södra Åbyggeby 3:137, Södra Åbyggeby 3:157 och Södra Åbyggeby 3:161. Alternativt kan servitut upprättas för in- och utfart för den fastighet som bedömer att parkeringsbehovet kan tillgodoses på den egna fastigheten. Del av ytan används dessutom för angöring till intilliggande återvinningscentral inom kommunens fastighet Södra Åbyggeby 3:137. Återvinningscentralen avses avvecklas vid årsskiftet 2025/2026, i samband med införandet av fastighetsnära insamling. Till dess behöver angöring och drift av återvinningscentralen säkerställas.

I planområdets östra del ändras en mindre del av Södra Åbyggeby 3:137, från allmän plats grönområde till kvartersmark för skola och kontor respektive bostad och kontor. Den yta som planläggs för bostad och kontor föreslås i första hand regleras till intilliggande bostadsfastighet Södra Åbyggeby 5:1. Det är också möjligt att ytan regleras till Södra Åbyggeby 3:157. Den yta som planläggs för skola och kontor avses regleras till Södra Åbyggeby 3:157 och är nödvändig för att säkerställa väg för skolans transporter.

I områdets sydvästra del ändras en del av Södra Åbyggeby 3:137 från kvartersmark för idrottsområde till kvartersmark för skola och kontor där byggnad för närvärme finns uppförd som förser skolan med värme. Ytan avses regleras till Södra Åbyggeby 3:157. I anslutning till byggnaden ändras del av Södra Åbyggeby s:2 från allmän plats vägmark till kvartersmark för skola, en yta som inte längre används som vägmark och i stället föreslås överföras till Södra Åbyggeby 3:157. Inom planområdet finns u-områden för allmänna underjordiska el-ledningar. Ledningsrätt för berörda ledningar bör sökas och bekostas av ledningshavaren.

Planbeställarens ambition är i första hand att tillskapa byggrätt för tillbyggnad av skolans huvudbyggnad och inte att skolhusen ska styckas av till egna fastigheter. Detaljplanen hindrar dock inte en framtida fastighetsbildning. I så fall krävs troligen inrättande av gemensamhetsanläggningar för infart, parkering, lektyor och ledningar med mera.

Det är Gävlefastigheter som i huvudsak ansvarar för och bekostar nödvändig fastighetsbildning för genomförandet av detaljplanen. Gävle kommun ansvarar för och bekostar fastighetsbildning som berör allmän plats GATA och för den mindre del som planläggs för bostadsändamål är det i stället är fastighetsägaren till Södra Åbyggeby 5:1 som står för kostnaderna, om ytan inte ska regleras till Södra Åbyggeby 3:157.

Gemensamhetsanläggningar

Planförslaget möjliggör att gemensamhetsanläggning för parkering och in- och utfart kan bildas i planområdets västra del. Området används idag som parkering och för in- och utfart av skolan inom Södra Åbyggeby 3:157, som idag har ett arrendeavtal för del av ytan, besökande till ishockeyrinken inom Södra Åbyggeby 3:137 och i viss mån besökande till Tolvforsgården inom Södra Åbyggeby 3:161. Planförslaget möjliggör ett långsiktigt samnyttjande av anläggningen.

Servitut

Om någon av fastigheterna Södra Åbyggeby 3:137 eller Södra Åbyggeby 3:161 bedömer att deras parkeringsbehov kan tillgodoses på den egna fastigheten kan i stället ett servitut upprättas för in- och utfart.

Konsekvenser per fastighet

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.

- **Södra Åbyggeby 3:157**

Fastigheten planläggs som kvartersmark för skola och kontor och förses med skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser som reglerar att platsens kulturhistoriska värden inte skadas. Inom fastigheten regleras volym och placering av byggnader, ytor säkerställs för hantering av dagvatten och träd skyddas. Utfartsförbud regleras mot norr. Strandskyddet upphävs. Till fastigheten avses cirka 1350 m² av Södra Åbyggeby 3:137 och cirka 900 m² av Södra Åbyggeby s:2 regleras till fastigheten. Planområdet längst i väster föreslås ingå i ny gemensamhetsanläggning för parkering samt in- och utfart tillsammans med Södra Åbyggeby 3:137 och Södra Åbyggeby 3:161. Del av fastigheten om cirka 50 m² planläggs för bostad och avses regleras till Södra Åbyggeby 3:148.

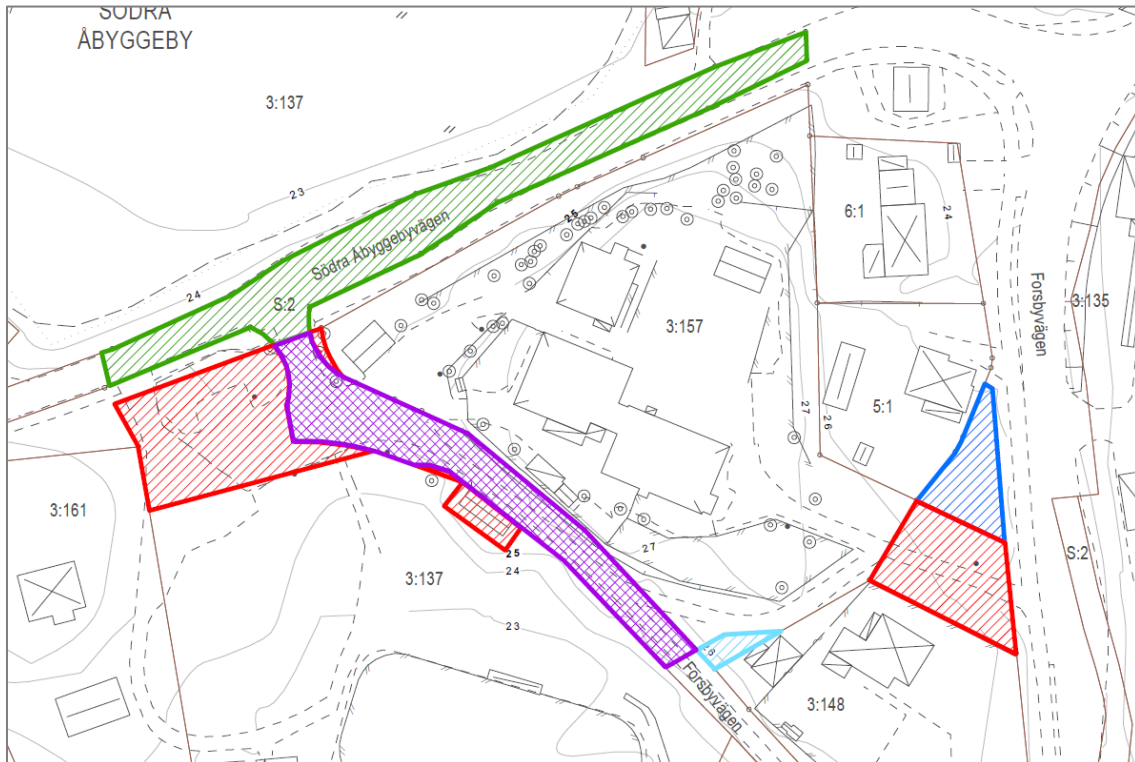
- **Södra Åbyggeby 3:137**

Cirka 1350 m² av fastigheten avses regleras till Södra Åbyggeby 3:157 och planläggs som kvartersmark för skola och kontor där byggnad inte får uppföras, förutom en befintlig närvärmeanläggning. Inom del av området gäller markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Strandskyddet upphävs. Del av fastigheten planläggs som allmän plats GATA för att plantekniskt möjliggöra bestämmelse om utfartsförbud.

Cirka 240 m² av fastigheten planläggs som kvartersmark för bostad och kontor, där byggnad inte får uppföras. Ytan föreslås i första hand regleras till intilliggande bostadsfastighet Södra Åbyggeby 5:1, men det är också möjligt att reglera den till Södra Åbyggeby 3:157.

- **Södra Åbyggeby s:2**

Cirka 1200 m² av marksamfälligheten planläggs som allmän plats GATA som föreslås överföras till Södra Åbyggeby 3:137 och cirka 900 m² som kvartersmark för skola och kontor som föreslås överföras till Södra Åbyggeby 3:157. Inom del av ytan gäller markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar och markreservat för gemensamhetsanläggning. Strandskyddet upphävs.



Figur 25. Karta som visar fastighetskonsekvenser vid ett plangenomförande. Röda ytor (cirka 1350 m²) regleras från kommunalägd fastighet till Södra Åbyggeby 3:157. Lila yta (cirka 900 m²) regleras från Södra Åbyggeby s:2 till Södra Åbyggeby 3:157. Mörkblå yta (cirka 240 m²) regleras antingen till Södra Åbyggeby 5:1 eller till Södra Åbyggeby 3:157. Ljusblå yta (cirka 50 m²) regleras från Södra Åbyggeby 3:157 till Södra Åbyggeby 3:148. Grön yta (cirka 1200 m²) regleras från Södra Åbyggeby s:2 till kommunalägd fastighet.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgiften bekostas av Gavlefastigheter som faktureras enligt tecknat planavtal.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen får vissa intäkter vid genomförandet av detaljplanen när del av Södra Åbyggeby 3:137 säljs och står för kostnader för inköp av mark som planläggs som GATA.

Exploatörens kostnadsansvar i genomförandet

Gavlefastigheter bekostar inköp av mark och de nödvändiga lantmåteriförrättningar för genomförandet av detaljplanen där marken planläggs för skola och kontor. Om den mindre del som planläggs för bostad ska regleras till Södra Åbyggeby 5:1 är det den fastighetsägaren som står för de kostnaderna.

Ersättningsanspråk p.g.a. skyddsbestämmelse och rivningsförbud

Vid upprättande av detaljplan där syftet är att säkerställa ett bevarande av byggnader och tomt kan det i vissa fall leda till att fastighetsägaren har rätt till ersättning enligt 14 kap 7§ och 14 kap 10§ PBL. Detta gäller när byggnadsverk och tomter omfattas av skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är om skyddsbestämmelserna förorsakar sådan skada att pågående markanvändning av fastigheten avsevärt försvåras eller om rivningsförbud medför en skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Berörd del av fastigheten är ofta liktydigt med hela fastigheten. Varsamhetsbestämmelser innebär inte rätt till ersättning. Krav på ersättning ska ställas till kommunen inom två år från den dag planen får laga kraft om inte annat avtal eller föreläggande upprättats innan planen antagits.

Betydande miljöpåverkan

När en kommun upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen undersöka om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap 11 a § och miljöbalken 6 kap 5 §.

Kommunens bedömning är att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan, och att därför ingen strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Bedömningen motiveras av att det rör sig om ett befintligt skolområde som genom planförslaget kan få en permanent tillbyggnad på platsen så att grundskola fortsatt kan bedrivas i Åbyggeby. Frågor som rör förändringens påverkan på platsen vad gäller kulturmiljövärden, dagvattenhantering och trafik har studerats vidare inom ramen för planarbetet.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delade kommunens ställningstagande i yttrande daterat 2024-04-25.

Utredningar

Nedan listas de utredningar som tagits fram under detaljplanearbetet och som legat till grund för detaljplanens utformning.

- Länsmuseet Gävleborg, 2025-06-26. PM: Arkeologisk utredning steg 1 inom fastighet Södra Åbyggeby 3:157.
- Länsmuseet Gävleborg, 2025-09-23. PM: Arkeologisk utredning steg 2 inom fastighet Södra Åbyggeby 3:157.
- Civilscon, 2024-05-08. PM Dagvattenutredning, Södra Åbyggeby 1:157, Åbyggeby skola.
- Tyréns, 2024-06-18. Antikvarisk förundersökning, Södra Åbyggeby 1:157, Åbyggeby skola.
- Civilscon, 2025-09-12. PM Påverkan på friyta efter planerad detaljplaneändring, Södra Åbyggeby 3:157, Åbyggeby skola.
- Civilscon, 2024-09-19. Trafikutredning för ändring av detaljplan – Södra Åbyggeby 3:157.

Revideringar

Mindre redaktionella ändringar har skett av plankartan efter granskningen. Siffervärden på bestämmelserna e₁, h₁ och h₂ har lagts till.

Medverkande

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Johanna van der Kaaij. Dessutom har följande tjänstepersoner inom Livsmiljö Gävle deltagit:

- Jessica Nordin, miljöutredare.
- Lena Boox, kommunantikvarie.
- Maria Lind, kommunekolog.

Planhandlingarna har granskats av Emma Olofsson, planingenjör.

Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm
Planchef

Johanna van der Kaaij
Planarkitekt