

Planbeskrivning

Hagaström 80:2, Durovågen 22



2024-04-26

Livsmiljö Gävle, Gävle kommun, Gävleborgs län

Diarienummer: 22SBN83

Handläggare: Mikael Bodinson

Innehåll

Sammanfattning.....	3
Detaljplanens syfte	6
Beskrivning av planförslaget	6
Motiv till detaljplanens regleringar	10
Planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	12
Genomförande.....	26
Betydande miljöpåverkan.....	28
Utredningar	28
Medverkande	28

Sammanfattning

Detaljplanens huvudsyfte är att tillåta en större sammanhängande byggnadsvolym för att möjliggöra vård-/omsorgsboende eller bostäder på fastigheten. Fastigheten är bullerutsatt från framförallt järnväg, syftet med detaljplanen är även att få till en anpassad bebyggelse för att klara bullerkraven.

I ansökan från fastighetsägaren redovisas ett förslag på en större sammanhängande byggnadsvolym i tre plan med cirka 60 nya vård/omsorgslägenheter och där tillhörande gemensamma lokaler. Fastigheten är idag ca 5300 kvm stor och gällande detaljplan medger bostäder, handel och småindustri. Antalet bostadsenheter är i detaljplanen begränsat till endast en lägenhet samt att byggnader endast får uppföras i två våningar.

Fastigheten är bullerutsatt från framför allt järnvägen. Detta gör att bebyggelsen behöver anpassas för att gällande riktvärden för buller ska kunna upprätthållas.

De eventuella kulturmiljövärden, i form av ett gammalt lokstall, som finns på fastigheten har utretts under planarbetet och bedöms inte ha så höga kulturvärden att de inte kan rivas.

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 vinner detaljplanen **laga kraft**.



Figur 1. Planprocessens olika delar.

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.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens huvudsyfte är att tillåta en större sammanhängande byggnadsvolym för att möjliggöra vård-/omsorgsboende eller bostäder på fastigheten. Fastigheten är bullerutsatt från framförallt järnväg, syftet med detaljplanen är även att få till en anpassad bebyggelse för att klara bullerkraven.

Beskrivning av planförslaget

Bakgrund

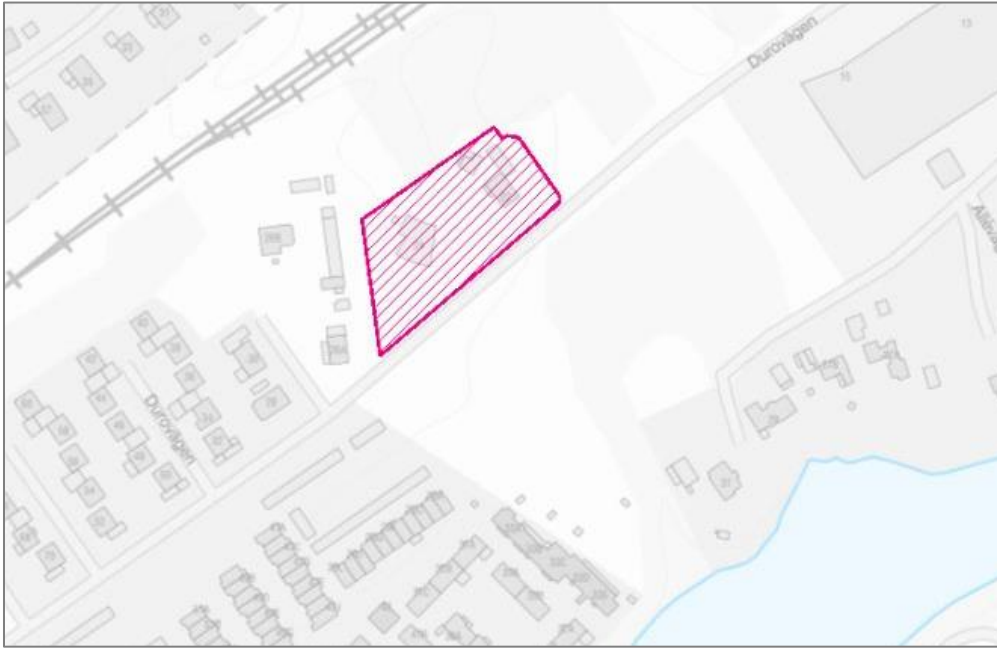
Fastighetsägaren har inkommit med en ansökan om att göra en ny detaljplan för att möjliggöra bostäder, vård-/omsorgsboende eller annan typ av bostäder på fastigheten Hagaström 80:2. I ansökan redovisas ett förslag på en större sammanhängande byggnadsvolym i tre plan innehållandes 60 nya vård/omsorgslägenheter och där tillhörande gemensamma lokaler.

Fastigheten är idag ca 5300 kvm stor och gällande detaljplan medger bostäder, handel och småindustri. Antalet bostadsenheter är i detaljplanen begränsat till endast en lägenhet samt att byggnader endast får uppföras i två våningar.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Läge

Planområdet är beläget längs Durovägen i Hagaström som ligger väster om centrala Gävle.



Figur 2. Karta som visar planområdets läge och avgränsning.

Areal

Planområdets areal är ca 0,5 hektar.

Markägförhållanden

Fastigheten Hagaström 80:2 ägs av privat företag och fastigheterna Hagaström 77:47 och Tolvforsskogen 2:1 är båda i kommunal ägo.

Befintlig bebyggelse och arkitektur

På fastigheten finns idag ett bostadshus samt ett äldre lokstall som på senare tid använts för bland annat verkstad- och handelsverksamhet. Den äldre befintliga lokstallet på fastigheten är av äldre karaktär och uppfört i tegel med en för den tiden och verksamheten traditionell utformning. Byggnaden har ett visst kulturhistoriskt värde i form av att den uppförts under en period där verksamhetslokaler generellt ses som byggnader med ett visst kulturhistoriskt värde. Mer om kulturvärdena längre fram under kultutmiljöavsnittet.

I närområdet finns blandad bebyggelse bestående av framför allt villor och radhus. Strax öster om planområdet på andra sidan Durovägen ligger Duros tapetfabrik och butik som är byggt i tegel.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att den befintliga bebyggelsen inom fastigheten kommer att rivas och ersättas med ny bebyggelse.

Allmän plats

Planområdet kommer bestå av en liten del allmän plats som är GATA. Den allmänna platsen kommer ha kommunalt huvudmannaskap. Allmänplats finns med inom planområdet för att ett utfartsförbud ska kunna finnas mot delar av Durovägen. Utfartsförbud kan inte läggas i plangräns.

Konsekvenser

Konsekvensen av den allmänna platsen blir obefintlig då den redan idag är planlagd som allmän plats GATA.

Planbestämmelser

GATA

Huvudmannaskap

Den allmänna platsen kommer ha kommunalt huvudmannaskap

Konsekvenser

Redan idag är området planlagt med allmän plats med kommunalt huvudmannaskap så konsekvens blir obefintlig.

Kvartersmark

Kvartersmarken bestäms i detaljplanen till vård- och omsorgsboende och bostäder.

Konsekvenser

Konsekvenserna blir att området kan bebyggas med vårdinrättning vilket den inte kunde förut då endast bostäder var tillämpligt på ett dessutom begränsat sätt.

Planbestämmelser

D₁ – Vård- och omsorgsboende

B – Bostäder

Utförande, placering och gestaltning

Den planerade bebyggelsen är i tre till fyra våningar och höjdbestämmelser i detaljplanen anpassas till det. Det planeras för bebyggelse innehållande ca 60 lägenheter. Eftersom fastigheten är bullerutsatt från framför allt järnvägen, som ligger norr om planområdet, behöver bebyggelsen anpassas utefter det.

För att få en attraktiv byggnad som passar in i området har en generell bestämmelse om att byggnaden ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet lagts in på plankartan.



Figur 3. Byggherrens egen referensbild 1. Ett äldreboende i Sala kommun färdigställt 2019. Arkitekt: Brunnberg Forshed



Figur 4. Byggherrens egen referensbild 2. Ett LSS- och äldreboende i Helsingborgs kommun färdigställt 2021 Arkitekt: Ascape Arkitektur AB

Planbestämmelser

⋯ – Marken får inte förses med byggnad

h₁ – Högsta byggnadshöjd 15 meter

h₂ – Högsta nockhöjd 17 meter

e₁ – Största byggnadsarean 1700 m² inom användningsområdet.

f₂ - Byggnad ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet.

Utemiljö

Tanken är att gemensamma utemiljöer kommer skapas i de ytor som inte upptas av byggnad eller parkering. För att få till en bra utemiljö som inte blir alltför bullerutsatt behöver den skärmas av från järnvägen med tex lämplig placering av byggnader.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år, dvs 60 månader från det datum planen får laga kraft.

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

För att reglera utfartsförbud från kvartersmarken mot gata krävs att del av Durovägen ingår i detaljplanen. Durovägen är allmän plats Gata i befintlig detaljplan

Egenskapsbestämmelser

Utfartsförbud

Motivet till bestämmelsen är att kunna styra placering av in- och utfarter och begränsa dessa mot Durovägen.

Regleringar av kvartersmark

Användningsbestämmelser

D₁ – *Vård- och omsorgsboende*

Motivet är att kunna möjliggöra vård- och omsorgsboende på fastigheten.

B – *Bostäder*

Motivet är att kunna möjliggöra bostäder på fastigheten. Även om vård- och omsorgsboende är den primära tanken med planen så skapar detta en mer flexibel användning som kan anpassas efter den efterfrågan som finns.

Egenskapsbestämmelser

Prickad mark – *Marken får inte förses med byggnad*

Motiveringen till den prickade marken i den norradelen av planområdet är för att byggnaden inte ska placeras i fastighetsgräns. Motivering till den prickade marken mot Durovägen är för att skapa tillräckligt avstånd från vägen till bebyggelsen.

h₁ – *Högsta byggnads är 15 meter*

Motivet är att möjliggöra en byggnad med tre-fyra våningar plus eventuell vind.

h₂ – *Högsta nockhöjd är 17 meter*

Motivet är att möjliggöra en byggnad med vind och en flexibilitet i taklutning

m₁ – *Utrymningsväg ska vara riktad från järnvägen*

Motivet är att utrymningsvägar ska finnas bort från den största riskkällan som är järnvägen.

b₁ – *Ventilationsintag ska vara riktad bort från järnvägen*

Motivet är att ventilationsintag ska vara riktade bort från den största riskkällan som är järnvägen.

e₁ – *Största byggnadsarea är 1700 m² inom användningsområdet*

Motivet är att möjliggöra vård- och omsorgsboende eller bostäder med tillhörande förråd inom egenskapsgränsen. Byggrätten är begränsad eftersom det även ska finnas utrymme för uteplatser, angöring och parkering.

a₁ – *Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän markförorening avhjälpas eller skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits.*

Motiveringen till denna bestämmelse är för att kunna säkerställa en användning av området som inte medför hälsorisker behöver markföroreningar avhjälpas. Det är tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken som beslutar om avhjälpande åtgärder eller andra skydds- och säkerhetsåtgärder rörande markföroreningar

f₁ – *Lägenheter med fasad där ljudnivån överstiger gällande riktvärde för trafikbuller ska utformas med minst hälften av bostadsrummen vända mot fasadparti med ljuddämpad sida eller utformas som mindre lägenhet om högst 35 kvm. Tillgång ska finnas till bullerskyddad uteplats.*

Motiveringen till denna bestämmelse är för att kommande bebyggelse ska klara gällande riktvärden för buller vid bostadsbyggande.

f₂ - Byggnad ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet.

Motiveringen till denna bestämmelse är att skapa en byggnad som är tilltalande och passar in i området.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Översiktsplan

För området gäller fördjupad översiktsplan för Gävle stad 2025. I gällande översiktsplan finns ingen särskild skrivning om aktuellt område och planförslaget bedöms förenligt med gällande översiktsplan.

Planprogram

Planförslaget föregås inte av något planprogram.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan från 1993, med aktbeteckning: 21-P93:132, anger bostäder, där endast en lägenhet får finnas, handel och småindustri. Planen begränsar byggrätten med en maximal byggnadsarea på 30% av fastigheten, två våningar och 7,6 meter i byggnadshöjd.

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i samhällsbyggnadsnämnden den 15 juni 2022.

Naturmiljö och landskap

Planområdet utgör idag en villatomt med trädgård, ett gammalt lokstall, en del grusade ytor och en stor del klippt gräsyta. Några specifika naturvärden finns inte inom planområdet.

Öster om planområdet finns en grönyta som tidigare använts som fotbollsplan men som nu är igenväxt. Omgivningarna har tidigare utgjort jordbruksmark, men är numer antingen bebyggda eller igenväxta med lövskog.

Ekosystemtjänster

Om marken exploateras enligt planförslaget blir det mycket större andel hårdgjorda ytor och områdets funktion för t ex infiltration av dagvatten minskar. Positiv effekt är att markföroreningar tas omhand vilket minskar risken för att föroreningar sprids till grundvatten eller ut i recipienter.

Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Lokstallet uppfördes under en tid då flera olika privata aktörer byggde och körde trafik på järnväg och då olika järnvägslinjer korsade och avlöste varandra. Vid Hagaström knöts flera spår samman som trafikerades av bland annat Sala-Gysinge-Gävle järnväg med dess ändstation i Hagaström. För fortsatt färd mot Gävle tog Gävle- Dala järnväg vid. Vid Hagaström fanns en stationsbyggnad ritad av Sigge Cronstedt som numera är riven.

Lokstallet var en viktig del i Gävle- Dala järnvägs ändstation i Hagaström. Det användes för att förvara lok, vända dem och för att göra i ordning dem för en ny avgång. Vintertid ställdes ångloken i lokstallet för att de lättare skulle kunna komma i gång och för att ångpannorna inte skulle skadas. Byggnaden har även smörjgropar som berättar om det underhåll som krävdes på järnvägens rullande materiel. Detta ger sammantaget lokstallet ett svagt transport- och teknikhistoriskt värde.

Byggnaden är uppförd i rationellt tegelmurverk i polskt förband över en grund i huggen natursten. Murbruket är av industriellt tillverkad typ, troligen med cementbindemedel. Interiört finns stolpar av gjutjärn och i den sydvästra fasaden finns även fönster i gjutjärn, det finns även smide i gångjärn och i telfern som är uppförd i valsat stångjärn. Takkonstruktionen är i trä med hyvlad profilerad panel. Det är även hyvlad panel i den bevarade portdelen. Sammantaget berättar dessa material om sekelskiftets byggteknik vilket ger byggnaden ett byggnadstekniskt historiskt värde.



Figur 5. Bild på lokstallet från två olika håll.

Kulturmiljöutredningen konstaterar att den större stationsanläggningen i Hagaström i stor utsträckning är uttraderad och att lokstallet inte har legat vid stationen. Vid lokstallet saknas idag järnvägsspår som kopplar det till den idag trafikerade järnvägen. Byggnaden ligger utan koppling till en järnvägsmiljö. Lokstallet konstateras därmed vara ett fragment av en idag delvis uttraderad anläggning som dock har haft stor betydelse för samhällsutvecklingen på ett lokalt plan. Byggnadens pedagogiska värde är svåravläst då byggnaden står ensam och utan koppling till en järnvägsmiljö.

Byggnader med särskilda kulturhistoriska värden skyddas mot förvanskning enligt PBL 8 kap 13 §, det så kallade förvanskningförbudet. För att en byggnad ska betraktas som särskilt värdefull krävs det att byggnadens kulturhistoriska värde är så stort att dess bevarande kan sägas utgöra ett verkligt allmänt intresse.

Lokstallet är kraftigt ombyggt, med två omgestaltade fasader och viktiga delar som vändskiva, räls och portar saknas. Det konstateras därmed i kulturmiljöutredningen att byggnaden i sitt nuvarande skick inte bedöms ha sin huvudsakliga karaktär bevarad. I begreppet särskilt värdefull byggnad ligger att byggnaden särskilt väl ska belysa ett visst förhållande eller i sitt sammanhang ha få motsvarigheter som kan belysa samma förhållande. Bedömningen är att lokstallet inte når upp till detta.

Planförslag och konsekvenser

Då kulturmiljöutredningen konstaterat att lokstallet inte når upp till benämningen särskilt värdefull byggnad bedöms en rivning möjlig. Den exploatering av fastigheten som planförslaget medger innebär en rivning av byggnaden.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i eller i närheten av planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet har en närhet till kommersiell service. Cirka 600 meter bort ligger en matvarubutik med post och pizzeria. Det finns även flera förskolor på nära avstånd.

Gator och trafik

Hållbara transportmedel och kollektivtrafik

Förutsättningarna för hållbart resande till och från området är goda. Det finns gång- och cykelbana i anslutning till området. Det är cirka 400 meter till närmaste busshållplats som har god turtäthet.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns på andra sidan Durovägen utifrån planområdet.

Planförslag och konsekvenser

I och med exploateringen av området behöver en säker övergång anläggas för att på ett bra sätt kunna ta sig över Durovägen till gång- och cykelvägen. En sådan säker passage för gående och cyklister över Durovägen föreslås väster om infarten till fastigheten. Gång- och cykelpassagen föreslås vara upphöjd och målad för att öka trafiksäkerheten. En gånggyta kommer koppla samman passagen med entrén och cykelparkeringen på fastigheten.

Detta kommer hanteras i ett exploateringsavtal i samband med detaljplanen.

Gatustruktur, gatumiljö och angöring

Planområdet angörs från Durovägen. Det är god sikt längs sträckan och antal fordon som kommer trafikera till och från fastigheten bedöms inte påverka framkomlighet eller trafiksäkerhet längs sträckan.

Planförslag och konsekvenser

I planarbetet har det setts som viktigt att området har en in-och utfart och inte flera stycken. Därför finns en bestämmelse om utfartförbud längst en stäcka mot Durovägen.

Parkering

Parkeringar ska lösas på den egna fastigheten.

Enligt Gävle kommuns Mobilitetsnorm anges inga specifika parkeringstal för äldreboende. Därför har en särskild utredning för parkeringsbehovet genomförts. I en trafikutredning framtagen under planprocessen är bedömningen att för ett äldreboende, vilket är det fastighetsägaren nu nuläget vill bygga, behövs det totalt 16 parkeringsplatser, 8 för personal och 8 för besökare för bil och 12 för cykel.

Detaljplanen medger även byggnation av andra typer av verksamheter än vårdboende, till exempel trygghetsboende eller vanligt boende. För bostäder inom zon 2 är det lägsta parkeringstalet 0,7 för bil och 2,5 för cykel enligt Gävle kommuns mobilitetsnorm.

Totalt parkeringsbehov för cykel	SÄBO 60 st	Trygghetsboende 60 st	Vanliga lägenheter 60 st
Antal parkeringsplatser	12	22	150

Figur 6. Parkeringstal för cykel. Trafikutredning Tyréns 2023

Totalt parkeringsbehov för bil	SÄBO 60 st	Trygghetsboende 60 st	Vanliga lägenheter 60 st
Antal parkeringsplatser	16	26	42

Figur 7. Parkeringstal för bil. Trafikutredning Tyréns 2023

Planförslag och konsekvenser

I det skissförslag för vårdboende som fastighetsägaren tagit fram finns det 16 parkeringsplatser utritade för bil varav en för rörelsehindrade och drygt 12 för cykel. Detta bedöms som tillräckligt för ett vårdboende.



Figur 8. Bild på föreslagen parkeringslösning

För annan användning så som vanliga bostäder som kräver fler parkeringar finns inget framtaget förslag på utformning, kommunens bedömning är dock att plats för det finns och att detaljplaneförslaget medger en godtagbar lösning för fler parkeringar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

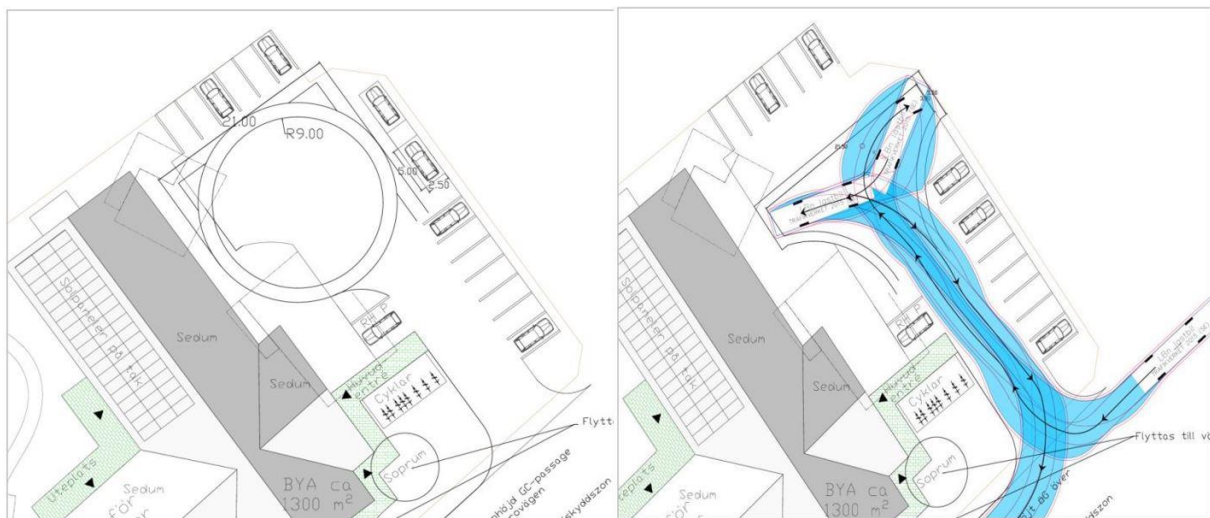
Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp och kommer anslutas till det.

El, fiber och uppvärmning

Planområdet är anslutet till elnätet och fiber finns i gatan utanför för anslutning. Skanova har ledningar inom planområdet, behöver dessa flyttas ska det bekostas av initiativtagaren.

Avfall

Yta för leveranser och avfallshantering ska lösas inom fastigheten. Genom att avfallshantering är den mest frekventa tungtrafiken som leds in på fastigheten så skall detta tas i beaktning i tidigt skede. I trafikutredningen har två olika möjligheter för vändplats för leverans- och avfallsfordon tagits fram. Både innebär vändning i slutet av parkeringen, den ena cirkulär vändplats och den andra som en t-vändning.



Figur 9. Bild på de två olika lösningarna för vändning av avfallsfordon

För att minska risken för olycka så bör en vändcirkel prioriteras som alternativ, då den lösningen tar bort backningsmoment helt.

Inför projektering ska exploitören ta i beaktning trafiksäkerhet, angöring, placering och dimensionering för avfallshanteringen. Därför skall exploitören samråda med Gästrike återvinnare i tidigt skede.

Geotekniska förhållanden och radon

Jordlagren består av postglacial sand som överlagrar lera enligt SGUs jordartskartering. En geoteknisk undersökning utförd 1981 på fastigheten Hagaström 93:1 strax sydost om planområdet visar att jordlagren består av sand och siltlager med sporadiskt förekommande lager på en tjocklek på upp till 1,5 m bestående av finsand med lerinslag, dessa lager underlagras av fastare lager av silt och sand. Friktionsjord påträffades på mellan 3-6 m djup.

Inga större skillnader i marknivåer finns inom eller kring planområdet. Jord kan behöva skiftas ut beroende på förekomsten av markföroreningar. Kommunen ser inte att det finns någon risk för ras eller skred inom planområdet.

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon, byggnader ska dock alltid byggas radonskyddat.

Hydrologiska förhållanden

Området lutar flackt mot nordost och den huvudsakliga avvattningen av planområdet sker mot skogsområdet norr om planområdet. Planområdet ligger inom Gavleåns avrinningsområde (WA13726432).

Planområdet ligger inom tillrinningsområde till Gävle-Valboåsen (WA20555656).

Planområdet omfattas inte av vattenskyddsföreskrifter idag men vattenskyddsområdets geografiska utbredning är under revidering och planområdet bedöms kunna hamna inom tertiär skyddszon. Det innebär att åtgärder såsom bergsborrning kan utgöra en spridningsrisk för föroreningar om vattenförande sprickbildningar påträffas.

Marken består av siltig sand och det bedöms finnas möjligheter till infiltration inom området.

Planförslag och konsekvenser

Kommunen bedömer att de hydrologiska förhållandena inte utgör ett hinder för planerad markanvändning.

Dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområdet för dagvatten. Dagvattenledningar finns i gatan och ledningsnätet har sitt utlopp Gavleån. Områdets topografi och avvattningsmöjligheter talar för att lokalt omhändertagande är möjligt för merparten av vattnet men ett visst behov finns av avledning till det allmänna dagvattennätet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför en större hårdgörningsgrad vilket leder till att mängden dagvatten som uppkommer ökar. Det är huvudsakligen takytor som tillkommer. Gräsytor inom området föreslås användas som trög avledning och naturlig rening som fastläggning och infiltration. Vatten från tak kan anses vara rent och leds lämpligen via utkastare till grönytor för att bidra till grundvattenbildning eller till växtbäddar för att skapa fördröjning innan det leds vidare till infiltrationsytor.

Dagvatten som uppkommer på trafikerade ytor som parkeringar är smutsigt och behöver renas innan det leds vidare till dagvattenledningsnät eller infiltration. Det sker lämpligen genom att leda dagvatten från de hårdgjorda ytorna till exempelvis gräsbeklädda svackdiken med dränering i botten. Där kan avskiljning av partiklar ske innan avledning och föroreningsbelastningen kan minska.

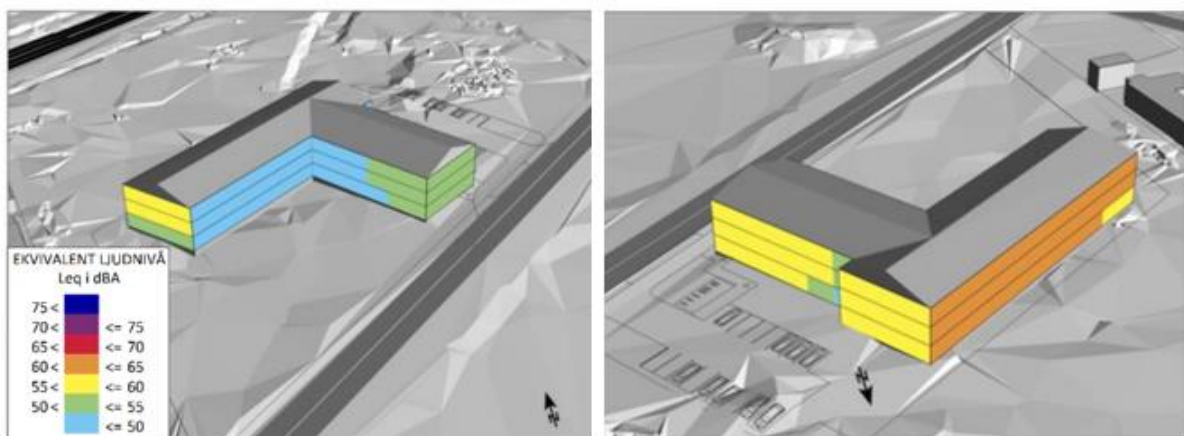
Störningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

För att bullerkraven i Trafikbullerförordningen ska uppfyllas krävs att det är högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad eller högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad med avseende på bostäder om högst 35 m². Om den angivna ljudnivån överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vänd mot en sida med 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids.

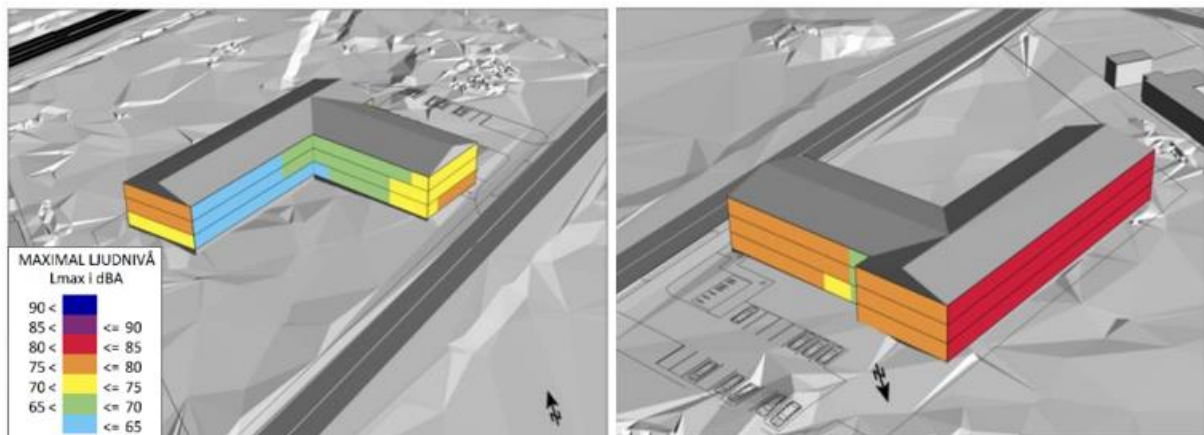
Vid uteplats är kravet högst 70 dBA maximal ljudnivå och högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

Planområdet är utsatt för buller från Bergslagsbanan i norr och i viss mån från Durovägen söder om. En bullerutredning har genomförts av Efterklang under 2022 för att studera fasadvärden för olika placeringar av huskroppar. Bullerutredningen har utgått från prognosår 2040. Den visar att det är möjligt att hålla riktvärdena i Trafikbullerförordningen med en genomtänkt placering av byggnader. Om byggnaden förläggs knappt 15 m ifrån fastighetsgränsen i norr så klarar hela byggnaden bullerriktvärden utan särskilda utformningskrav.



Figur 10. Bilderna visar den ekvivalenta ljudnivån. Efterklang 2022

Om byggnaden placeras närmare fastighetsgräns i enlighet med bilder ovan uppgår den beräknade bullernivån till 61 dBA i fasad och de maximala ljudnivåerna får upp mot 82 dBA.



Figur 11. Bilderna visar den maximala bullernivån. Efterklang 2022

Bilden ovan visar att man klarar av den maximala bullernivån vid uteplats vid rätt placering av byggnaden. I detta fall fungerar byggnaden som bullerskydd och uteplatser kan anläggas på den bullerskyddande sidan.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medger att byggnader kan placeras så att trafikbullerförordningens riktvärden klaras. Placeras byggnaden på ett kortare avstånd till fastighetsgräns i norr behöver vissa utformningskrav ställas på byggnationen för att riktvärdena ska klaras. Därför införs en planbestämmelse som reglerar att lägenheter har tillgång till ljuddämpad sida alternativt utformas som en lägenhet om högst 35 kvm. Genom detta kan en god ljudmiljö uppnås.

Planbestämmelse

f1 – Lägenheter med fasad där ljudnivån överstiger gällande riktvärde för trafikbuller ska utformas med minst hälften av bostadsrummen vända mot fasadparti med ljuddämpad sida eller utformas som mindre lägenhet om högst 35 kvm. Tillgång ska finnas till bullerskyddad uteplats.

Luftkvalitet

Området har god luftgenomströmning, och inga slutna gaturum som kan ge höga halter av luftföroreningar. Planens genomförande bedöms inte ge en sådan trafikallstring som bedöms påverka luftkvaliteten i området.

Föroreningar

Trafikverket genomförde 2015 en inventering av hur risken för föroreningar ser ut på Hagaström gamla station och omgivande områden där järnvägsverksamhet har bedrivits historiskt (Sweco, 2015). Till planområdet ledde ett stickspår fram till det gamla lokstallet

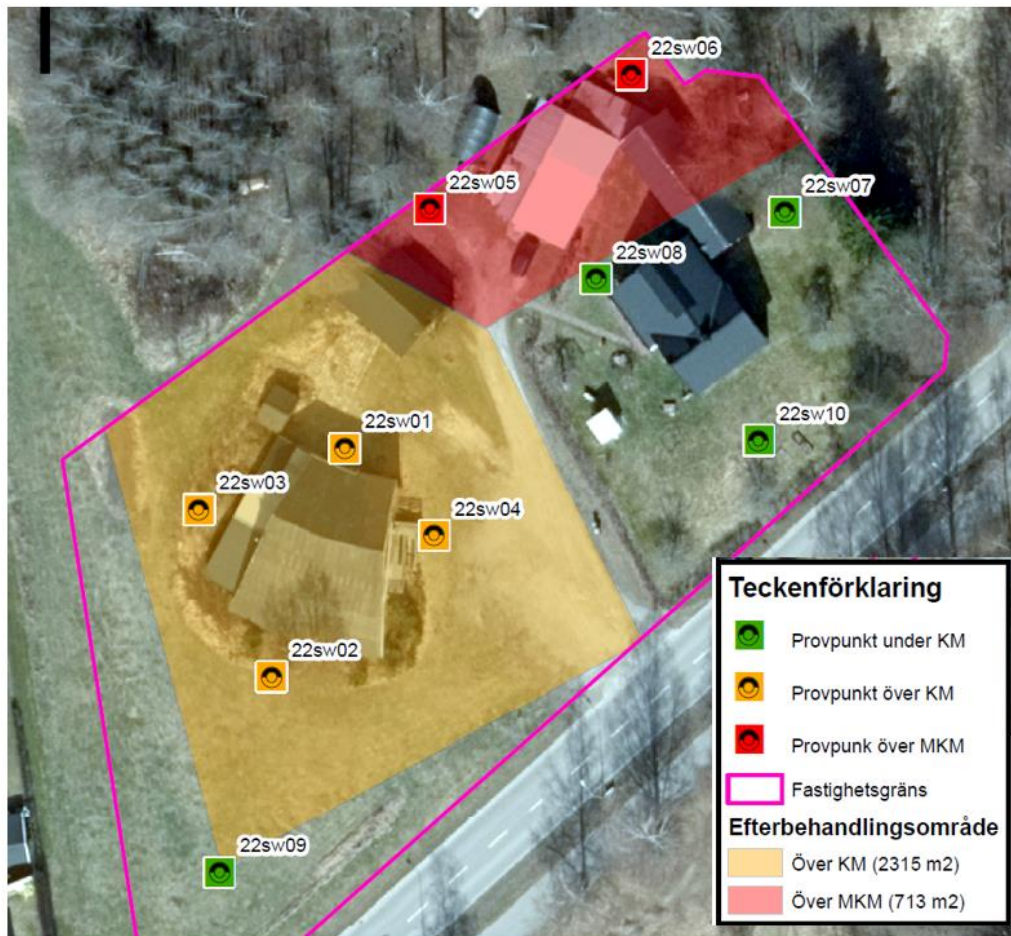
inom området. I anslutning till lokstallet fanns även plats för kolupplag som låg delvis inom planområdet. Där bedömdes det finnas risk för förekomst av olja, PAH, metaller och kreosot. En uppföljande miljöteknisk markundersökning genomfördes 2016 i provpunkter vid kolupplaget (ÅF, 2016), dock utanför planområdet. Där påträffades aromater och PAH-H i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning men under mindre känslig markanvändning.



Figur 12. Översikt av olika järnvägsverksamheter som har bedrivits inom och i närheten av planområdet (Sweco, 2015). Potentiella förorenande verksamheter inom planområdet är lokstall, stickspår samt kolupplag.

Planförslag och konsekvenser

En miljöteknisk markundersökning har genomförts av Sweco år 2022. Undersökningen har varit översiktlig i området men med viss styrning mot områden som bedömts ha störst risk för markföroreningar som stickspår, lokstall samt kolupplag. I området för lokstallet påträffades PAH-H, alifater, bly, zink i halter över känslig markanvändning (KM). I området för det tidigare kolupplaget påträffades alifater, aromater, PAH-M, PAH-H och metaller som barium, bly, kadmium och koppar i halter både över mindre känslig markanvändning (MKM) och KM. I området runt den befintliga bostaden samt område i sydväst påträffades inga halter över de generella riktvärdena.



Figur 13. Översikt av provpunkter inom planområdet. Gröna punkter visar provpunkter med halter under KM, gula visar provpunkter med halter över KM men under MKM, och röda visar provpunkter med halter över MKM.

Påträffade föroreningar bedöms innebära en oacceptabel risk för planerad markanvändning och avhjälpande åtgärder behövs. Utifrån resultaten har åtgärdsbehovet bedömts och schaktsanering har rekommenderats i de områden där föroreningar ha påträffats. För att säkerställa att marken blir lämplig för bostadsändamål eller vårdboende införs en bestämmelse om att startbesked inte får lämnas förrän markföroreningen har avhjälpits eller att en skydds- eller en säkerhetsåtgärd har vidtagits.

Kommande schaktarbeten inom fastigheten betraktas som avhjälpande åtgärd av förorenad mark och ska anmälas till tillsynsmyndigheten enligt 28§ Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan ska göras senast sex veckor innan markarbeten påbörjas.

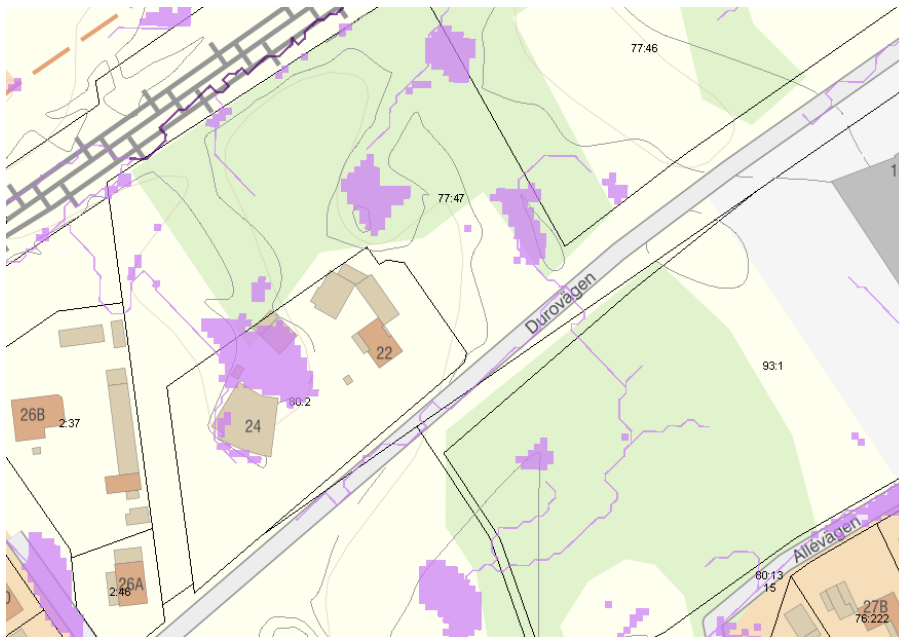
Planbestämmelse

a₁ – Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän markförorening avhjälpits eller skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits.

Motiveringen till denna bestämmelse är för att kunna säkerställa en användning av området som inte medför hälsorisker behöver markföroreningar avhjälpas. Det är tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken som beslutar om avhjälpande åtgärder eller andra skydds- och säkerhetsåtgärder rörande markföroreningar.

Översvämning och skyfall

Inom planområdet finns idag en lågpunkt framför det gamla lokstallet. Huvudsaklig avvattnings sker åt nordost till skogsområde som har en svag lutning österut.



Figur 12. Lågpunkter inom och runt planområdet. Lila område visar lågt område med djup på 0,2-1 m (Lst Gävleborg rapport 2016:11).

Planområdet ligger något högre än Durovägen och söder om den lutar marken mot Gavleån. Ytligt avrinnande vatten vid skyfall kan avledas mot ån utan att orsaka översvämningar som medför skador.

Planförslag och konsekvenser

Med föreslagen byggrätt och kommande exploatering bedöms befintliga lågpunkter inom planområdet försvinna.

Marken runt en byggnad ska ordnas så att byggnaden inte kan skada av markytvatten eller markfukt. Marken bör luta från byggnaden och ges en lutning av minst 1:20 inom 3 m avstånd för att inte riskera skada på byggnaden av markvatten eller markfukt. Om detta inte möjligt eller lämplig, som vid entréer, kan exempelvis ett avskärande avvattningsränna anläggas (Boverket 2023).

Planens genomförande bedöms inte medföra en risk för att skador till följd av översvämning uppstår.

Riskfrågor och farligt gods

Planområdet ligger i närheten av Bergslagsbanan som är led för farligt gods. Avståndet är knappt 70 m från planområdet till närmsta spår som är ett stickspår. Översiktsplanen anger att en bedömning av behovet av riskreducerande åtgärder ska göras om byggnader ska uppföras närmare 150 m från väg och järnväg för transport av farligt gods.

Bergslagsbanan prognosticeras att trafikeras med ca 70 tågsätt per dygn år 2040 och tillåten hastighet på spåret förbi planområdet är 120 km/h. Marken mellan planområdet och järnvägen är relativt plan, med ett dike längs med järnvägen. Marken är trädbevuxen och järnvägen är inte synlig från planområdet.

Ca 130 m öster om planområdet ligger Duro Sweden, en verksamhet med tapetillverkning. Verksamheten hanterar kemikalier i större behållare, s.k. IBC:er, utomhus på gården. Ingen öppen hantering av brandfarlig vara eller andra kemikalier sker utomhus och avståndet bedöms vara tillräckligt ur riskhänsyn. Övriga riskkällor som E16 som farligt gods-led och bensinstation ligger mer än 600 m från planområdet och bedöms inte utgöra en risk.

Planförslag och konsekvenser

En kvalitativ riskutredning har utförts inom ramen för planarbetet. Riskutredningen har utgått från Länsstyrelsen i Gävleborgs vägledning om Riskhantering vid transportleder för farligt gods (2022:6). Där har urspårning, tågbrand och olycka med farligt gods identifierats som riskhändelser med konsekvenser för planområdet. Urspårning är den mest sannolika olyckshändelsen för tågtrafik men statistiskt stannar de allra flesta urspårade tågvagnar inom 25 m från spåret. Konsekvensavståndet vid urspårning är beroende av omgivningens utformning och i fall där järnvägen är i samma nivå som omgivningen står urspårningsavståndet i relation till hastigheten och kan beräknas enligt $V^{0.55}$ där V är tågets hastighet. För en hastighet på 120 km/h blir konsekvensavståndet för urspårning 14 m.

Konsekvenserna av tågbrand beror på vad som brinner där brand i ett godståg ofta blir mer omfattande än i ett persontåg. Skadlig strålningspåverkan för människor och byggnader har i beräkningar utförda i andra projekt uppskattats uppstå inom maximalt 30 m från det brinnande tåget.

Konsekvenser av olyckor med farligt gods som bedöms kunna påverka risknivån inom planområdet bedöms främst ske vid olyckor med explosiva ämnen, brännbar gas, giftig gas samt vid oxiderande ämnen och organiska peroxider. Riskutredningen bedömer att det är

endast händelser som är kopplade till brännbara gaser och giftiga gaser som medför att säkerhetshöjande åtgärder kan behöva vidtas inom planområdet men det totala riskbidraget bedöms ändå som litet.

Riskutredningen bedömer även att en kvalitativ riskbedömning är tillräcklig i det här fallet. I Länsstyrelsen riktlinjer anges att mellan 80 – 150 m kan en kvalitativ riskbedömning räcka för känslig markanvändning. Inom planområdet har prickmark införts mot norr. Närmaste byggrätt kommer i planförslaget 71 m från närmaste sidospår och 76 m från genomfartspåret. Planförslaget ligger då nära den borte gränsen för riktlinjernas gula zon som är 30-80 m från järnväg. För att ytterligare minska risknivån inom planområdet införs ett par bestämmelser i plankartan. En bestämmelse införs att ventilationsintag ska placeras på fasad som vänds bort från järnväg. På så sätt minskas de boendes risk för att exponeras för gas eller brandgaser vid en händelse av olycka på järnvägen. Dessutom införs en bestämmelse att utrymningsväg ska finnas som leder bort från järnväg. På så sätt säkerställs att det finns en säker utrymningsväg vid händelse av olycka på järnväg.

Genom dessa bestämmelser bedömer kommunen att en acceptabel risknivå uppnås.

Planbestämmelse

b₁ – Ventilationsintag ska vara riktad bort från järnvägen

Motivet är att ventilationsintag ska vara riktade bort från den största riskkällan som är järnvägen.

m₁ – Utrymningsväg ska vara riktad från järnvägen

Motivet är att utrymningsvägar ska finnas bort från den största riskkällan som är järnvägen.

Elektromagnetisk strålning

Magnetfältsnivån i järnvägens elsystem stiger när ett tåg passerar. Dock avtar den magnetiska strålningen snabbt med avståndet från källan och med ett avstånd på drygt 70 m till planområdet bedöms nivåerna understiga rekommenderade 0,4 µT.

Miljökvalitetsnormer

Den kommunövergripande luftkartläggningen från 2020 visar att dygnsmedelvärdet för NO₂ är 15-18 µg/m³ luft, timmedelvärdet är 10-20 µg/m³ och årsmedelvärdet 3-5 µg/m³. För partiklar PM₁₀ är dygnsmedelvärdet 16-18 µg/m³ och årsmedelvärdet 8-10 µg/m³.

Planområdet ligger på grundvattenförekomsten i sedimentärt berg (WA81382160) och inom avrinningsområdet till Gavleån (WA13726432). Dessutom ligger det i tillrinningsområdet för Valboåsens grundvattenförekomst. Båda grundvattenförekomster är klassade med god

kemisk och kvantitativ status med samma miljökvalitetsnorm. Gavleåns ekologiska status är god med uppnår inte god kemisk status. Dess miljökvalitetsnorm är god ekologisk status 2045 och god kemisk status med tidsfrist 2027 för kvicksilver från punktkällor som förorenade områden och industrier.

Konsekvenser

Inga miljökvalitetsnormer bedöms påverkas negativt av tillkommande exploatering. Genom att markföroreningar omhändertas vid planens genomförande minskar föroreningsbelastningen på omgivande vattenförekomster.

Miljömål

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

- **Giftfri miljö**
Planområdet har konstaterade markföroreningar och avhjälpande åtgärder kommer behöva göras vid planens genomförande. Detta kommer bidra positivt till miljömålets uppfyllande.
- **Grundvatten av god kvalitet**
Planens genomförande kommer att innebära att markföroreningar inom planområdet kommer att hanteras vilket bedöms innebära en positiv påverkan på grundvattnets kvalitet.
- **God bebyggd miljö**
Planens genomförande bedöms bidra till en god bebyggd miljö på ett positivt sätt

Riksintressen

Inga riksintressen påverkas av detaljplanen.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

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

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

Planförslag och konsekvenser

Planområdet innefattar fastigheten Hagaström 80:2 och en liten del av Hagaström 77:47 och Tolvforsskogen 2:1. De två sistnämnda fastigheterna berörs endast av den lilla delen allmänplats som ligger i den södra fastighetsgränsen mot Hagaström 80:2.

Planbeställarens ambition är i första hand att tillskapa byggrätt för vårdboende och inte att husen ska styckas av till egna fastigheter. Detaljplanen hindrar dock inte en framtida fastighetsbildning. I så fall krävs troligen inrättande av gemensamhetsanläggningar för infart, gemensamma ytor, diken och ledningar. Eventuell fastighetsbildning bekostas av fastighetsägaren

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.

Konsekvenser för respektive fastighet:

- **Hagaström 80:2**

Fastigheten får en större byggrätt. Fastigheten får även en annan användning, vård, än som tidigare bara bostäder. Ett in- och utfartsförbud läggs mot delar av Durovägen. Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän markförorening avhjälpes eller skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits inom fastigheten.

- **Hagaström 77:47**

Inga konsekvenser då denna del av fastigheten redan idag är allmän plats GATA.

- **Tolvforsskogen 2:1**

Inga konsekvenser då denna del av fastigheten redan idag är allmän plats GATA.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att skrivas mellan Gävle kommun och byggherren, K x N AB, där kostnader och ansvar för den säkra passagen över Durovägen hanteras.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Ett planavtal har skrivits mellan Gävle kommun och K x N AB har skrivits som hanterar kostnaden för detaljplanen.

Exploatörens kostnadsansvar i genomförandet

- Byggnation av säker passage över Durovägen enligt exploateringsavtal.

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.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delade kommunens ställningstagande i yttrande daterat 2023-01-25.

Utredningar

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

- Tyréns, 2023-09-12, Trafik och parkerings PM.
- Wilund Arkitekter och Antikavier AB, 2023-06-07. Kulturmiljöutredning.
- Efterklang, 2022-05-13, Trafikbillerutredning

Medverkande

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har utarbetats av planingenjör Mikael Bodinson. Dessutom har följande tjänstepersoner inom Livsmiljö Gävle deltagit:

- Mirja Törnquist, miljöutredare
- Lena Boox, kommunantikvarie

Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm
Planchef

Mikael Bodinson
Planingenjör