

Planbeskrivning

Del av Varva 21:5 m.fl. Frideborgsvägen



Lagakrafthandling

2024-01-15

Livsmiljö Gävle, Gävle kommun, Gävleborgs län

Diarienummer: 23SBN233

Handläggare: Johanna van der Kaaij

Innehåll

Sammanfattning.....	3
Detaljplanens syfte.....	6
Beskrivning av planförslaget.....	6
Motiv till detaljplanens regleringar.....	10
Planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	10
Genomförande.....	15
Betydande miljöpåverkan.....	16
Medverkande.....	18

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändning från kvartersmark för bostadsändamål till allmän plats GATA, för att på så vis möjliggöra att markytor som ianspråktagits för en allmän gata kan överföras till kommunal fastighet.

Detaljplanen innebär en administrativ ändring av redan befintliga förhållanden. Den reglerar en befintlig delsträcka av Frideborgsvägen samt den, vid tidpunkten för planläggningen, nyanlagda gång- och cykelvägen intill. Körbanan för Frideborgsvägen och tillhörande dike behövde breddas in över grannfastigheten Varva 21:5 vid anläggandet av gång- och cykelvägen och har då tagit i anspråk privat mark. En ny detaljplan möjliggör att kommunen kan köpa den delen av marken.

Planen medför inga fysiska förändringar i miljön eller avseende hur vägen underhålls eftersom kommunen redan i dag ansvarar för skötsel av vägen. Detaljplanen ger däremot kommunen rätt att köpa den del av vägområdet som ligger på privat mark och säkrar därför ansvarsförhållandena.

Den samlade bedömningen är att detaljplanens begränsade omfattning gör att det inte blir några betydande negativa konsekvenser av planens genomförande. Den fysiska åtgärden som redan genomförts har medfört vissa negativa konsekvenser för närboende, eftersom ett antal träd tagits bort mellan vägen och närmsta boende. Genom att det fortsatt finns en naturzon mellan bostadsområdet och vägen bedöms de negativa konsekvenserna vara små.

Vad är en detaljplan?

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

Detaljplaneprocess och tidplan

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

Planuppdrag, det vill säga beslut om att ge Livsmiljö Gävle i uppdrag att påbörja ett detaljplanearbete, beslutas av Samhällsbyggnadsnämnden.

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



Figur 1. Planprocessens olika delar. Detaljplanen befinner sig nu vid **laga kraft**.

Ansvarig planhandläggare

Information om planförslaget lämnas av handläggare:

Johanna van der Kaaij, Planarkitekt

Tel: 026 – 17 83 47

Handlingar och läshänvisningar

Planen omfattar följande handlingar:

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

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Föreskrifter och redovisning av regleringar

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

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändning från kvartersmark för bostadsändamål till allmän plats GATA, för att på så vis möjliggöra att markytor som ianspråktagits för en allmän gata kan överföras till kommunal fastighet.

Beskrivning av planförslaget

Bakgrund

En ny gång- och cykelväg anlades längs del av Frideborgsvägen i Hille år 2021-2022. Syftet var att sammanbinda befintlig gång- och cykelväg vid Tallbackens skola med befintlig gång- och cykelväg vid Idrottsallén och samtidigt få med målpunkterna Strömsbroterrassen och Hille IP.

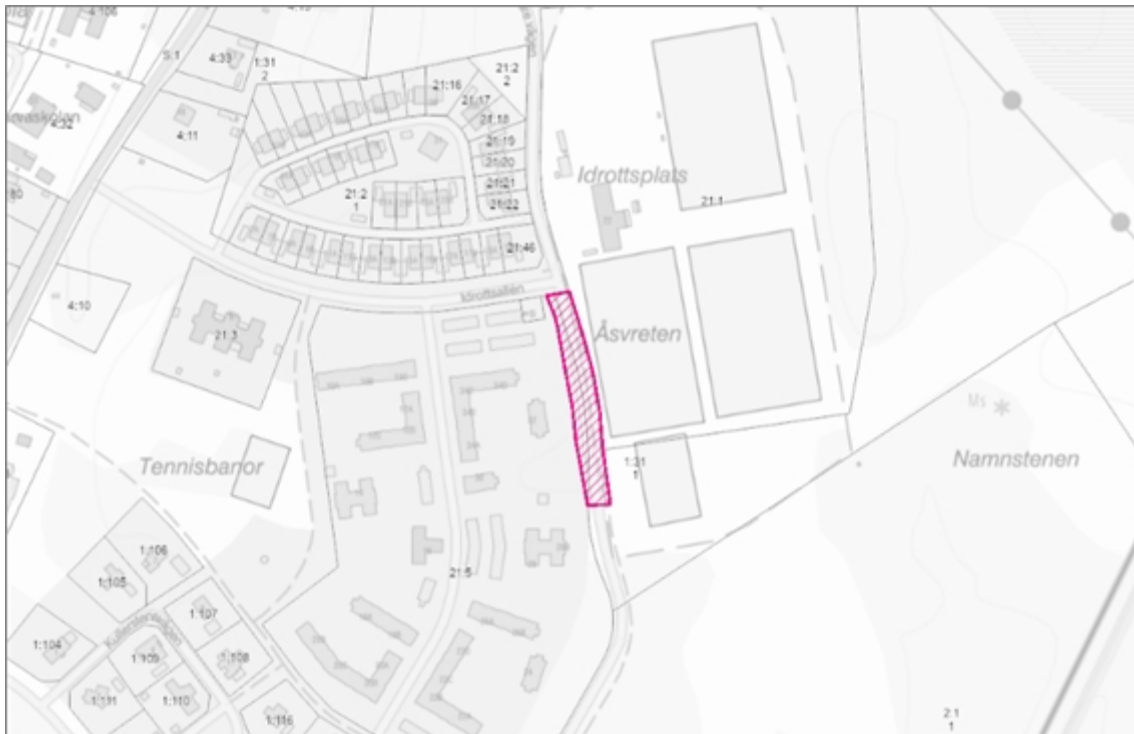
För att få plats med en gång- och cykelväg mot fotbollsplanerna på Hille IP behövde körbanan för bilvägen breddas in över grannfastigheten Gävle Varva 21:5. Fastigheten påverkades främst av att vägens dike hamnade in på fastigheten.

Avtal har upprättats mellan berörd fastighetsägare samt Gävle kommun där fastighetsägaren tillåter kommunen att befinna sig på deras mark samt ger kommunen rätten att söka om planbesked åt dem, för att i en ny detaljplan säkra genomförande av gång- och cykelvägen på lång sikt genom att en fastighetsbildning möjliggörs.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Läge

Planområdet omfattar del av Frideborgsvägen i södra delen av Hille, ca 5 km norr om centrala Gävle. Planområdet avgränsas endast till den del av vägen som är motiverad att planlägga för att möjliggöra nödvändig fastighetsbildning.



Figur 2. Karta som visar planområdets läge och avgränsning i södra Hille, intill Hille IP.

Areal

Planområdet har en total areal på cirka 2000 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Planområdet berör två fastigheter:

- Fastigheten Varva 1:31 ägs av Gävle kommun.
- Fastigheten Varva 21:5 ägs av HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB.

Befintlig bebyggelse och arkitektur

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Längs med Frideborgsvägen finns flerbostadshus i 1-2 våningar i väst och i öst ligger Hille IP med ett fåtal lägre byggnader och byggnadsverk samt ett antal fotbollsplaner.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär en administrativ ändring av redan befintliga förhållanden.

Allmän plats

Frideborgsvägen består idag av en bilväg som inom planområdet är 5,5 meter bred. Öster om körbanan går en ny gång- och cykelväg som är 3 meter bred och ansluter till Idrottsallén i norr och går söderut via Strömsbroterrassen och Tallbackens skola, vidare ut mot kommunens huvudcykelnät på Hillevägen. Väster om körbanan finns ett nyanlagt makadamdike.



Figur 3. Bild som visar Frideborgsvägen, sett från norr, före och efter genomförd utbyggnad av gång- och cykelväg samt nödvändig breddning av gatan (Google Maps 2011 tv, Gävle kommun 2023 th).

Konsekvenser

Vid anläggandet av gång- och cykelbanan år 2021-2022 behövde Frideborgsvägen breddas västerut in över grannfastigheten Varva 21:5. Fastigheten påverkades mest av att diket främst hamnade på Varva 21:5 och att ett antal träd behövde fällas för att rymma breddningen. Nu aktuellt planförslag innebär endast en administrativ ändring av redan befintliga förhållanden, för att möjliggöra att Gävle kommun kan förvärva marken som idag är planlagd som kvartersmark för bostadsändamål.



Figur 4. Bild som visar den mark som ianspråktagits för allmän plats på privat fastighet planlagd som kvartermark för bostäder i gällande detaljplan (röd markering).

Planbestämmelser

GATA – Gata

Med användningen avses områden avsedda för både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. I användningen ingår även komplement och anläggningar som behövs för vägens funktion och skötsel som exempelvis diken, gräsytor, snöupplag med mera.

Huvudmannaskap

Gävle kommun är huvudman för Frideborgsvägen och ansvarar för underhåll och drift. För den del av fastigheten Varva 21:5 som ianspråktagits för breddning av vägområdet finns ett avtal där markägaren tillåter kommunen att använda marken. Huvudmannaskapet ska fortsatt vara kommunalt efter ett plangenomförande.

Konsekvenser

Den mark som i planen är utlagd som allmän platsmark har Gävle kommun, i sin roll som huvudman, rätt att lösa in mot fastighetsägarens vilja men även en skyldighet att lösa in om fastighetsägaren begär detta, enligt plan- och bygglagen. I aktuellt ärende är syftet med planen att del av Varva 21:5, som ianspråktagits som allmän plats, ska kunna regleras till kommunal fastighet.

Genomförandetid

Genomförandetid anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas mellan 5 och 15 år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från det datum detaljplanen 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 använd planbestämmelse och dess motiv.

Regleringar av allmän plats

Användningsbestämmelser

GATA – Gata

Regleringen syftar till att planlägga för allmän plats, GATA, och därmed möjliggöra en fastighetsrättslig åtgärd så att väghållaren kan äga hela det ianspråktaga gatuområdet, som breddats in på privat mark planlagd som kvartersmark för bostadsändamål. Bestämmelsen säkerställer på så vis planerad fastighetsreglering i enlighet med planens syfte.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Översiktsplan

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan Gävle stad 2025, antagen 2009.

Översiktsplanen anger ingen särskild markanvändning för aktuell plats. Planförslaget strider därför inte mot översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Del av planområdet omfattas av detaljplan för Varvaterassen (aktnummer 21-P90:165), antagen 1990-04-25. De delar av detaljplanen som berörs är planlagda som allmän plats LOKALGATA samt kvartersmark för bostäder med egenskapsbestämmelser som anger att marken inte får bebyggas eller användas som parkering och att befintlig vegetation ska sparas eller avskärmande plantering ordnas.

Planförslaget innebär att en mindre del av gällande plan ersätts där kvartersmark ändras till allmän plats GATA och för den mark som redan är planlagd som allmän plats LOKALGATA innebär planförslaget ingen förändring.

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Samhällsbyggnadsnämnden den 23 augusti 2023.

Naturmiljö och landskap

Marken inom planområdet består av Frideborgsvägen och de ytor i anslutning som krävs för skötsel av vägområdet, som exempelvis dike. Mellan diket på västra sidan av Frideborgsvägen och närmaste bebyggelse består marken av naturmark, delvis trädbevuxen som fungerar som ett insynsskydd från Frideborgsvägen. Marken har inga särskilt utpekade naturvärden.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär inga fysiska förändringar. Innan vägområdet breddades vid anläggandet av gång- och cykelvägen år 2021-2022 var naturmarken mellan Frideborgsvägen och närmsta bebyggelse bredare och fler träd fungerade som insynsskydd för de boende intill. Eftersom det fortfarande finns en naturbevuxen zon mellan intilliggande bostäder och Frideborgsvägen bedöms förändringen inte medföra några påtagliga negativa konsekvenser för de boende.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägen har anlagts i linje med kommunens Cykelplan 2020. Den är 3 meter bred, har upphöjd kant och ansluter Frideborgsvägen vid Idrottsallén i norr och fortsätter parallellt med körbanan längs Frideborgsvägens östra sida fram till Strömsbroterrassen i söder där den övergår till den västra sidan och fortsätter vidare förbi Tallbackens skola och ut mot kommunens huvudcykelnät på Hillevägen.

Planförslag och konsekvenser

Den nya gång- och cykelvägen bidrar till att det lokala cykelnätet i området sammanbinds mellan den redan innan befintliga gång- och cykelvägen vid Tallbackens skola i söder och Idrottsallén i norr. Gång- och cykelvägen ger en mer trafiksäker miljö för oskyddade trafikanter och uppmuntrar till ett hållbart resande för de som exempelvis ska ta sig till och från Hille IP eller Strömsbroterrassen.

Biltrafik och gatumiljö

Idag går biltrafik längs med Frideborgsvägen som sträcker sig från Idrottsallén/Nedre vägen i norr och Tallbackens skola i söder. Körbanan är 5,5 meter bred.

Planförslag och konsekvenser

Innan gång- och cykelvägen anlades samsades biltrafiken med oskyddade trafikanter på körbanan. Idag bidrar gång- och cykelvägen till en mer trafiksäker miljö för alla trafikanter som rör sig längs Frideborgsvägen.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Inom planområdet finns el- och fiberledningar förlagda under mark i östra delen av vägområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär inga fysiska förändringar som påverkar den tekniska försörjningen.

Geotekniska förhållanden och radon

Planområdet ligger inom isälvsavlagringen Gävle-Valboåsens utbredningsområde. Östra sidan av planområdet angränsar till utfyllnadsområde vid idrottsplatsen i anslutning till åsen. Planområdet bedöms inte känsligt för ras, skred eller erosion. Markförhållandena bedöms stabila inom isälvsavlagringens utbredning.

Planområdet ligger inom högriskområde för radon.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget påverkas inte av de geotekniska förutsättningarna.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom utbredningsområde för Gävle-Valboåsens grundvattenmagasin och inom sekundär skyddszon för Gävle-Valboåsens vattenskyddsområde, enligt gällande vattenskyddsföreskrifter. Åsen utgör grundvattenförekomst och omfattas av

miljökvalitetsnormer. Vattenskyddsområdet är under omarbetning och enligt förslag till nya vattenskyddsföreskrifter kommer planområdet att ligga inom primär skyddszon.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka vattentäkten eller vattenskyddsområdet. Markarbeten kräver tillstånd inom sekundär vattenskyddszon.

En ny gång- och cykelväg och därigenom nödvändig breddning av Frideborgsvägen har bidragit till något mer hårdgjorda ytor i området. Förändringen bedöms dock som marginell och bedöms inte påverka grundvattnet eller grundvattenbildning.

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Inom planområdet finns vägdike längs gata som tar hand om dagvatten. Dagvattenledningar i gata finns direkt norr om planområdet. Ledningarna leds mot våtmarken Stormuren norr om idrottsplatsen, som avvattnas mot Hillesjön. Hillesjön utgör vattenförekomst och omfattas av miljökvalitetsnormer, läs mer i avsnittet om miljökvalitetsnormer.

Planförslag och konsekvenser

En ny gång- och cykelväg och därigenom nödvändig breddning av Frideborgsvägen har bidragit till något mer hårdgjorda ytor i området. Förändringen är marginell och bedöms inte påverka dagvattenflöden, föroreningshalter eller recipienten.

Planförslaget innebär ingen ändrad trafikbelastning. Ny gång- och cykelväg bidrar till bättre förutsättningar för att gå eller cykla, vilket kan minska biltrafiken och därmed föroreningsbelastningen till dagvatten.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Enligt kommunens trafikbullerkartläggning från 2017 beräknas ekvivalenta bullernivåer uppgå till 50-55 dBA längs gata och till 45-50 dBA i angränsande vegetationsstråk vid planområdet. Närmast liggande bostadsfasad beräknas ha ekvivalent bullernivå på 43-46 dBA och maximal bullernivå på 59-63 dBA från vägtrafik.

Fotbollsplanen på östra sidan om Frideborgsvägen ger upphov till visst ljud från idrottsplats, men det bedöms vara sällan förekommande att högtalare används på fotbollsplanen.

Planförslag och konsekvenser

Trafikbullret i området bedöms inte märkbart påverkas av planförslaget och kommer inte orsaka att riktvärden för buller vid befintliga bostäder inte klaras. Förändringen är liten och en vegetationszon kvarstår mellan vägen och bostäderna. Planförslaget bedöms heller inte orsaka störning från idrottsplatsen till befintliga bostäder. En ny gång- och cykelväg kan bidra till minskad biltrafik och därigenom minskat trafikbuller.

Ljus

Fotbollsplanen på östra sidan om Frideborgsvägen har strålkastare, som är lokaliserade i fotbollsplanens hörn och riktade ner mot planen. Närmaste bostadshus väster om Frideborgsvägen har fasad med fönster mot gatan, medan övriga närliggande hus har gavel utan fönster mot gata.

Planförslag och konsekvenser

Närmsta bostadshus kan exponeras för något mer ljus från fotbollsplanen jämfört med tidigare eftersom vegetationszonen minskats något för att ge plats för breddningen av vägen, men förändringen bedöms inte göra någon påtaglig skillnad. Riktningen på strålkastarna nedåt gör att direkt ljusinstrålning inte bedöms ske mot bostäderna. Belysning av gång- och cykelvägen finns också mellan fotbollsplanen och bostäder, vilket bidrar till en allmän ljusspridning som kan dämpa upplevelsen av strålkastarna.

Luftkvalitet

Halterna av luftföroreningar är låga vid planområdet. Läs mer i avsnittet om miljö kvalitetsnormer. En ny gång- och cykelväg bidrar till bättre förutsättningar för att gå eller cykla, vilket kan minska biltrafiken och mängden luftföroreningar lokalt.

Föroreningar

Inga misstänkta förorenade områden är kända inom planområdet.

Översvämning och skyfall

Ingen översvämningsrisk bedöms finnas inom planområdet.

Riskfrågor

Inga kända riskkällor finns vid planområdet.

Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen.

Miljökvalitetsnormer

Ytvattenrecipienten för planområdet utgörs av Hillesjön som är vattenförekomst och omfattas av miljökvalitetsnormer (vattenförekomst-id MS_CD: WA24967954). Miljökvalitetsnormen är satt till god kemisk och god ekologisk status. Nuvarande status bedöms som god ekologisk status, men uppnår ej god kemisk status på grund av nationell klassificering av kvicksilver och bromerade difenyletrar.

Grundvattenmagasinet vid planområdet utgör grundvattenförekomst för Gävle-Valboåsen och omfattas av miljökvalitetsnormer (vattenförekomst-id MS_CD: WA20555656). Normen är satt till god kemisk och god kvantitativ status. Kemisk och kvantitativ status bedöms god men med låg tillförlitlighet på grund av påverkanskällor med risk för föroreningspåverkan.

Gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft visar den kommunövergripande luftkartläggningen från 2020 att halterna av luftföroreningar är låga vid planområdet. För partiklar (PM10) är dygnsmedelhalten 16-18 µg/m³ luft, och årsmedelhalten 8-10 µg/m³ luft. För kvävedioxid är årsmedelhalten 3-5 µg/m³ luft, dygnsmedelhalten 12-15 µg/m³ luft och timmedelhalten 10-20 µg/m³ luft.

Konsekvenser

Inga miljökvalitetsnormer bedöms påverkas av planförslaget.

Miljömål

Inga miljömål bedöms påverkas negativt eftersom planen endast medför små förändringar i den fysiska miljön. En ny gång- och cykelväg, som bidragit till behovet av en ny detaljplan när Frideborgsvägen breddades in över mark planlagd som kvartersmark för bostadsändamål, gynnar däremot miljömålen Frisk luft, God bebyggd miljö och Begränsad klimatpåverkan genom att det kan bidra till ett minskat bilanvändande, öka möjligheterna för ett hållbart resande och ge en ökad säkerhet för oskyddade trafikanter.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Med fastighetsbildning avses bland annat 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

Vid anläggandet av gång- och cykelvägen på fastigheten Varva 1:31 behövde Fridborgsvägen breddas utanför kommunens fastighet in på fastigheten Varva 21:5. Planförslaget möjliggör att all mark som ska ingå i allmän platsmark kan överföras till den kommunägda fastigheten Varva 1:31.

Lantmäteriförrättning ska sökas och bekostas av kommunen.

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.

- **Varva 1:31**

Del av Fridborgsvägen, gång- och cykelväg och tillhörande vägområde planläggs som allmän plats GATA med kommunalt huvudmannskap. Mark som ianspråktagits för vägområdet på Varva 21:5 regleras till fastigheten, cirka 700 kvadratmeter.

- **Varva 21:5**

Del av fastigheten som redan ianspråktagits som gata planläggs som allmän plats GATA med kommunalt huvudmannskap och ska regleras till fastigheten Varva 1:31, cirka 700 kvadratmeter.

Ekonomiska frågor**Planavgift**

Planavtal har tecknats inom kommunen. Upprättande av detaljplan bekostas av Gävle kommun.

Kommunalekonomiska konsekvenser**Intäkter**

Genomförandet av planen bedöms inte ge några intäkter till kommunen.

Kostnader

Gävle kommun bekostar framtagandet och genomförandet av detaljplanen.

Betydande miljöpåverkan

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommunens bedömning är att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan, och att därför ingen strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Bedömningen motiveras av att detaljplanen är av begränsad omfattning och endast syftar till att möjliggöra en fastighetsrättslig åtgärd för den delen av Varva 21:5 breddats i samband med anläggandet av en ny gång- och cykelväg. Hur närmsta bostäder påverkats av åtgärden har studerats vidare i planarbetet och har inte bedömts som betydande.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delade kommunens ställningstagande i yttrande daterat 2023-10-16.

Medverkande

Medverkande tjänstepersoner

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

- Lena Åkerblom Thyberg, miljöutredare.
- Maria Lind, kommunekolog.

Planhandlingarna har granskats av Emma Olofsson, planingenjör.

Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm
Planchef

Johanna van der Kaaij
Planarkitekt