

Planbeskrivning

Kungsbäck 2:13 Kv Katarina Bröms



Antagandehandling

2024-06-13

Livsmiljö Gävle, Gävle kommun, Gävleborgs län

Diarienummer: 23SBN497

Handläggare: Petter Jonegård

Innehåll

Sammanfattning	3
Detaljplanens syfte	6
Beskrivning av planförslaget	6
Motiv till detaljplanens regleringar	10
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	13
Genomförande	28
Betydande miljöpåverkan	33
Utredningar	33
Medverkande	34

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att utveckla Kungsbäck till en blandstad som på sikt kan bli en del av centrala Gävle. Detaljplanen bidrar med en utveckling av nya lokaler i huvudsak kontor och service men även utbildning och vård.

Idén är att stärka den urbana stadsfronten väster om Regementsvägen med ytterligare bebyggelse. Tanken är att uppföra en ny byggnad i 6 våningar med långsidan mot Nobelvägen på befintlig markparkering. Denna byggnad kan byggas samman med befintlig kontorsfastighet med en länk. Befintligt kontor ges möjlighet att byggas på med ytterligare 2–3 våningar.

Ett nytt parkeringsdäck kan komma att anläggas under mark i en källarvåning under den nya byggnaden ut mot Nobelvägen och kraga ut under delar av innergården. Den nya byggnaden kommer att ha en vattentät konstruktion och grundläggning som tillsammans med befintligt lerlager skyddar det nedre grundvattenmagasinet för eventuellt förorenat vatten.

Täta släckvattenzoner kommer att anläggas runt de nya byggnaderna för att kunna ta hand om förorenat släckvatten efter en eventuell brand.



Figur 1. Perspektivbild korsningen Regementsvägen och Nobelvägen - Skoog Arkitekter AB

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 2. Planprocessens olika delar. Detaljplanen befinner sig nu vid **laga kraft**.

Ansvarig planhandläggare

Information om planförslaget lämnas av handläggare:

Petter Jonegård, Projektutvecklare och Planeringsarkitekt FPR/MSA

Tel: 026 – 17 83 32

Tidplan

Preliminär tidplan för framtagande av detaljplanen:

Samråd: april 2024.

Granskning: juni 2024.

Antagande: augusti/september 2024.

Lämna in synpunkter

Under granskningstiden 14 – 28 juni 2024, är det möjligt att lämna in synpunkter på planförslaget. Läs mer på Gävle kommuns hemsida om hur yttranden under planprocessen lämnas in, www.gavle.se.

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.
- Illustrationskarta. Tillsammans med planbeskrivningen underlättas förståelsen av planförslaget.

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 utveckla Kungsbäck till en blandstad som på sikt kan bli en del av centrala Gävle. Detaljplanen bidrar med en utveckling av nya lokaler i huvudsak kontor och service men även utbildning och vård.

Beskrivning av planförslaget

Stadsbyggnadsidé

Idén är att stärka den urbana stadsfronten väster om Regementsvägen med ytterligare bebyggelse. Tanken är att uppföra en ny byggnad i 6 våningar med långsidan mot Nobelvägen på befintlig markparkering. Denna byggnad kan byggas samman med befintlig kontorsfastighet med en länk. Befintligt kontor avses byggas på med ytterligare 2–3 våningar. Den nya bebyggelsen avser få ett samtida arkitektoniskt uttryck men ändå förhålla sig på ett medvetet sätt till den befintliga kontorsbyggnaden och sin omgivning. Beroende på vilken användning den nya bebyggelsen får så kan de nya husen få olika uttryck.

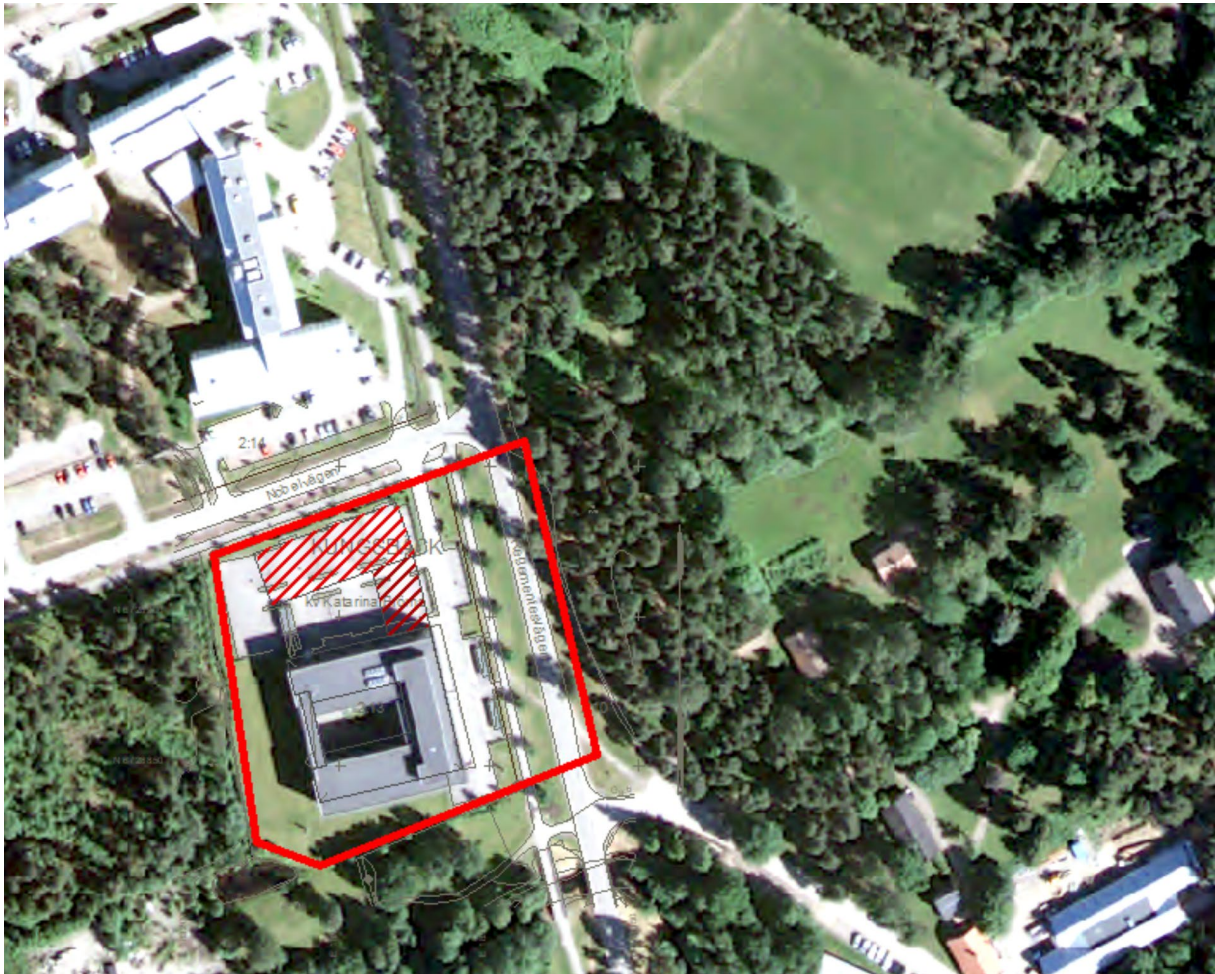
Bakgrund

Fastigheten ingick tidigare i den stora detaljplanen för del av Kungsbäck 2:10, Kv Ulla Elfbrink m.fl. Östra Kungsbäck (Dnr 20SBN145) som omfattade hela området mellan Regementsvägen och E4:an. Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott beslutade att lägga ned och avsluta exploateringsprojektet för Östra Kungsbäck i december 2023. Fastighetsägaren Diös vill dock fortsätta utvecklingen av sin fastighet Kungsbäck 2:13 och skapa förutsättningar för nya hyresgäster med en bredare användning och större byggrätt. Därför tas det nu fram en ny detaljplan som enbart omfattar Diös fastighet Kungsbäck 2:13.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Läge, areal och markägförhållanden

Detaljplaneområdet ligger i Teknikparken i Kungsbäck väster om Stora Valls parkområde. Detaljplanen omfattar kontorsfastigheten Kungsbäck 2:13 som ägs av Diös Norrland AB, planområdet har även med en del av Regementsvägen i öster som ligger på fastigheten Kungsbäck 2:10 som ägs av Gävle kommun. Detta för att kunna reglera utfartsförbud mot huvudgatan Regementsvägen och den aktuella fastigheten Kungsbäck 2:13. Planområdet avgränsas i norr av Nobelvägen, i väster av befintligt dagvattendike och i söder av parkstråket längs Kungsbäcken. Planområdet är ca 1 ha stort.



Figur 3. Karta som visar planområdets läge och avgränsning. Ny framtida bebyggelse i 6 våningar illustrerad med skrafferad yta

Befintlig bebyggelse och arkitektur

Befintlig kontorsbyggnad uppfördes i början av 2000-talet åt LM Ericsson som skulle bedriva forskning och utveckling här i Teknikparken. Byggnaden är uppförd som en grå modern stram kub i glas och stål och avlånga fönsterband, huset har en öppen grön atriumgård i mitten. Efter att Ericsson lämnade Gävle har kontorslokalerna hyrts ut till olika företag och idag hyrs lokalerna ut till Region Gävleborg. Norr om fastigheten på andra sidan Nobelvägen ligger kontorskomplexet Uppfinnaren som uppfördes av det kommunala bolaget Brynäsbyggnads AB som startskottet till Teknikparken. Kontoret har ett mer postmodernistiskt uttryck med spröjsade fönster symmetriskt placerade och en ljus putsad fasad och välvda förskjutna pulpettak. Uppfinnarens uttryck skiljer sig markant mot f.d. Ericsson kontor. Söder om Kungsbäcken ligger Gavlefastigheters kontor som utgörs av de äldre militärbyggnaderna vid f.d. stallplan med sin laduliknande arkitektur och i öster har vi Stora Vall med sin mer herrgårdsliknande arkitektur från slutet av 1800-talet inbäddad i en vacker parkmiljö vid Gavleån. Det finns således ingen sammanhållen karaktär utan området

spretar åt olika håll formmässigt. Det som är gemensamt för de nyare kontorsbyggnaderna är dock att byggnaderna vänder sig mot Regementsvägen och Nobelvägen och har generös förgårdsmark med angöring och markparkering.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att man tillskapar ny byggrätt i glappet mellan Diös kontorshus (f.d. Ericsson) och Uppfinnaren på befintlig markparkering. Det befintliga kontorshuset kommer även kunna byggas på 2-3 våningar. Planförslaget innebär en ökad exploatering med högre bebyggelse i 6 våningar som stärker den urbana känslan och bildar en bebyggelsefront och tydlig gräns mot parkområdet i öster. Eftersom befintlig markparkering ersätts med parkering under det nya huset så blir det mer bebyggelse och mindre synliga bilar i stadsmiljön.



Figur 4. Perspektivbild korsningen Regementsvägen och Nobelvägen - Skoog Arkitekter AB



Figur 5. - Illustrationskarta – Skoog Arkitekter AB

Allmän plats

Del av Regementsvägen ingår i detaljplanen och är planlagd som huvudgata på allmän plats. Regementsvägen med sin gång- och cykelväg och grönremsa med trädplantering kommer inte att förändras. Orsaken till att den ingår i detaljplanen är för att kunna reglera utfartsförbud från kvartersmarken

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Fastigheten Kungsbäck 2:13 planläggs för centrum, vård och gymnasium. Detta öppnar upp för en bredare användning av befintliga kontorslokaler samt möjliggör en flexibilitet av den tillkommande nya bygggrätten. Bygggrätten regleras med egenskapsgräns och ges en

byggnadsarea på 40% av användningsområdet som är densamma som fastighetens yta. Området i sydväst ska utgöra anlagd grönyta som idag och ansluta till befintligt parkområde i söder ner mot Kungsbäcken. Den nya bebyggelsen hänvisas i stället till befintlig markparkering i norra delen av fastigheten. Den nya byggnaden med lokaler är tänkt att uppföras i 6 våningar vilket ger en nockhöjd på 32 meter. Den nya byggnaden är tänkt att placeras med långsidan ut mot Nobelvägen och byggs ihop med befintligt kontorshus via en länk som antingen ligger i markplan eller lyfts upp ovan mark. För att lösa fastighetens parkering kan ett nytt parkeringsdäck byggas under det nya huset. Detaljplanen möjliggör även för en påbyggnad av befintligt kontorshus med 2–3 våningar.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vunnit laga kraft. Detta innebär att fastighetsägaren har rätt till ersättning från kommunen under denna tid om fastighetsägaren inte kan utnyttja sin byggrätt. Efter genomförandetiden har gått ut så fortsätter detaljplanen att gälla men då kan kommunen bestämma att ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för sin byggrätt.

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

GATA₁ – Huvudgata

Regementsvägen finns med i detaljplanen för att kunna reglera utfartsförbud mot denna väg som är en huvudgata. På detta sätt styrs in- och utfarter indirekt till Nobelvägen.

Egenskapsbestämmelser

[symbollinje cirkelprick] – Utfartsförbud

Utfartsförbud föreslås mot Regementsvägen som är huvudgata vilket innebär att utfart styrs till Nobelvägen, detta för ökad trafiksäkerhet.

[Strandskyddet är upphävt - bestämmelse gäller inom hela allmän plats] I samband med ny detaljplan ska strandskyddet omprövas som gäller från Kungsbäcken som ligger intill planområdet. Det särskilda skälet till upphävande av strandskyddet är att området redan är ianspråktaget. Mellan planområdet och Kungsbäcken är det en anlagd allmän parkyta med fri passage. Bredden är cirka 30 till 50 meter. Den allmänna platsen för parkmarken vidare västerut längs Kungsbäcken är inte genomförd då ny bebyggelse ej är uppförd i kvarteret väster om Kungsbäck 2:13. Ambitionen är att på sikt ha en anlagd allmän strandpark längs hela sträckan bort till motionsspåret vid E4:an. Det kommer att stärka det gröna sambandet längs Kungsbäcken som idag kantas av hårdgjorda asfaltsytor.

Regleringar av kvartersmark

Användningsbestämmelser

C – Centrum

Centrumändamål ger en stor möjlighet till olika användningsområden för både befintliga och nya lokaler med kommersiell- och offentligservice och icke störande arbetsplatser. Det ger möjlighet till olika användningsområden i de olika våningsplanen, till exempel butiker och handel i bottenvåningen, café och restaurang på en takterrass, kontor och vuxenutbildning och andra arbetsplatser däremellan. Detta ger fastighetsägaren stora möjligheter att ha olika hyresgäster med olika inriktningar som kan variera över tid.

S₁ – Gymnasium

Idag finns det möjlighet till denna användning vilket fastighetsägaren fortsatt vill ha möjlighet till. Utbildning av detta slag fungerar även med annan användning som ex. kontor. Orsaken till att användningen begränsas så att man ej kan ha grundskola är att möjlighet till skolgård med tillräcklig friyta och kvalitet ej kan uppnås. Vid ett eventuellt gymnasium så skulle befintliga kontorslokaler kunna användas för undervisning och den nya byggrätten användas för skolidrott och matsal.

D – Vård

För att öka flexibiliteten ytterligare planläggs det även för vård vilket ger möjligt för ett vård- och omsorgboende, hälsocentral, specialistvård eller kriminalvård i någon form.

Egenskapsbestämmelser

h₁ – Högsta nockhöjd är 32 meter

För att kunna uppföra 6 våningar lokaler så behövs en nockhöjd på 32 meter. Lokaler har krav på högre rumshöjd än bostäder.

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelsen är till för att reglera befintliga ledningar så att de kan säkerställas med ledningsrätt av ledningshavaren.

e₁ – Största byggnadsarea är 40% av användningsområdet

Denna byggnadsarea motsvarar det behov som fastighetsägaren har för att möjliggöra en utveckling av sin fastighet och inkludera både befintligt kontorshus och den föreslagna nya byggnaden i norr. Resterande friyta behövs för utemiljö med grönytor, entrézoner, angöring och parkering för både cyklar, tillgänglig parkering och vanlig besöksparkering.

n₁ – Anlagd genomsläpplig grönyta, ej parkering och upplag

Bestämmelsen är till för att säkerställa att befintlig grönyta ska finnas kvar i sydväst. Grönytan bidrar till infiltration av dagvatten samt bidrar till att stärka de gröna sambanden och de estetiska och rekreativa värdena längs Kungsbäcken.

n₂ – Förorenat dagvatten ska tas om hand lokalt och avledas i täta system för fördröjning och rening. Förorenat dagvatten får ej infiltreras.

Bestämmelsen är till för att säkerställa att förorenat dagvatten ej infiltreras ned till grundvattenmagasinet som är i förbindelse med Gävle-Valboåsen som utgör Gävles dricksvattenförsörjning.

b₁ – Lägsta schaktnivå är +14.5 meter över nollplanet (gäller ej byggnadsdel för hissgröp)

Bestämmelsen är satt för att undvika för stort intrång i det skyddande lerlagret som finns ovan det undre grundvattenmagasinet som är i förbindelse med Gävle-Valboåsen som utgör Gävles dricksvattenförsörjning. I området finns ett övre och ett undre grundvattenmagasin där det övre rinner mot sydost och Kungsbäcken och den undre rinner mot nordost in mot Gävle-Valboåsen. Där emellan finns ett lager av ler- och siltjord som skyddar det undre grundvattenmagasinet.

b₂ – Endast en källarvåning får uppföras och ska utformas med vattentät konstruktion.

För att inte behöva schakta för djupt så föreslås endast en källarvåning. P.g.a. att det finns en ytlig grundvattennivå ovan lerlagret så behöver källarvåningen utformas som vattentätt tråg/konstruktion för att inte konstruktionen och stommen ska skadas.

b₃ – Grundläggning ska ske så att ingen kommunikation av vatten kan ske till det undre grundvattenmagasinet som är i förbindelse med Gävle-Valboåsen.

Orsaken till bestämmelsen är att förhindra att föroreningar sprids via vattnet mellan det övre och undre grundvattenmagasinet.

a₁ – Startbesked får inte ges för centrum, gymnasium eller vård förrän utförande av täta släckvattenzoner runt nya byggnader har redovisats.

För att säkerställa utförandet och skydda grundvattentäkten Gävle-Valboåsen ska släckvatten som faller inom släckvattenzonen avledas till lågpunkter för lokal uppsamling och får inte infiltreras till grundvattnet. Hanteringen och utförandet kan ske på olika tekniska sätt men ska redovisas innan startbesked ges. Detta gäller ej befintligt kontorshus vid exempelvis ändrad användning där startbesked ges.

[Strandskyddet är upphävt - bestämmelse gäller inom hela kvartersmarken]

I samband med ny detaljplan ska strandskyddet omprövas som gäller från Kungsbäcken som ligger intill planområdet. Det särskilda skälet till upphävande av strandskyddet är att området redan är ianspråktaget.

[korsmark raster på plankartan] – Marken får endast förses med skärmtak för cyklar och cykelburar som inte innebär en djupare grundläggning.

Denna bestämmelse möjliggör för olika typer av väderskyddad cykelparkering som kommer att placeras i en zon närmast Regementsvägen. Endast enklare byggnader som inte kräver djup grundläggning får uppföras för att inte befintliga ledningar under mark ska påverkas.

[prickmark raster på plankartan] – Marken får inte förses med byggnad

Prickmarken innebär en fri zon längs fastighetsgränsen vilket gör att man säkerställer passage som kan behövas vid underhåll av fastighetens byggnader. I sydväst är denna zon större för att även säkerställa den grönyta som finns på fastigheten idag som ansluter till parkstråket längs Kungsbäcken.

[bestämmelse inom hela planområdet ej preciserat med beteckning på plankartan] –

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) och börjar gälla fr.o.m. när planen vunnit laga kraft. Genomförandetid är satt utifrån att minimera kommunens ersättningsskyldighet i tid för byggrätter. En kort genomförandetid ger möjlighet till att ändra eller upphäva detaljplanen om behov uppstår efter genomförandetiden gått ut. En kortare genomförandetid ger därmed ökad flexibilitet inför framtiden där marknad, konjunktur och behov kan vara svåra att förutse.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Översiktsplan

För området gäller Översiktsplan Gävle kommun år 2030 antagen av Kommunfullmäktige 11 december 2017. Aktuellt planområde ligger inom bebyggelseområdet för Gävle stad där en funktionsblandning eftersträvas med blandade bostäder, service och verksamheter. I första

hand ska mark användas för exploatering som har eller redan är ianspråktagen. I fördjupad översiktsplan för Gävle stad 2025 antagen av kommunfullmäktige år 2009 är området utpekad för utveckling av Teknikparken med olika verksamheter och service kopplat till högre utbildning och forskning. Föreslagen detaljplan följer gällande översiktsplaner.

Planprogram

För området gäller även Program för Kungsbäck godkänd av Kommunfullmäktige år 2018. Programmet ska möjliggöra att Kungsbäcksområdet utvecklas till en blandstad med både bostäder och icke störande verksamheter och service som på sikt blir en naturlig del av centrala Gävle. För berörd fastighet föreslås ett nytt parkeringshus norr om befintligt kontor. Aktuell detaljplan följer intentionerna med programmet med blandade funktioner och parkeringsanläggning. Men i stället för enbart parkeringshus planeras nu ett nedsänkt parkeringsdäck under ett hus med blandade verksamheter.

Gällande detaljplan

Planområdet omfattar följande gällande detaljplaner:

- Dp Kungsbäck Teknikpark etapp B 2000-09-20 aktbeteckning 2180K-22679.
Användning Kontor, Forskning- och utvecklingsverksamhet. Handel och servering i begränsad omfattning för Kungsbäck 2:13 och Huvudgata (för Regementsvägen del av Kungsbäck 2:10).
- Ändring av Dp Kv Katarina Bröms 2014-01-29 aktbeteckning 2180K-26210.
Användning tillägg Skola för Kungsbäck 2:13.

Nu aktuell detaljplan har ungefär samma användning men medger större byggrätt, parkering under mark och även vård samt styr upp grundläggning och hantering av släckvatten.

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Samhällsbyggnadsnämnden den 27 maj 2020 för hela Teknikparks-området (Del av fastigheten Kungsbäck 2:10, Kv Ulla Elfbrink m.fl. Dnr 20SBN145). Planområdet har därefter minskats ned till enbart berört område (Dnr 23SBN497) eftersom kommunens del i exploateringen har lagts ned.

Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet angränsar till riksintresse för Kulturmiljö i öster på andra sidan Regementsvägen. Där ligger Stora Valls parkområde som är en av flera parker längs Gavleån och är en del av riksintresset för Gävle stad X800. Vall-området med herrgårdsbyggnad i park, nyttjades som hushållsskola från 1850-talet, men som användes senare som översteboställe. Planförslaget med sin nya bebyggelse bidrar till en stärkt urban miljö längs Regementsvägen. Gränsen mot riksintresset i öster tydliggörs därmed. Regementsvägen ligger i ett relativt öppet stråk som är ca 40 meter brett mellan bebyggelse och parkområdet. Den nya bebyggelsen kommer att ha en högsta nockhöjd på 32 meter. Rumsligt kommer den nya bebyggelsen rama in Regementsvägen mer än idag men bedöms ej påverka visuellt området vid Stora Vall eftersom det är relativt hög tallskog däremellan. Avståndet mellan aktuella kontorsbyggnader och Stora Vall är ca 240 meter. Kommunen bedömer därför att riksintresset inte påverkas av planförslaget.

Fornlämningar

Arkeologisk utredning och arkeologisk utredning steg 2 har genomförts år 2020 och år 2021 inom ramen för den stora detaljplanen (Del av fastigheten Kungsbäck 2:10, Kv Ulla Elfbrink m.fl. Dnr 20SBN145) där berört område ingick. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Gator och trafik

I direkt anslutning till berörd fastighet finns redan utbyggt gatunät; Regementsvägen och Nobelvägen, längs dessa vägar finns separat gång- och cykelväg som leder vidare in mot centrala Gävle. Längs Regementsvägen går busslinje 15 och 195, närmaste busshållplats ligger 180 meter söderut. Det tar ca 9 minuter med buss som går var 30:e minut. Med bil tar det 8 minuter därtill kommer tid för att parkera. Det tar ca 30 min att gå till Stortorget och 8 min med cykel vilket gör att planområdet har goda förutsättningar för hållbart resande.

Parkering och angöring

Antal parkeringsplatser för bil och cykel ska prövas enligt Gävle kommuns mobilitetsnorm. I mobilitetsnormen regleras olika verksamheters behov av parkering. Fastighetens totala parkeringsbehov prövas i bygglovsansökan. Beroende på vilka hyresgäster som kommer att inrymmas i lokalerna kommer parkeringsbehovet se olika ut och kan variera över tid. Antalet bilparkeringar som inryms är ca 50 p-platser i markplan och ca 90 p-platser i nedgrävt parkeringsdäck. För exempelvis kontor så är p-talet 16 bilparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter våningsyta, för ett gymnasium är parkeringsbehovet betydligt mindre. Möjlighet

att reducera antalet p-platser finns upp till 30% genom mobilitetsåtgärder. För cykel är det 20 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter våningsyta. Fastigheten har goda möjlighet till hållbart resande eftersom tillgängligheten till kollektivtrafik och utbyggt gång- och cykelvägnät finns i området. Inom fastigheten finns friyta för angöring och uppställningsplats samt för tillgänglig parkering.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten, el, fiber och uppvärmning

Fastigheten ingår i verksamhetsområdet för vatten och spillvatten som befintligt kontorshus är anslutet till. Befintligt ledningsnät har kapacitet att försörja ny bebyggelse utan förstärkningsåtgärder.

El, fiber och fjärrvärme finns inom området med möjlighet att försörja ny bebyggelse.

Planförslag och konsekvenser

Allmänna ledningar för fjärrvärme, fiber, el, tele som går parallellt med Regementsvägen har planlagts med u-område. I hörnet i sydost berör u-området en spillvattenledning som går in på fastigheten. Ledningshavarna bör lämpligen ansöka om ledningsrätt för dessa ledningar.

Avfall

Avfallshanteringen är en del av infrastrukturen och hämtning av avfall är ofta den mest frekventa trafikrörelsen med tunga fordon i våra områden. I Gävle kommun strävar man efter optimal avfallshantering avseende källsortering, tillgänglighet och säkerhet. Eftersom det är oklart vilka hyresgäster det kommer att bli så ser förutsättningarna för en fungerande avfallshantering olika ut. Huvudsakliga saker som måste säkerställas innan bygglov är framkomlighet, angöring, vändmöjligheter, volym- och utrymmesbehov samt tillgänglighet. En tidig dialog med Gästrike återvinnare är därför ett måste innan bygglov.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom Kungsbäckens avrinningsområde och inom tillrinningsområde till grundvattenmagasinet i Gävle-Valboåsen. Planområdet lutar svagt från öst till väst och ytavrinningen följer topografin mot dike som ligger väster om planområdet.

Avrinningsvägarna utanför planområdet är huvudsakligen söderut mot Kungsbäcken.

Planområdet är beläget inom riksintresse för dricksvattenförsörjning. I riksintresset ingår de tekniska anläggningar och den infrastruktur som hör till vattenförsörjningen som får sitt vatten från Gävle-Valboåsen. Åsen i sig ingår inte i själva utpekandet av riksintresset, men de

tekniska anläggningarna är beroende av själva isälvsavlagringen i Gävle-Valboåsen som utgör dricksvattentäkten. Ett syfte med utpekandet av riksintresset är att förhindra att föroreningar når intagspunkterna i sådan omfattning att beredningen av dricksvatten vid vattenverken påtagligt försvåras.

Planområdet ligger i närheten av vattenskyddsområde för Gävle-Valboåsen (21FS 2006:33) men omfattas idag inte av några vattenskyddsföreskrifter. Vattenskyddsområdets utbredning och skyddsbestämmelser kan komma att ändras och området då kommer att ingå i sekundär skyddszon. I den dialog som har förts med Gästrikre Vatten görs bedömningen att det inte kommer att införas ett pålningsförbud i sekundär zon. Dock kommer tillstånd att krävas, vilket söks hos tillsynsmyndigheten på Gävle kommun.

I en hydrogeologisk utredning som utfördes under tiden för programarbetet för Kungsbäcksområdet 2016, konstaterades att det finns två grundvattenmagasin ovanpå varandra i området. Det övre har en strömningsriktning mot Kungsbäcken, det undre har en strömningsriktning mot Gävle-Valboåsen. Utredningen bedömer att det undre magasinet har en något begränsad kontakt med åsen, vilket kan utläsas i variationsmönster i grundvattennivåerna. Mellan grundvattenmagasinen finns ett tätt lager bestående av lera med siltinslag, se vidare i avsnitt *Geotekniska förhållanden och radon*. I de utförda geotekniska utredningarna har grundvattnets gradienter i de båda magasinen bekräftats i de grundvattenobservationer som utförts. En trycknivå har noterats på ca +10, motsvarande ca 8 m under markytan för det undre grundvattenmagasinet. För det övre grundvattenmagasinet har trycknivån noterats kring ca +18, motsvarande ca 1 m under markytan.

Planförslag och konsekvenser

Att grundvattennivåerna i de två skilda grundvattenmagasinen upprätthållits över tid, tyder på att det är mycket begränsad kontakt mellan magasinen. Då det nedre grundvattenmagasinet har kontakt med Gävle-Valboåsen är det viktigt att de åtgärder man vidtar i området inte skapar en kontakt mellan magasinen. Detta för att förhindra att föroreningar läcker ner till det undre magasinet, som i förlängningen skulle kunna förorena dricksvattentäkten. Särskilda skyddshänsyn bedöms behövas vidtas vid grundläggning. Dessa redogörs närmare i avsnitt *Geotekniska förhållanden och radon*.

För att minska risken för spridning av föroreningar från dagvatten och släckvatten föreslås flera skyddsåtgärder. Dessa redogörs i avsnittet *Dagvatten och släckvatten*.

Geotekniska förhållanden och radon

Under planarbetets gång har flera geotekniska undersökningar genomförts i området. Innan samrådet undersöktes en borrhypunkt på fastigheten på den plats där kontorshuset är tänkt att uppföras. För att få en tydligare bild av de geotekniska förutsättningarna har flera nya borrhypunkter undersökts inom fastigheten mellan samråd och granskning. Den kompletterande undersökningen visar att jordlagerföljden består av ett asfaltslager ovan ett lager fyllning bestående av grus och sand. Fyllningens mäktighet varierar mellan ca 0,5 - 1 m. Därefter återfinns ca 3 - 4 m sand, vilken har inslag av silt på de djupare nivåerna. Under sanden följer kohesionsjord som varierar mellan ca 3 – 4,5 m i mäktighet och utgörs av siltig lera med tunna skikt av sand, finsand och silt samt inslag av sulfidhaltig lera. Detta underlagras av ca 2,5 – 5,5 m friktionsjord. Berget har i undersökta punkter påträffats på mellan ca 10,6 - 14 m djup under markytan. Djup till berg ökar i sydlig riktning.

Lerans egenskaper visar att den är svagt överkonsoliderad, har hög plasticitet och har låg till mycket låg odränerad skjuvhållfasthet (jordpartiklarnas inneboende motstånd att röra sig i förhållande till varandra).

Tidigare uppförd byggnad på fastigheten och på närliggande Kungsbäck 2:14 är uppförda med pålgrundläggning.

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon. Enligt Översiktsplan 2030 Gävle kommun ska byggnader för stadigvarande vistelse uppföras radonskyddat.

Planförslag och konsekvenser

Förekomsten av lerskikt medför att en uppfyllnad på 1 m respektive 2 m genererar sättningar på mellan 5-10 cm respektive 10-25 cm. Ledningsschakter i sand och fyllning kan utföras ner till grundvattenytan i det övre magasinet med släntlutning 1:1,5 utan särskilda förstärkningsåtgärder. Förutsättningen är att släntkrön hålls fritt minst 1 m och att last på släntkrön inte överstiger 2 ton/m².

Utifrån markens beskaffenhet med förekomsten av ett lerlager behöver högre byggnader pålgrundläggas. Med förekomsten av ett grundvattenmagasin som står i kontakt med grundvattentäkten, är det viktigt att pålgrundläggningen utförs med försiktighet så att inte föroreningar riskerar att föras vidare till täkten. Det finns olika sätt att utföra pålgrundläggningen så att denna risk kan minimeras. Ett par av dessa beskrivs i avsnitt *Grundläggning* nedan.

Detaljplanen tillåter källare i en våning ner i marken. En källarlösning behöver ta hänsyn till det övre grundvattenmagasinet genom att utformas som ett vattentätt tråg, exempelvis

genom att installera en tät spont kring byggnadsytan. Byggnaden kan även behöva dimensioneras mot uppflytning. Planen har infört en bestämmelse om lägsta schaktnivå, på en plusnivå som ligger ovanför det identifierade lerskiktet. Det för att inte riskera att schakta bort det skyddande lerlager som förekommer i planområdet. Undantag görs för en hissgröp som innebär ett mindre ingrepp i lerlagret, men där större del av skiktet ändå kvarstår under.

Grundläggning

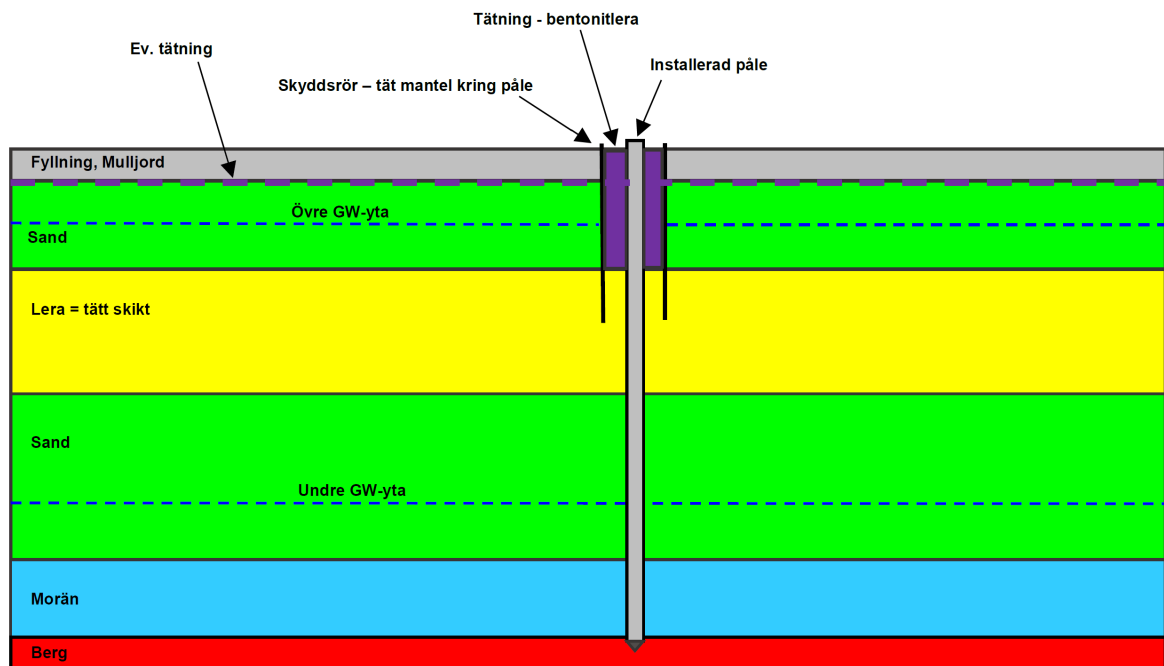
Det är av vikt att förhindra att föroreningar kan sprida sig till grundvattentäkten, vilket skulle kunna ske om man skapar läckagevägar genom det tätande lerskiktet. Inom planområdet förekommer det inte särskilt höga halter av föroreningar, vare sig i marken eller i grundvattnet, se avsnitt *Förorenade områden*. Därför inriktar sig försiktighetsåtgärderna som behövs främst på att minska risken för att föroreningar från läckage och dagvatten ska kunna transporteras från ytan ner till det undre magasinet genom exempelvis pålar som slås genom lerskiktet.

I rapporten *Pålning i förorenade områden* från SGI utgiven 2019 redogörs för den kunskap som finns kring hur pålning kan påverka spridning av föroreningar. Där konstateras att påslagningen reducerar lerans skjuvhållfasthet i området närmast pålarna i en störd zon, men att den återgår till ungefär ursprunglig efter en viss tid. I jordar med motsvarande egenskaper som inom planområdet, där lerorna har hög plasticitet, är svagt överkonsoliderad och har låg eller mycket låg odränerad skjuvhållfasthet, sluter lerorna igen eventuella mellanrum mot pålen. Mängden föroreningar som kan följa med jord som flyttas ned med neddrivningen av pålspetsar genom jordlagren har beräknats som försumbar, även med platta pålspetsar. Risken för att föroreningar fastnar på pålspetsen kan minimeras genom att använda koniska spetsar.

Den geotekniska utredningen redogör för två olika alternativ på grundläggning som bedöms minimera risken för att föroreningar ska kunna transporteras via pålgenomföringen ner till det undre grundvattenmagasinet. Alternativen tar avstamp i om källare anläggs eller inte.

Alternativ – tätande åtgärd kring enskilda pålar

Vid ytlig grundläggning föreslås att ett skyddsrör installeras ner till det täta lerskiktet för respektive påle. Skyddsröret innebär en försäkran om att inget vatten kan läcka från det övre till undre magasinet. Därefter installeras en påle i skyddsröret ner till underliggande fast botten, morän eller fast berg. Efter genomförd installation tätas mellanrummet mellan påle och skyddsrör med bentonit för att säkerställa konstruktionen. Ytskiktet tätas även genom att lägga ett tätt membran under den överbyggnad som planeras inom hårdgjorda ytor, se vidare avsnitt *Dagvatten och släckvatten*.

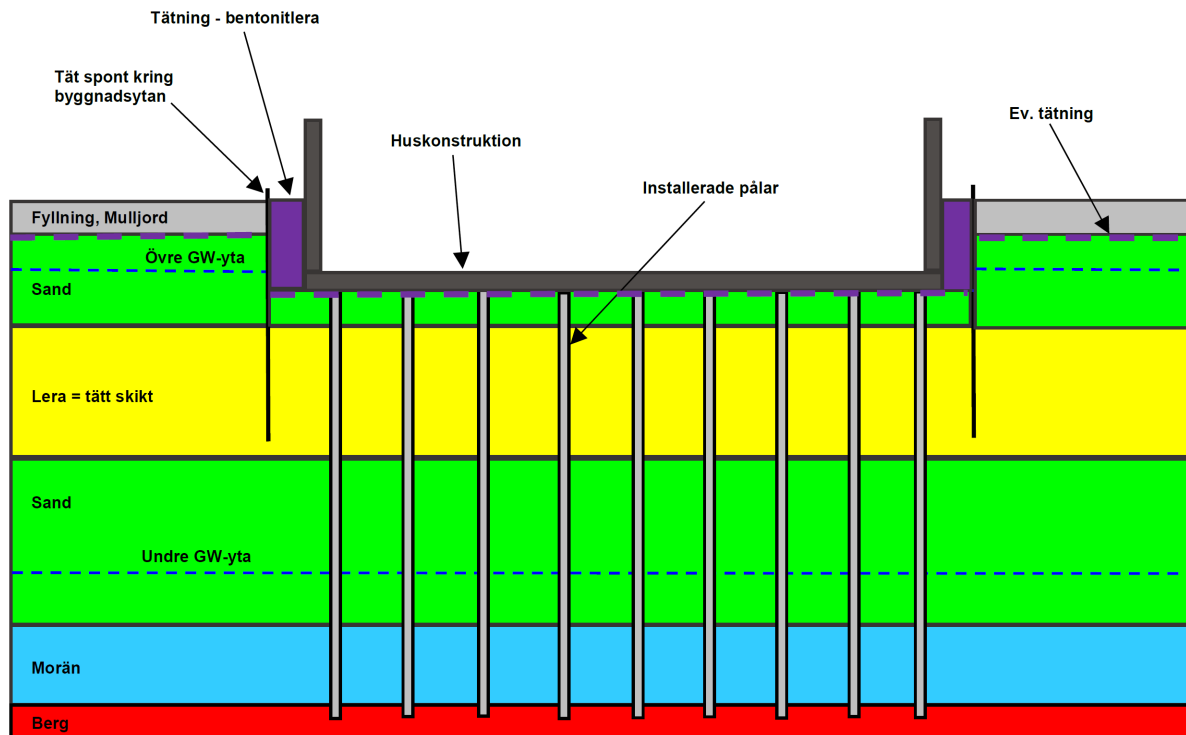


Figur 6. Principiell beskrivning av förslag på utformning för tätning kring enskild påle (Bjerkings, 2024)

Alternativ – tätande åtgärd kring byggnad

Vid byggnation med källare föreslås motsvarande konstruktion som ovan i större skala.

Förslaget innebär att hela byggnadsytan inramas av en tät konstruktion. Förslaget bygger alltså på att en tät spont installeras kring planerad byggnad. Sponten lämnas kvar och ytan mellan spont och byggnadskonstruktion tätas med bentonitlera. Även här kan ett tätt membran placeras under den överbyggnad som planeras inom hårdgjorda ytor och under byggnad.



Figur 7. Principiell beskrivning av förslag på utformning för tätning kring byggnad (Bjerkings, 2024)

Samlad bedömning

Lerans egenskaper har provtagits i området och utifrån rådande kunskap bedöms leran komma sluta tätt runt pålar som förs ner genom skiktet. Den bedömningen understöds av att grundvattennivåerna i det övre magasinet är stabila över tid, trots förekomsten av pålade byggnader inom och nära planområdet. Det finns inga tecken på öppna transportvägar ner till det undre magasinet.

Genom att utföra grundläggningen med ytterligare skyddande åtgärder, som tätande skikt runt installerade pålar, att inte tillåta stora schakt ner i lerskiktet tillsammans med de åtgärder som görs för att förbättra släckvatten- och dagvattenhanteringen i området bedöms tillräckliga hänsyn enligt miljöbalkens andra kapitel kunna tas. Planens genomförande bedöms därmed inte utgöra en risk för Gävle-Valboåsen och dricksvattenresursen.

Dagvatten och släckvatten

Fastigheten ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenhanteringen sker idag genom avvattnning till ett befintligt dike väster om planområdet som sedan renas i befintlig dagvattendamm sydväst om fastigheten innan avledning till Kungsbäcken och vidare ut i Gavleån. En dagvattenutredning togs fram för östra Kungsbäck i samband med planarbetet för hela Teknikparken (Del av Kungsbäck 2:10 Kv Ulla Elfbrink m.fl. Östra Kungsbäck), där nu föreslagen bebyggelse finns med. I den dagvattenutredningen framkom att det ej finns

behov av flödesbegränsande åtgärder utifrån påverkan på ytvattenrecipienterna. En dagvattenutredning har tagits fram av Bjerking för att föreslå en dagvattenhantering inom planområdet som minskar risken för att föroreningar kan infiltrera ner i grundvattnet. I det uppdraget ingick även att beskriva hur släckvattenhanteringen ska lösas på området.

Planförslag och konsekvenser

Tillkommande bebyggelse inom planområdet kommer huvudsakligen att ske på redan hårdgjorda ytor, på den befintliga markparkeringen. En del av befintlig grönyta kommer att hårdgöras. Flödet ut från området bedöms öka något, främst avseende den klimatfaktor som inkluderas i beräkningarna för framtida flöden. Fördröjningsbehovet har beräknats utifrån fördröjning och rening av de första 10 mm nederbörd i enlighet med Gävle kommuns dagvattenpolicy. Beräkningarna har utgått från exploateringen av den tillkommande byggnationen och parkeringar på norra delen av fastigheten. Fördröjningsbehovet har då beräknats till 31 m³. Övriga ytor bedöms inte förändras så att de påverkar dagvattenflöden och föroreningsnivåer i någon särskild utsträckning.

Dagvattenutredningen föreslår att täta regnbäddar/biofilter anläggs i ytterkant av de nya parkeringsplatserna. Hårdgjorda ytor lutas bort från byggnaden, mot regnbäddarna. Regnbäddarna föreslås göras täta i botten och i sidorna för att inte riskera att förorenat dagvatten infiltreras. De utformas med dränering i botten och binds ihop med en tät ledning till utloppsbrunn placerad i västra delen av fastigheten. Genom att installera en avstängningsmöjlighet innan utlopp till diket kan anläggningen stängas i händelse av brand.

Ett biofilter bedöms ha god reningsförmåga, framför allt om dagvatten tillåts rinna in via ytan och infiltrera genom biofiltrets olika jordlager. Med föreslagen dagvattenlösning bedöms föroreningsnivåerna i dagvattnet ut från området minska jämfört med dagens situation.



Figur 8. Förslag på dagvattenhantering inom fastigheten (Bjerking, 2024)

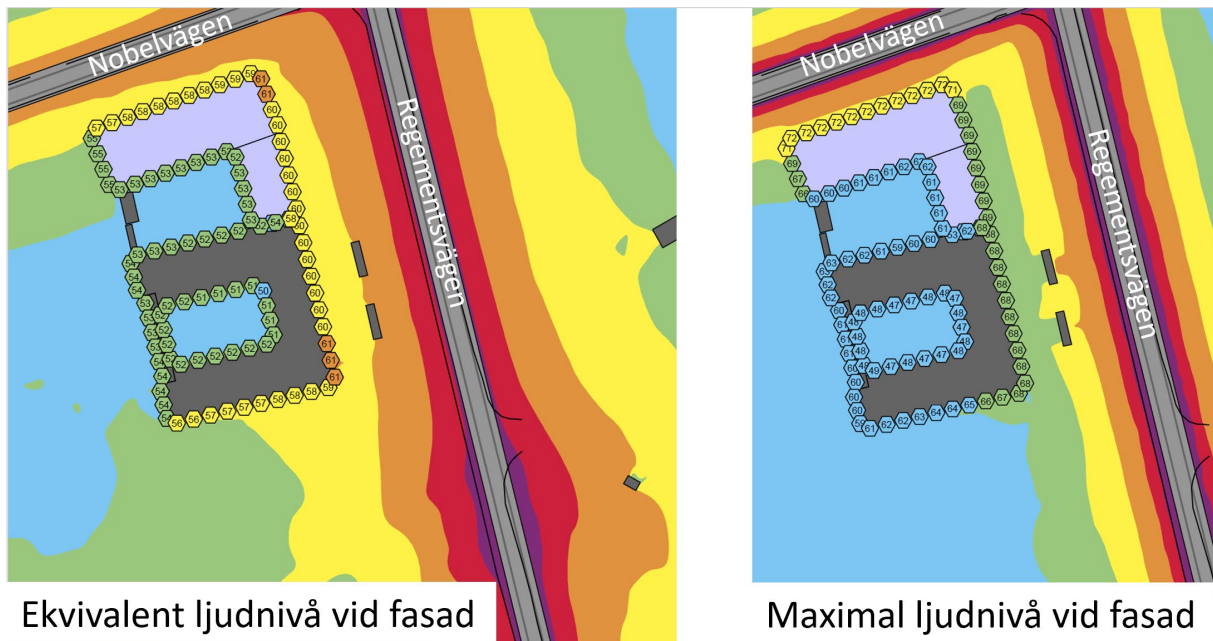
För att säkerställa att inte förorenat släckvatten infiltrerar i marken föreslås att all yta runt huskroppen anläggs tät under överbyggnaden (se avsnitt *Geotekniska förutsättningar och radon*). Ytorna ska höjdsättas med en lutning mot en ansamlingsyta som är tät, innan vattnet lämnar fastigheten. Släckvattnet kan vid behov sugas upp med sugbil för omhändertagande.

Snö från parkeringsytor inom planområdet hanteras lämpligen så att smältvatten samlas upp i det dagvattensystem som föreslås i området.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

En bullerutredning har tagits fram för ett fullt utbyggt Kungsbäck med prognos år 2040 av konsultbolaget Structor. Bullerutredningen visar fasadvärden under 60 dBA ekvivalent ljudnivå på nästan hela fasaden. Endast på en mindre del i nordost och i sydost överstiger man 60 dBA och kommer upp i 61 dBA. Här kan antingen mindre bostäder uppföras <35 kvadratmeter som har 65 dBA ekvivalent ljudnivå som gränsvärde istället för övriga bostäder som har 60 dBA ekvivalent ljudnivå som gränsvärde. Enkelsidiga vårbostäder i norr mot Nobelvägen bör ej uppföras eftersom man här överstiger 70 dBA maximal ljudnivå. Här kan istället korridor, kontor eller andra lokaler placeras, alternativt genomgående vårbostäder med tillgång till luddämpad sida för minst hälften av boningsrummen. Möjlighet till gemensam uteplats som klarar 50 dBA ekvivalent ljudnivå är möjlig på delar av fastigheten.



Figur 9. Bullerkartor med ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå, (omgivningsbuller från trafik).

Planförslag och konsekvenser

Fastigheten planläggs ej för bostäder men möjlighet finns för exempelvis vårbostäder i någon form eftersom fastigheten planläggs för användningen D - Vård. Fastigheten planläggs även för S₁ – gymnasium. Därför är bullersituationen viktig att belysa och gränsvärden för bostäder har tillämpats då det enligt Boverket i vissa avseende är att jämföras med skolor och vårdlokaler. Bullerutredningen visar att man kan klara gränsvärdena och att det är fullt möjligt med användningarna som föreslås.

Förorenade områden

I samband med den geotekniska undersökningen genomfördes en miljöteknisk markundersökning. Undersökningen omfattade provtagning av jord, asfalt och grundvatten. Totalt analyserades åtta jordprover, där fem var enskilda prover och tre var samlingsprover. Analyser gjordes med avseende på metaller, alifatiska och aromatiska oljekolväten, polycykliska aromatiska kolväten (PAH) och PFAS, samt en bred screeninganalys som inkluderar bl.a. bekämpningsmedel. Ett asfaltprov har analyserats med avseende på PAH. Ett grundvattenprov togs ut i det övre grundvattenmagasinet och analyserades med avseende på metaller, PFAS och bekämpningsmedel. Inom provtagningsområdet observerades inga avvikande lukt eller synintryck från jord- eller grundvattenprovtagningen. Undersökt asfalt saknade avvikande lukt och okulära intryck.

Analysresultaten på de uttagna proverna har jämförts med flera olika bedömningsgrunder. Jordproverna jämfördes med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark där det anges riktvärden för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Grundvattenproverna jämfördes med SGUs bedömningsgrunder för grundvatten. För PFAS jämfördes halterna mot SGIs preliminära riktvärden. Fält- och laboratorieanalyser av jord visar inga halter över riktvärden för KM. PFAS detekterades i ett av tre prover, men i en halt understigande KM. Laboratorieanalysen av asfalt visar på låga PAH-16 halter, och asfalten bedöms därmed ej vara tjärhaltig. Grundvattenprovet visar på att halterna av arsenik, bly, krom, zink och nickel bedöms utgöra måttlig halt enligt SGUs bedömningsgrunder. Inga spår av bekämpningsmedel påträffades, medan halterna av PFAS11 var låga.

Planförslag och konsekvenser

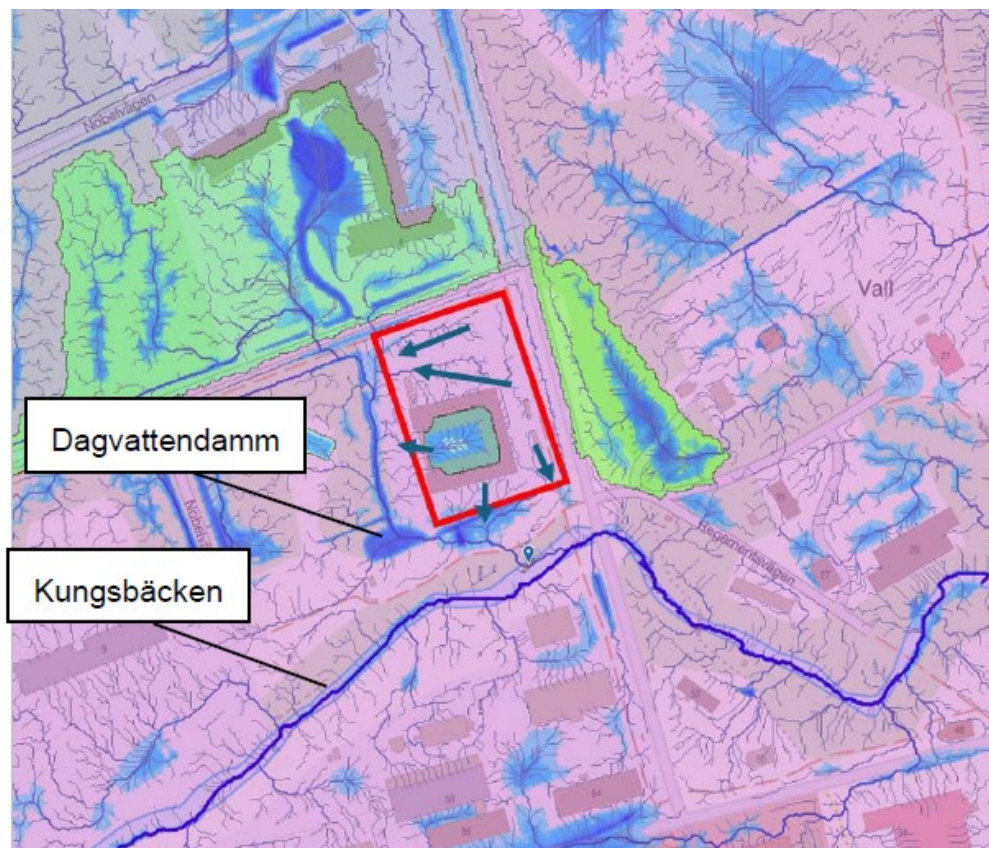
Föroreningsnivåerna inom området bedöms som låga då alla halter i jord är under KM, samt att låga halter uppmätts i grundvattnet. Dock har PFAS påvisats i låga halter i jord och i grundvatten. Då PFAS inte är naturligt förekommande, tyder det på viss mänsklig påverkan. Halterna bedöms inte utgöra någon risk för människor eller miljön utifrån nuvarande kunskap.

Låga nivåer av föroreningar i området, tillsammans med de försiktighetsåtgärder som föreslås i avsnitten *Geotekniska förutsättningar och radon* samt *Dagvatten och släckvatten*, gör att kommunen bedömer att föroreningar inte utgör en särskild risk för den markanvändning som föreslås eller för dricksvattentäkten i Gävle-Valbåsen.

Översvämning och skyfall

Planområdet ligger i närheten av Kungsbäcken. Markytan i planområdet ligger några meter högre än Kungsbäcken. Kungsbäcken är inte helt karterad ur översvämningssynpunkt, men den största översvämningssutbredningen sker väster om E4 på ängsmarkerna runt vattendraget. Vattendragets passage under E4 utgör en begränsning för vattenflödet. Öster om E4 faller ån kraftigt mot Gavleån förbi planområdet, och vattennivåerna bedöms inte stiga så att planområdet riskerar att översvämmas från Kungsbäcken.

Inom planområdet finns en lågpunkt på innergården i befintlig byggnad. Vid ett skyfall bedöms de huvudsakliga rinnvägarna vara söderut och västerut mot befintligt dike och vidare ned mot Kungsbäcken.



Figur 10. Pilar visar befintliga avrinningsriktningar samt utbredning av en nederbörd motsvarande ett 100-års regn. Fastigheten är markerad med röd rektangel (Bjerking, 2024)

Varken Kungsbäcken eller Gavleån bedöms vara flödeskänsliga. Det finns inga begränsande ledningar eller trummor som kan orsaka att dagvatten stiger upp ovan marknivå när det väl nått Kungsbäcken. Av den anledningen finns det heller inget behov av ytterligare fördröjning av dagvatten än det som föreslås i avsnitt *Dagvatten och släckvatten*.

Ny bebyggelse ska anläggas högre än angränsande mark, med en lutning ut från byggnaderna så att skyfall kan avledas mot gatorna och diken för att därefter avledas från planområdet. Den föreslagna rinnriktningen föreslås att i stort följa befintliga riktningar.

Kommunen bedömer att inga skador bedöms uppstå på grund av översvämning. Inga särskilda skyddsåtgärder behöver vidtas.



Figur 11. Befintlig och föreslagen rinnriktning vid 100-årsregn (Bjerking, 2024)

Brandskydd

Brandstationen i Gävle är belägen cirka 2,5 km från planområdet. Enligt Gästrikre Räddningstjänst handlingsprogram ska framkörningstiden understiga tio minuter för de centrala delarna av Gävle.

I första hand används vatten som släckmedel. Räddningstjänsten är ytterst restriktiva med användandet av skum och använder det enbart i undantagsfall. Inom vattenskyddsområde är det osannolikt att räddningstjänsten skulle använda skum.

Initialt har räddningstjänsten tillgång till den volym av brandvatten som finns i släck- och tankfordon. Därutöver finns markbrandposter i närområdet. Brandskyddet hanteras vidare i samband med bygglovet och beror på vilken användning den nya bebyggelsen kommer att ha, blir det ex. ett vård- och omsorgsboende så krävs sprinkler.

Miljökvalitetsnormer

Beskrivning av miljökvalitetsnormer och påverkan på dessa

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter om lägsta godtagbara kvalitet på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Syftet med miljökvalitetsnormer är att skydda människors hälsa och miljön, samt att förebygga och avhjälpa miljöproblem.

Enligt 5 kap. miljöbalken ska en miljökvalitetsnorm ange de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse, eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Normvärden finns för timmar, dygn och år. En miljökvalitetsnorm anses vara överträdd om minst ett av dessa normvärden överskrids.

I dag finns det bland annat miljökvalitetsnormer för utomhusluft, buller, grundvatten och ytvatten.

Miljökvalitetsnormer för Ytvattenförekomster

År 2016 fastställdes miljökvalitetsnormer för landets samtliga vattenförekomster.

Miljökvalitetsnormer för vatten uttrycker den kvalitet en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt. Miljökvalitetsnormer för ytvattenförekomster omfattar kemisk och ekologisk status.

Den ekologiska statusen bedöms utifrån en femgradig skala som hög, god, måttlig, otillfredsställande eller dålig. Kemisk status klassificeras antingen som god eller uppnår ej god. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå god ekologisk och god kemisk status till nästa fastställda planeringscykel inom vattenförvaltningen. Undantag kan dock ges där en senare tidpunkt anges.

Statusbedömningen bygger på klassning av ett antal underliggande så kallade kvalitetsfaktorer. Utöver icke-försämringskravet gällande miljökvalitetsnormer ska medlemsstaterna enligt vattendirektivets artikel 4 a ii "*skydda, förbättra och återställa alla ytvattenförekomster*". Mot bakgrund av denna skrivelse, och 2 kap. 2 och 3 § miljöbalken,

finns det även en skyldighet att bidra till en förbättring av recipientens status (förbättringskravet).

Planområdet berör två ytvattenförekomster; Kungsbäcken (WA72981132) som passerar söder om planområdet, medan Gavleån (WA13726432) finns öster om planområdet. Kungsbäckens ekologiska status är måttlig och den uppnår inte god kemisk status. Dess miljö kvalitetsnorm är god ekologisk status år 2045 och god kemisk status med mindre stränga krav för bromerade difenyletrar och kvicksilver. Kviksilver från punktkällor har en tidsfrist till 2027. Dess status bedöms påverkas främst av hydromorfologiska faktorer. Gavleåns miljö kvalitetsnorm är likadan som för Kungsbäcken, med främst hydromorfologiska faktorer som påverkar dess status. Dock utsätts Gavleån för fler källor med betydande påverkan än vad Kungsbäcken gör.

Bedömningen är att föroreningshalter kommer att minska och flöden kommer att vara oförändrat i och med planförslaget. Miljö kvalitetsnormerna bedöms därför inte komma att överskridas på grund av oförändrat eller minskat flöde och p.g.a. utspädningen som sedan sker i Gavleån och inre fjärden.

Miljö kvalitetsnormer för grundvattenförekomster

För grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Kemisk status omfattar gränsvärden för ett urval av ämnen, som utgör grund för statusklassning. För kvantitativ status görs en bedömning (expertbedömning) av tillgången på grundvatten i vattenförekomsten, exempelvis utifrån information om stora vattenuttag eller annan påverkan.

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten beskriver vilken kvantitativ och kemisk status en grundvattenförekomst ska uppnå och när detta senast ska ske. En verksamhet kan endast tillåtas om den nuvarande statusen inte riskerar att försämrats, och om uppfyllandet av miljö kvalitetsnormen inte äventyras.

Planområdet ligger inom tillrinningsområde för Gävle-Valboåsens grundvattenförekomst i sand- och grus (WA20555656), samt på grundvattenförekomst i sedimentär berggrund (Gävle-Sandviken, WA81382160). Gävle-Valboåsens status är god kemisk och kvantitativ status och dess norm är detsamma. Ett flertal påverkanskällor finns lokaliserade inom vattenförekomstens område. Grundvattenförekomsten i sedimentärt berg har också god kemisk och kvantitativ status, med samma norm. Den bedöms inte utsättas för risk för påverkan från några betydande källor.

Med planerade skyddsåtgärder bedöms inte planområdet påverka miljökvalitetsnormer för grundvatten negativt.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet på platser där människor vistas. Med utomhusluft avses enligt förordningen utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik.

Det finns idag normer för svaveldioxid, kvävedioxid, kväveoxider, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel, bens(a)pyren. Nya verksamheter som leder till att normerna överskrids får inte etableras. Områden där miljökvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas utgörs främst av högtrafikerade vägar i tätorter med slutna gaturum och begränsad luftomsättning.

Luftkvaliteten i Gävle kommun är generellt god. De flesta ämnen bedöms ligga under gällande miljökvalitetsnormer. Sedan 2022 mäts luftkvaliteten på Staketgatan eftersom det pga. långsiktiga trafikomledningar i stan förväntas vara mindre trafik på Södra Kungsgatan (där mätningar skett tidigare). Det centrala läget har valts som mätplats, eftersom halterna av luftföroreningar är högre där än i andra delar av kommunen till följd av högt trafikflöde. Om uppsatta mål kan nås där, så förväntas målen kunna uppfyllas i hela kommunen med likartade åtgärder.

För PM10 och kväveoxid genomförs en fördjupad kartläggning vart femte år eftersom beräkningar visar halter över ÖUT (övre utvärderingströskeln) i Gävle. En kommunövergripande luftkvalitetskartläggning utförd av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund redovisar den beräknade halten partiklar, PM10, och kvävedioxid. Inne i stadskärnan är halterna högre, dock ej över MKN. I Kungsbäcksområdet förekommer de högsta halterna närmast E4 och Västra vägen medan halterna är lägre inom själva planområdet vid Kungsbäck. Vid planområdet visar kartorna att alla halter är klarar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmålets preciseringar. Planens genomförande bedöms inte påverka halterna i någon särskild utsträckning.

Miljökvalitetsnormer för buller

Miljökvalitetsnormen för buller infördes genom förordningen (SFS 2004:675) om omgivningsbuller. I kommuner med mer än 100 000 invånare omfattar MKN för omgivningsbuller alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Förordningen ålägger kommuner med mer än 100 000 invånare att göra en bullerkartläggning vart femte år. Gävle kommun växte under 2017 till en befolkning med över

100 000 invånare. Detta innebär att Gävle kommun kommer att omfattas av förordningen och har genomfört en kommunövergripande bullerkartläggning och upprättat ett åtgärdsprogram som ska rapporteras till Naturvårdsverket.

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en slags målsättningsnorm. I förordningen skriver regeringen "Det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa". Inför arbetet med detaljplanen har kommunen låtit göra en bullerutredning som visar att bostäder inom området kan utformas så att nivåer hålls inom gällande regelverk och gränsvärden. Miljökvalitetsnormen för buller bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Miljömål

Nedanstående nationella miljömål har identifierats som miljömål som kan komma att påverkas av detaljplanens genomförande. Intill miljömålen följer en bedömning av måluppfyllelsen.

- **Grundvatten av god kvalitet**
Genom säkerställande av täta släckvattenzoner och tät uppsamling av släck- och dagvatten förhindras förorenat vatten nå grundvattentäkten. Miljömålet bedöms därför uppfyllas.
- **God bebyggd miljö**
Lokalisering av ny bebyggelse sker på redan ianspråktagen mark som idag är parkering. Detta bidrar positivt till god hushållning av mark. Miljömålet bedöms därför uppfyllas.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

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

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

Planförslag och konsekvenser

Fastigheten är idag planlagd för KH – Kontor, forskning och utvecklingsverksamhet och handel och servering i begränsad omfattning samt S – Skola. Planförslaget utökar möjligheten till olika typer av användningar genom användningarna C – centrum och D – vård. En viss inskränkning har införts av användningen skola till enbart S₁ – gymnasium. Utöver en flexiblere användning så får fastigheten en utökad byggrätt och möjlighet till att bygga 6 våningar i stället för 4 våningar idag.

Planförslaget föranleder inga fastighetsbildningsåtgärder. Dock bör ledningsrätt för befintliga allmänna ledningar sökas av ledningshavaren.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns underjordiska allmänna ledningar för bl.a. fjärrvärme. Dessa har på plankartan reglerats med bestämmelsen u₁, vilket bl.a. innebär att marken inte får överbyggas mer än för enklare komplementbyggnader. För att trygga dessa ledningar ska ledningshavaren ansöka om ledningsrätt.

Konsekvenser per fastighet

Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet.

- **Kungsbäck 2:13**

Fastigheten får en utökad och flexiblere användning till centrum, gymnasium och vård. Byggrätten utökas och möjlighet ges till en källarvåning som ska utformas som tätt tråg. Villkor finns för startbesked kopplat till utförande av grundläggning och släckvatten. Fastigheten belastas med u-område närmast Regementsvägen som innebär att marken inte får överbyggas mer än med enklare komplementbyggnader och att ledningshavaren har rätt att ansöka om ledningsrätt. Området i sydväst får ej bebyggas utan ska bevaras som genomsläpplig grönyta så som det är idag. Användningen skola begränsas till gymnasium.

- **Kungsbäck 2:10**

Del av Kungsbäck 2:10 ingår i detaljplanen och omfattas av vägområdet för Regementsvägen. Ingen förändring sker av denna del utan området är fortsatt planlagt som huvudgata med utfartsförbud från aktuell kontorsfastighet Kungsbäck 2:13.

Tekniska frågor

Fastigheten är idag ansluten till teknisk infrastruktur, behov kan dock finnas till ytterligare en ny infart mot Nobelvägen.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas för att reglera kostnad och utförande av eventuell ny utfart mot Nobelvägen. Avtalet kommer att innebära att fastighetsägaren står för utförandet och kostnad av ny utfart efter godkännande av kommunen.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Fastighetsägaren bekostar detaljplanen som är reglerat i upprättat planavtal.

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. Därför har ingen strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delade kommunens ställningstagande i yttrande daterat 2023-12-19.

Utredningar

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

- Trafikbullerutredning Kv Ulla Elfbrink m.fl. Kungsbäck Östra, Gävle, 2023-08-25
Structor Akustik AB
- Dagvattenutredning Östra Kungsbäck, 2023-10-16 WSP
- MKB Detaljplan för del av Kungsbäck 2:10, Kv Ulla Elfbrink med flera, 2023-11-08
WSP
- Projekterings PM, Miljö- och geoteknik, Kv Katarina Bröms, Kungsbäck 2:13, Gävle.
2024-04-12, rev 2024-05-16, Bjerking
- Markteknisk undersökningsrapport, Miljö- och geoteknik, Kv Katarina Bröms, Gävle.
2024-04-12, Bjerking.
- PM Dagvattenutredning, Kv Katarina Bröms, Kungsbäck 2:13, Gävle. 2024-05-15,
Bjerking.

Medverkande

Detaljplanen är upprättad av Planenheten på Livsmiljö Gävle genom Projektutvecklare och Planeringsarkitekt FPR/MSA Petter Jonegård. Medverkande tjänsteperson är miljöutredare Mirja Törnquist. Medverkande konsulter är:

Henrik Håkansson, Civilingenjör och uppdragsansvarig Bjerking AB
Hanna Olausson, Erik Magnusson, Miljö- och geoteknik Bjerking AB
Malin Mellhorn, Emelie Stengård, dagvattenutredare Bjerking AB
Andreas Wallström, Byggnadsingenjör och VD Skoog arkitekter AB
My Broberg, Civilingenjör och VD Structor Akustik AB

Emil Widén, Lorenz Lindberg, Oleksandr Panasiuk, dagvatten WSP
Elin Nordin, Emma Thiede, MKB WSP

Samt beställaren Diös AB genom Jennie Järverud, Affärschef och Jens Nygren
Projektledare. Planhandlingarna har granskats av Josef Wårdsäter Planarkitekt

Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm
Planchef

Petter Jonegård
Projektutvecklare