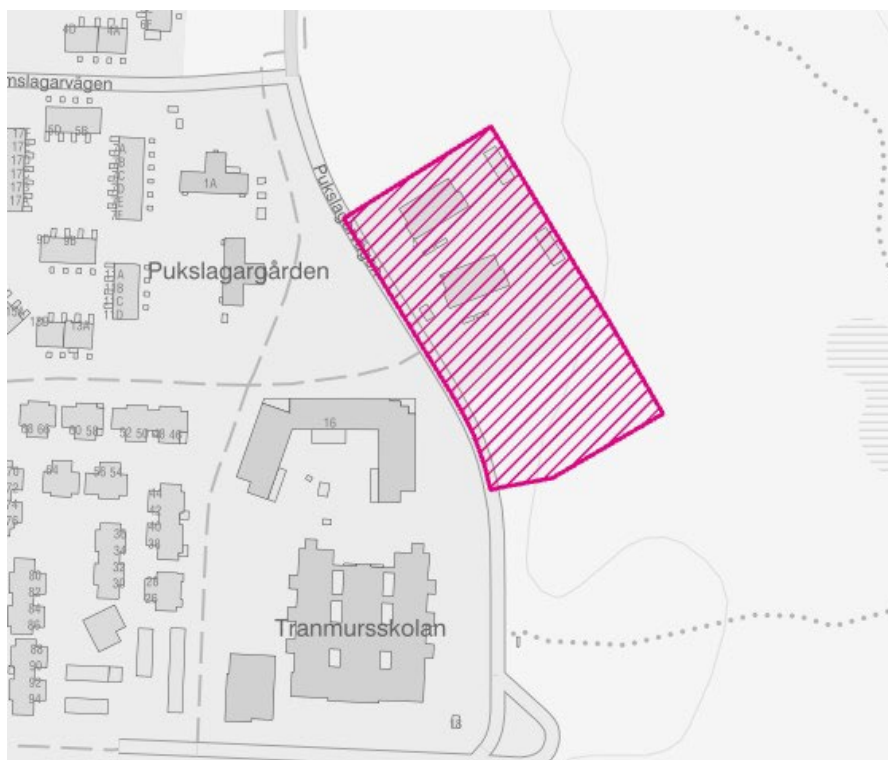


Planbeskrivning

Del av Järvsta 16:5, Pukslagarvägen



Antagandehandling

2026-02-02

Livsmiljö Gävle, Gävle kommun, Gävleborgs län

Diarienummer: 25SBN90

Handläggare: Mikael Bodinson

Innehåll

Sammanfattning.....	3
Detaljplanens syfte	6
Beskrivning av planförslaget	6
Motiv till detaljplanens regleringar	11
Planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	12
Genomförande.....	25
Betydande miljöpåverkan.....	26
Medverkande.....	27

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ett nytt gruppboende i två våningar med sex lägenheter. Planområdet ligger på del av fastigheten Järvsta 16:5 i Bomhus. Planen omfattar även de befintliga flerfamiljshusen som ligger intill på fastigheten Björsjö 44:1, som idag ej omfattas av detaljplan.

Bakgrunden till förslaget är att det i Gävle kommun finns en brist på gruppboendestäder och det finns ett långsiktigt behov av fler gruppboendestäder. Marken ägs av kommunen, och Gavlegårdarna har tilldelats markanvisning för projektet.

Planområdet ligger i södra Bomhus öster om Pukslagarvägen, cirka sex kilometer sydost om Gävle centrum, och omfattar drygt en hektar. Den del som ska bebyggas är idag skog, medan den andra delen redan är bebyggd med flerfamiljshus i tre våningar.

Vad är en detaljplan?

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

Detaljplaneprocess och tidplan

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

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

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



Figur 1. Planprocessens olika delar. Detaljplanen har nu vunnit **laga kraft**.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Ansvarig planhandläggare

Information om planförslaget lämnas av:

Planarkitekt Petter Jonegård

Tel: 026 – 17 83 32

Tidplan

Preliminär tidplan för framtagande av detaljplanen:

Samråd: december 2025.

Granskning: februari 2026.

Antagande: mars 2026.

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.

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 möjliggöra byggnation av ett nytt gruppboende på del av Järvsta 16:5. Syftet är även att fastlägga befintlig bebyggelse som ligger intill det nya gruppboendet och som idag inte omfattas av detaljplan.

Beskrivning av planförslaget

Bakgrund

Gavlegårdarna har inkommit med en förfrågan om att få uppföra ett LSS-boende, gruppboende i två våningar med sex lägenheter i anslutning till sina flerfamiljshus invid Pukslagarvägen i Bomhus.

Förfrågan har sitt ursprung i att det idag råder brist på gruppboendestäder och i Gävle kommun ser man ett behov av ytterligare gruppboendestäder under flera år framöver.

Marken där gruppboendet avses placeras ägs idag av Gävle kommun.

Samhällsbyggnadsutskottet har 2025-02-20 beslutat att markanvisa aktuell del av Järvsta 16:5 till Gavlegårdarna.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

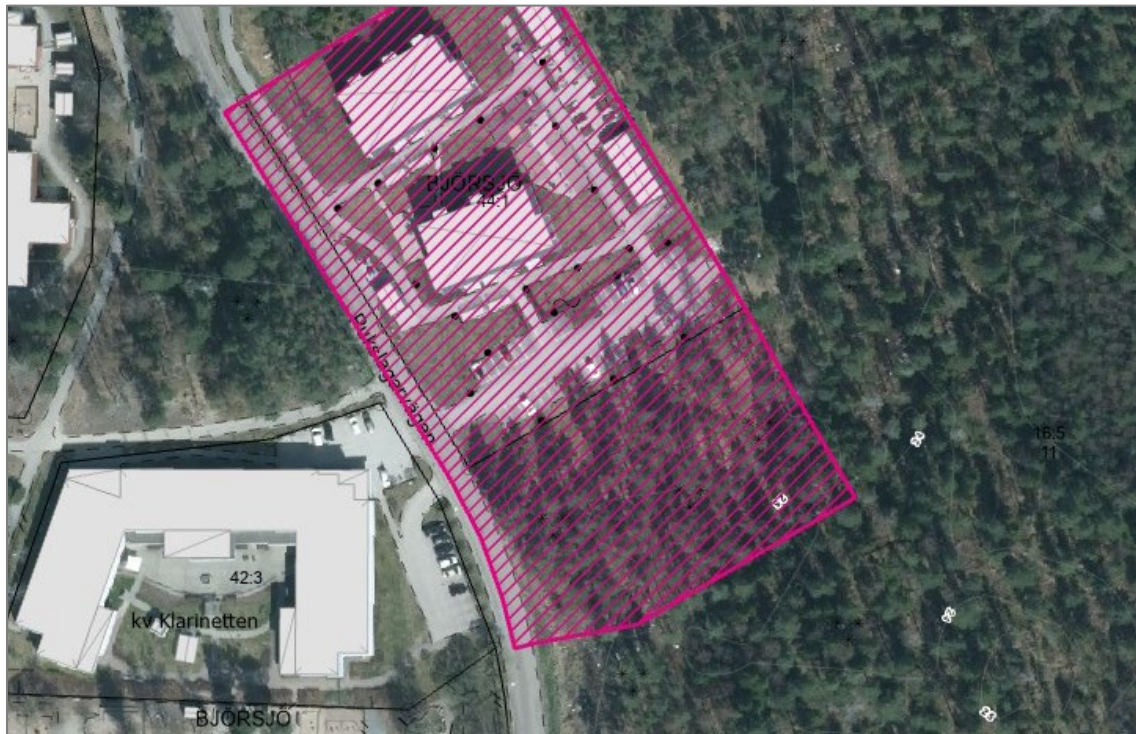
Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i södra Bomhus, öster om Pukslagarvägen, cirka 6 km sydost om Gävle centrum. Området utgör del av fastigheten Järvsta 16:5 och hela Björsjö 44:1.

Planområdets totala areal uppgår till drygt en hektar.

Inom planområdet finns två fastigheter:

- Järvsta 16:5 som ägs av Gävle kommun.
- Björsjö 44:1 som ägs av Gavlegårdarna.



Figur 2. Karta som visar planområdets läge och avgränsning.

Befintlig bebyggelse och arkitektur

Den del av planområdet där den nya gruppboenden ska ligga är idag obebyggd. Andra delen av planområdet är bebyggt med flerfamiljshus som ägs av Gavlegårdarna. De befintliga husen är så kallade Kombohus som är prefabricerade typhus för allmännyttan som uppfördes 2018 levererade av JSB Construction AB. Gavlegårdarna har uppfört två Kombohus i tre våningar. Fasaden består av målade betongelement i ljuskulör med markerad sockelvåning i grön kulör. Husen har flackt lutande mörka sadeltak. Gavlarna är förskjutna vilket gör att volymen bryts ned och husens bredd upplevs smalare än vad de faktiskt är.



Figur 3. Befintlig bebyggelse inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Konsekvensen för den befintliga bebyggelsen är att den fastställs i detaljplanen. Det finns ingen tanke just nu om att ändra den befintliga bebyggelsen men den möjligheten kommer finnas inom ramen av det nya planförslaget.

Allmän plats

Planförslaget innehåller en del allmän plats. Den allmänna platsen består av Pukslagarvägen och finns med i planförslaget för att möjliggöra bestämmelse om utfartsförbud längs delar av kvartersgränsen.

Konsekvenser

Det innebär ingen konsekvens för den allmänna platsen som fortsatt ska bestå av Pukslagarvägen.

Planbestämmelser

Gata

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Konsekvenser

Konsekvensen av huvudmannskapet blir liten. Kommunen äger fastigheten och driftar Pukslagarvägen redan idag. Detta fastställs bara i detaljplanen.

Kvartersmark

Kvartersmarken inom planområdet består av användningen bostäder och vård. Detta för att möjliggöra gruppboendestad. Användningen vård finns med för att det ska kunna vara lite flexibelt vilken typ av gruppboendestad eller vårdboende som kan uppföras.

Konsekvenser

För den delen av planområdet som redan är bebyggd blir konsekvenserna små. Den befintliga bebyggelsen fastställs i planförslaget.

För området som idag är obebyggt blir konsekvensen större. Det är idag skog som kommer att behöva tas ner och ersättas med ny bebyggelse.

Planbestämmelser

Bostäder

Vård

Utformning, placering och gestaltning

Det nya gruppboendet planeras att byggas i en del med två våningar med sex lägenheter och en del med en våning för personal och gemensamma utrymmen. Detaljplanen medger en högre bebyggelse än två våningar vilket området bedöms klara av med tanke på att den befintliga bebyggelsen är högre. Både den nya och befintliga bebyggelsen regleras med en nockhöjd på 12 meter. Annat som styr placeringen är prickmark i anslutning till plangränsen och att 25 % av varje fastighet får byggas.



Figur 4. Gavlegårdarnas förslag på utformning av gruppboendet.

Planbestämmelser

e₁ 25 – Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.

h₁ 12 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Utemiljö

För den redan bebyggda delen finns idag en gemensam utemiljö för de boende bestående av gräsmatta, plantering av träd och buskar.

För den obebyggda delen är tanken att skapa en liknande utemiljö med gräsmatta och planteringar som kan nyttjas av de boende. På ovanstående skiss från Gavlegårdarna syns det hur utemiljön, både gemensamma och privata uteplatser, kan komma att se ut. Där finns även plats för ett utegym inräknat.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

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

Gata finns med som bestämmelse för att möjliggöra ett utfartsförbud mot Pukslagarvägen.

Regleringar av kvartersmark

Användningsbestämmelser

B – Bostäder

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra bostäder inom planområdet. Både nya men även att fastställa befintlig bostadsbebyggelse.

D – Vård

Motivet till bestämmelsen är att skapa en flexibilitet i vilken typ av gruppboende som kan uppföras inom planområdet. Där inslaget av vård kan se olika ut över tid.

Egenskapsbestämmelser

e₁ 25 – Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Motivet till bestämmelsen är att reglera utnyttjandegraden på marken för att kunna möjliggöra föreslagen bebyggelse, samt skapa tillräcklig friyta för övriga funktioner.

h₁ 12 – Högst nockhöjd är angivet värde i meter.

Motivet till bestämmelsen är att reglera höjden för ny bebyggelse samt fastställa redan uppförd bebyggelse inom planområdet.

Marken får inte förses med byggnad.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en byggnadsfri zon mot Pukslagarvägen och naturmarken för att möjliggöra skötsel av byggnader på egen fastighet men även för att skapa en buffert till närliggande naturområden.

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Motivet till planbestämmelsen är att skydda de allmänna underjordiska ledningarna som ligger invid kvartersgränsen ut mot Pukslagarvägen.

Utfartsförbud, gäller ej avfallsfordon.

Motivet till bestämmelsen är att det inte är lämpligt med flera utfarter mot Pukslagarvägen. Därför samlas utfarten till både de befintliga bostäderna och det nya gruppboendet till samma plats. Utfartsförbudet gäller ej avfallsfordon, detta för att möjliggöra en bra avfallslösning som delvis redan finns på plats vid de befintliga bostäderna.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Översiktsplan

För området gäller fördjupad översiktsplan Gävle stad 2025. Aktuellt område är där utpekad för bostadsutveckling.

Gällande detaljplan

Området saknar detaljplan idag förutom den lilla del som planläggs som allmän plats. De berörda detaljplanerna har aktbeteckning: 2180K-26181, 21-81:510 och 2180K-25667.

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Samhällsbyggnadsnämnden den 26 mars 2025.

Naturmiljö

En del av planområdet består idag av skog. Öster om planområdet finns också skog. Planområdet och närliggande skog ligger inom länsstyrelsens värdetrakt för skog och annan trädbärande mark. Området utgör även en liten del av ett större sammanhängande område utpekad som artrikt område i kommunens grönsstrukturinventering.

Planförslag och konsekvenser

Den skog som ligger inom planområdet kommer behöva helt eller delvis tas ner. Planens genomförande innebär ingen betydande miljöpåverkan på värdetrakten då det rör sig om ett litet området och avverkningen berör inte skogar med särskilt höga naturvärden.

Ekosystemtjänster

Gävle kommuns ekosystemtjänstkartläggning visar att planområdet främst bidrar med funktioner som luftrening, klimatreglering och bullerdämpning.

Planförslag och konsekvenser

Utbyggnad inom planområdet bedöms inte påverka ekosystemtjänsterna i någon större utsträckning eftersom planområdet endast utgör en mycket liten del i ett större sammanhängande naturområde med god tillgång till samma typ av ekosystemtjänster.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i ett område som har god närhet till grundläggande service. Både matbutik, förskola och skola finns inom en kilometers avstånd.

Gator och trafik

Hållbara transportmedel och kollektivtrafik

Planområdet har goda förutsättningar för hållbart resande. Gång- och cykelbana finns i anslutning till planområdet och Pukslagarvägen som angränsar till området trafikeras av stadsbussarna.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ansluter till utbyggt gång- och cykelvägnät.

Planförslag och konsekvenser

Den delen av planområdet som ska bebyggas med gruppbostad planeras att kopplas ihop med befintligt gång- och cykelvägnät. Nya vägar inom kvartersmarken ska byggas och drifas av Gavlegårdarna.

Trafik, gatustruktur, och angöring

I direkt anslutning till planområdet ligger Pukslagarvägen som övergår i Upplandsleden och leder in mot centrala Gävle. Inom planområdet finns idag parkeringsytor och gångvägar som ligger på kvartersmark och sköts och drifas av Gavlegårdarna.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet angörs från befintlig infart från Pukslagarvägen. Infarten blir gemensam för både befintlig och ny bebyggelse.

Parkering

Idag finns en bilparkering inom planområdet för de befintliga bostäderna. Den innehåller cirka 35 parkeringar. Kommunens mobilitetsnorm säger att i området som planområdet ligger i (område 2, stadsdelscentrum) ska flerbostadshus ha 0,7–1 parkering per lägenhet för bil och 2,5 för cykel. För gruppboenden och andra särskilda boendeformer ska det utredas särskilt från fall till fall hur mycket parkering som behövs. I fortsatt projektering behöver cykelparkering ritas in i förslaget och redovisas vid bygglov. Erforderlig cykelparkering ska anordnas både för de som arbetar och de som är besökande. Delar av cykelparkeringen ska vara väderskyddad.

Planförslag och konsekvenser



Figur 5. Bilden visar föreslagna nya bilparkeringar

Den befintliga parkeringen kommer användas både för de befintliga husen och den nya gruppboenden. Inom området för gruppboenden finns utrymme för fler parkeringar, både vanliga och för tillgänglighetsanpassade parkeringar. Om man räknar 0,7 parkeringar för flerbostadshusen, 34 lägenheter, blir det knappt 24 parkeringar. Bedömning är att den befintliga parkeringen på cirka 35 parkeringar plus ytan för nya parkeringar intill gruppboendet räcker till för att tillgodose parkeringsbehovet.

Bedömningen är även att god plats för anordnande av cykelparkering finns i och med den låga exploateringsgraden. För personal till gruppboendet bör 0,5 cykelparkeringar per anställd anordnas väderskyddat.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Aktuellt område angränsar till verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Ny bebyggelse bör tas in i verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Det finns kapacitet i vatten- samt avloppsreningsverk för att ansluta planerad bebyggelse.

Nuvarande mark ligger lågt i förhållande till gata och befintliga ledningar. Om exploatör vill undvika att behöva pumpa spillvatten från fastigheten till förbindelsepunkt behöver marken höjas.

Gävle Vatten bedömer att ny bebyggelse inte har behov av verksamhetsområde för dagvatten. Fastighetens dagvatten tycks kunna ledas österut via ytliga lösningar mot naturmarken, se vidare under rubriken dagvatten.

El och fiber

Den redan bebyggda delen av planområdet är anslutet till fiber och el, anslutning till den nya gruppboenden är möjlig. Inom planområdet finns underjordiska allmänna ledningar för el och fiber, i Björnsjö 44:1s västra fastighetsgräns.

Planförslag och konsekvenser

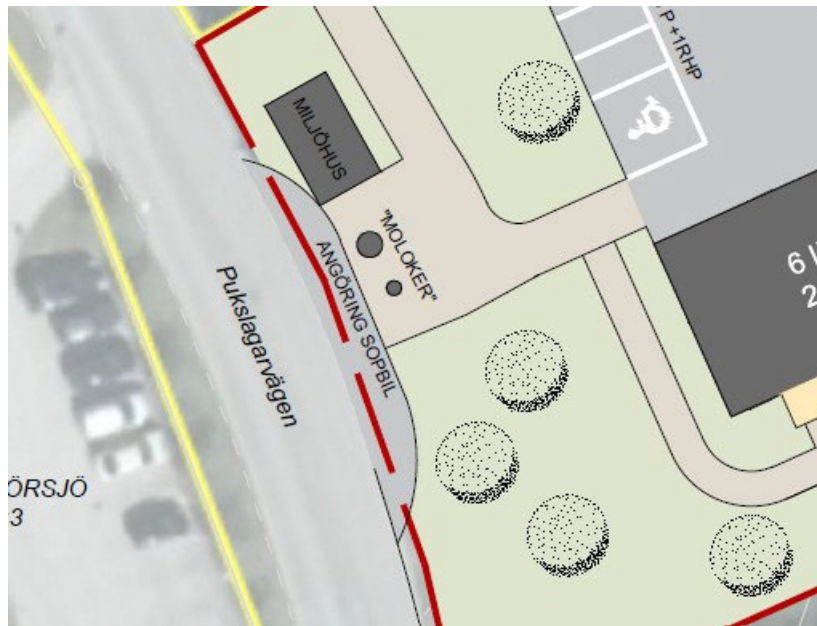
Ledningarna har på plankartan reglerats med bestämmelsen **u₁**, vilket bl.a. innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar och inte får överbyggas.

Avfall

För flerfamiljshusen finns idag en lösning för hämtning av avfall i en ficka utmed Pukslagarvägen. Exploatör skall inför projektering samråda med Gästrike återvinnare kring lämplig avfallshantering.

Planförslag och konsekvenser

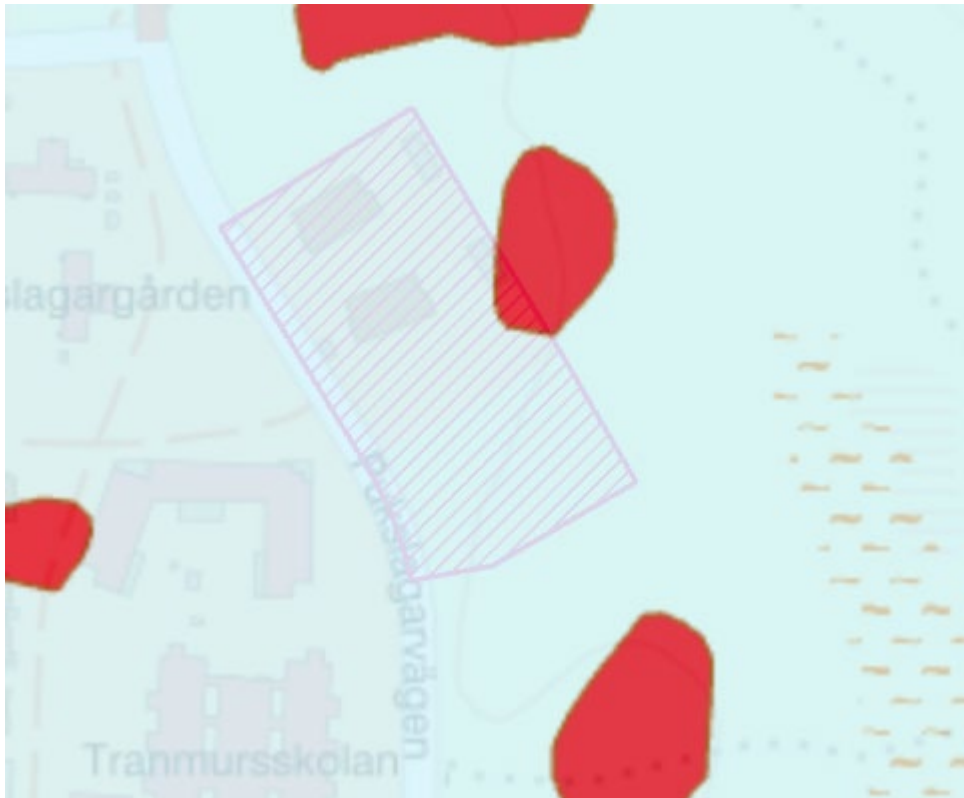
För den nya gruppboenden planeras en liknande lösning för avfallshantering utmed Pukslagarvägen. Den befintliga lösningen för flerfamiljshusen kommer vara kvar.



Figur 6. Bilden visar föreslagen hantering av avfall.

Geotekniska förhållanden och radon

Topografiskt sluttar planområdet svagt mot öster. Enligt SGU:s jordartskartering utgörs hela planområdet, och områden runt om, framför allt av sandig moränmark, med sparsam till måttlig förekomst av blockighet. Strax öster om planområdet finns ett ytligt torvparti. Tyréns genomförde 2016 en geoteknisk markundersökning för den norra delen av planområdet, i samband med planering av bostadsbebyggelsen där. Undersökningen bekräftar att marken utgörs av en grusig/sandig/siltig morän med tjälfarlighetsklass 2–3. En av de maskingrävda provgroparna från markundersökningen visar på morän ner till en meter, där det sedan avslutat mot block/berg, men berg har på andra ställen påträffats mellan 1–4 meter ner under markytan.



Figur 7. Planområdet markerat i ljus rosarandigt. Jordarter markerade i färg; ljusblå – morän, röd – berg/urberg, beige vågmönster – torv.

Områdets ursprungliga ytbeskaffenhet utgörs av tallskog där berg i dagen, block och stubbar förekommer.

Planområdet ligger på mark med normalrisk för radon.

Planförslag och konsekvenser

Enligt Tyréns utredning bedöms byggnader kunna grundläggas med platta på morän eller berg vid ett plangenomförande. Beroende på grundläggningsdjup kan bergschakt bli aktuellt och därmed länshållning av grundvatten, då detta återfunnits på ett djup om ca en till två meter under markytan.

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

Enligt översiktsplan för Gävle kommun ska byggnader där människor vistas stadigvarande alltid byggas radonskyddat.

Hydrologiska förhållanden

Vattnet i området bedöms följa den topografiska lutningen öster ut och recipient för planområdet är den vattenförekomst som löper parallellt, ca 600 m öster om området.

Vattenförekomsten går från Björsjön och vidare ut i Inre fjärden. Moränen i området är relativt tät och marken tillåter endast en mindre mängd nederbörd att infiltrera per dygn.

Inga utpekade grundvattenförekomster finns vid planområdet. I de marktekniska undersökningarna noterades grundvattenytan som grundast mellan 0,7 och 1,3 meter ner.

Planförslag och konsekvenser

Gävle kommun bedömer att de hydrologiska förhållandena inte påverkas av ett plangenomförande.

Dagvatten

Planområdet ligger just utanför verksamhetsområde för dagvatten. Den södra delen består av oexploaterad naturmark som avvattnas lokalt genom yttlig avrinning öster ut från fastigheten, samt genom viss infiltration i mark. Recipient för dagvattnet är ett biflöde till Björsjöbäcken. Biflödet ansluter till den statusklassade bäcken (WA66246417, se mer under *Miljökvalitetsnormer*) ca 600 m norr om planområdet som går från Björsjön och vidare ut i Inre fjärden. Detta efter att först ha passerat naturmark och mindre vattendrag. Befintliga byggnader i planområdets norra del avvattnas via den dagvattenhantering som anlades i samband med att husen byggdes.

I förhållande till Pukslagarvägen, som löper parallellt väster om planområdet, ligger planområdet något lägre i terrängen, men kommer att fyllas upp och planas ut. Längs med vägen finns ett dike och dagvattenbrunnar, vilket skapar en vattendelare som hindrar vatten från att rinna in i området.

I samband med utredningen av planområdets norra del 2016, tog Tyréns fram en dagvattenutredning. Då den södra delens markbeskaffenhet är att jämföra med den norra delens, bedöms dagvattenutredningen och föreslagna strategier för fördröjning och rening vara applicerbara på hela planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bygger på att dagvatten ska omhändertas lokalt, så nära källan som möjligt, och hållbart. Ungefär 50 % av planområdet kommer att vara hårdgjort efter ett plangenomförande, då det går från naturmark till tät bostadsbebyggelse. Hustak och

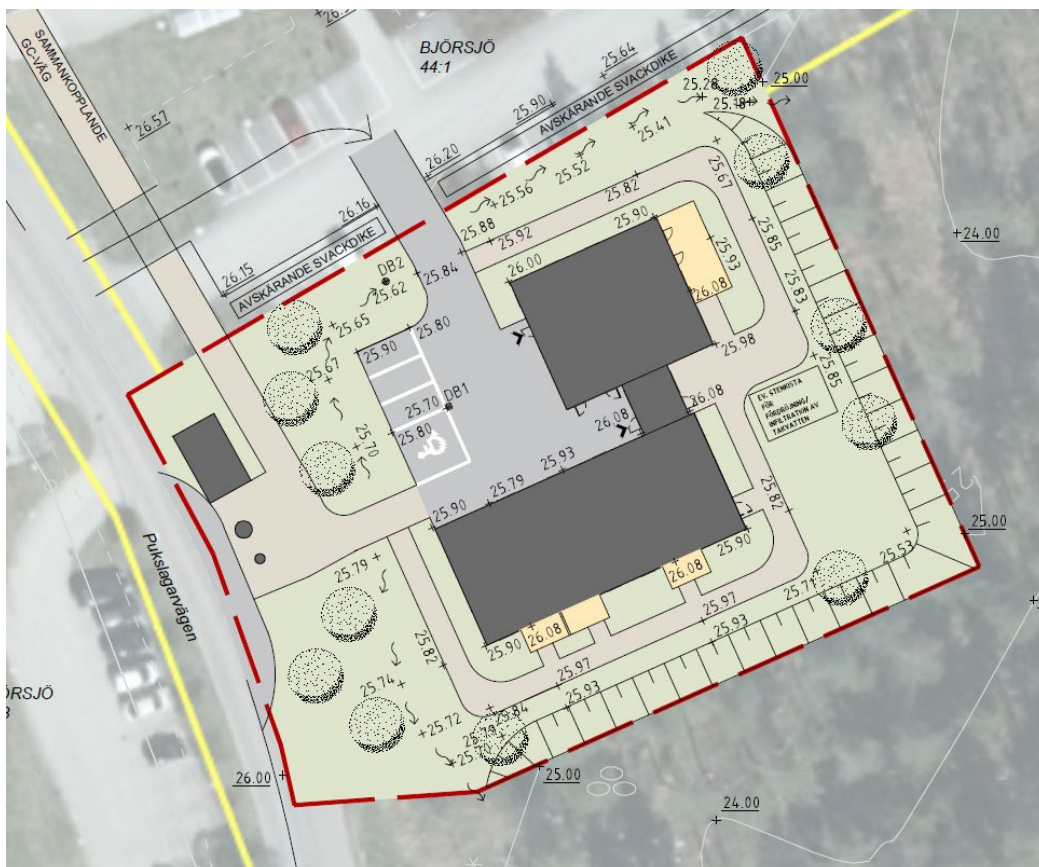
hårdgjorda ytor, som parkering och vägar, bidrar till att dagvattenflödet ökar efter exploatering om inga åtgärder vidtas.

I dagvattenutredningen för norra delen av planområdet baserades beräkningarna för hantering av dagvatten på *tät bostadsbebyggelse* och ett *dimensionerande 5-årsregn*. För att ta höjd för kommande klimatpåverkan användes en *klimatfaktor* på 1,25 i beräkningarna. Med hänsyn till markens beskaffenhet, grundvattennivå och infiltrationskapacitet föreslogs öppna dagvattenlösningar för att skapa erforderlig flödesfördröjning och rening, till exempel svackdiken, torra dammar, växtbäddar etcetera.

För den södra delen av planområdet, som nu ska exploateras, har ett förslag för hanteringen av dagvatten tagits fram, där höjdsättning styr markavrinningen av vattnet mot naturmarken öster om planområdet. Öppna lösningar föreslås, så som längsgående avskärande svackdiken mellan parkeringsytan och exploateringsområdet. Takvatten skulle kunna avledas till en stenkista för fördröjning, innan det leds vidare ut i naturmarken.

Utifrån framtagna höjdsatt situationsplan kommer marken delvis att fyllas upp ca 0,5 – 1,3 meter jämfört med befintlig marknivå och sedan ansluta mot befintlig marknivå med slänt ned mot söder och öster. Färdigt golv kommer att ligga på drygt +26 meter över nollplanet.

Se bild nedan.



Figur 8. Förslag från kund på hur dagvatten kan hanteras genom att styra flöden genom höjdsättning av marken och genom öppna lösningar i form av avskärande svackdiken.

Bedömningen är att utifrån föreslagen höjdsättning kan fastighetsägaren släppa dagvattnet vid fastighetsgräns mot naturmarken i öster och sydost.

Ingen särskilt dagvattenförorenande verksamhet bedöms tillkomma, förutsatt att kloka takmaterialval görs. Även om trafiken i området kommer att öka, bedöms den totala föroreningsbelastningen fortsatt vara mycket låg. De bevarade gröna ytorna inom området, samt fördröjningsåtgärder, bidrar till att reducera föroreningsbelastningen mot recipient. För att uppnå ytterligare rening från parkeringsytorna kan föreslagna svackdiken förses med biofilter.

Kommunen bedömer att det finns goda förutsättningar till en väl fungerande hantering av dagvatten inom planområdet. Med en genomtänkt och välplanerad höjdsättning, för att styra vattnet rätt och inte skapa instängda områden, och utformning av fördröjande åtgärder, kan man undvika att flödet ut från planområdet ökar. Den detaljerade höjdsättningen och dimensioneringen av åtgärder behöver tas fram i projekteringen av området.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Enligt Gävle kommuns bullerkartering framgår att ekvivalentnivåerna för planområdet ligger mellan 35 – 55 dBA, med de högsta värdena mot Pukslagarvägen. Maxnivåerna ligger mellan 55 – 80 dBA, men även här återfinns de högsta nivåerna närmast den lågtrafikerade Pukslagarvägen och mer än halva planområdet har värden ≤ 70 dBA_{max}. Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Planområdet ligger på morän som inte är särskilt vibrationskänsligt.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet som redan inhyser två flerfamiljsbostäder, och ska kompletteras med ett gruppboende, har goda förutsättningar att klara en god ljudmiljö för de boende.

Bostadsbyggnaderna, befintliga och planerade, ligger enligt kommunens bullerkartering inom spannet 35 – 45 dBA ekvivalent ljudnivå. Ytor för att klara anordnande av uteplatser, både

privata och gemensamma, med god ljudmiljö, inom ovan angivna intervall, finns också för planområdet.

Gävle kommun bedömer därmed att ett plangenomförande där bullernivåerna klaras är möjligt.

Luftkvalitet

Trafik bedöms vara den faktor som framför allt påverkar luftkvaliteten i området. Halterna av kvävedioxid och partiklar klarar idag, enligt kommunens kartläggning över luftkvalitet, både miljökvalitetsnormer (MKN) och miljömål för utomhusluft med god marginal:

- NO₂ dygn: 15 - 18 µg/m³
- NO₂ timme: 20 - 30 µg/m³
- NO₂ år: 5 - 10 µg/m³
- PM₁₀ dygn: 16 - 18 µg/m³
- PM₁₀ år: 8 - 10 µg/m³

Planförslag och konsekvenser

Ett plangenomförande bedöms inte generera trafik i en omfattning som kan antas ha en negativ påverkan på luftkvaliteten och möjligheten att fortsatt klara miljömålen och MKN för luft i och kring planområdet.

Föroreningar

Det finns inga indikationer på att föroreningar i mark finns inom området.

Planförslag och konsekvenser

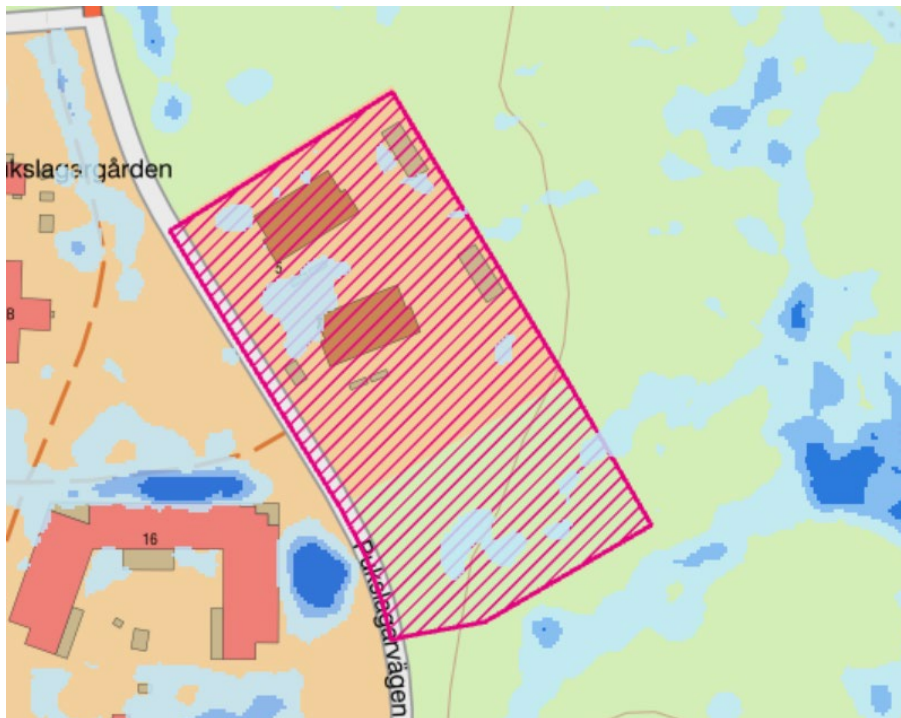
Planen möjliggör bostadsbebyggelse med tillhörande komplementbyggnader och parkeringsplatser. Med kloka och långsiktigt hållbara materialval och ett genomförande med hänsyn tagen till miljö och hälsa bedöms ett plangenomförande inte bidra till markföroreningar.

Översvämning och skyfall

Alla regntillfällen som överskrider dimensionerande dagvattenflöden och som inte kan omhändertas i dagvattenanläggningar är att betrakta som extrema regn. Den här typen av regn ger upphov till att skyfall avrinner på markytan och det är viktigt att planera för säker avledning av dessa flöden.

Enligt Gävle kommuns kartering över klimatanpassning (100-årsregn inklusive klimatfaktor) finns inga större lågpunktsområden, med risk för vattenansamlingar, eller större rinnvägar

inom eller i anslutning till planområdet. Inga större vattendrag eller vattenförekomster med översvämningsrisk bedöms heller finnas i anslutning till planområdet.



Figur 9. Planområdet, markerat i strekat rosa, vid ett 100-årsregn inklusive klimattfaktor på 1,25. De ljus blå markeringarna inom planområdet utgör maxvattendjup på mellan 0,05 – 0,2 meter vid befintlig terräng.

Planförslag och konsekvenser

Ingen nämnvärd översvämningsrisk har identifierats inom planområdet. Det fåtal mindre lågpunkter som finns inom planområdet byggs troligen bort i samband med exploateringen och bedöms inte medföra något problem för planerad bebyggelse. En framtida exploatering behöver ha en höjdsättning med marklutning öster ut som möjliggör avvattning av området vid höga flöden, utan att det bildas stående vatten och instängda områden mot exempelvis fasader.



Figur 10. - Modellering i Scalgo med skyfall motsvarande 100-årsregn efter exploatering.

I figur 10 är de mindre lågpunkterna bort byggda och marken uppfylld. Terrängmodellen visar södra delen av planområdet som exploateras med den nya gruppbyggnaden. Marken är uppfylld vid gruppbyggnaden och släntar sedan ner mot öster och sydost, i modellen finns även ett avskärande dike mot befintlig parkering i norr som leder ytvatten österut. Ljusblå pilar illustrerar rinnvägar utifrån föreslagna höjdsatt situationsplan.

Riskfrågor och farligt gods

Kommunen har inga uppgifter om att planområdet påverkas av riskfaktorer.

Planförslag och konsekvenser

Utifrån de geotekniska förutsättningarna för planområdet, bedöms risken för naturolyckor som t.ex. skred, erosion och översvämning inte utgöra någon risk för planområdet.

Stabilitets- och sättningsberäkningar har inte utförts, men utifrån rådande jordlagerföljd och topografi bedöms stabiliteten som tillfredsställande och risken för uppkomst av skadliga sättningar som mycket låg.

Strålning

Planområdet ligger på mark med normalrisk för radon och inga kraftledningar har identifierats i området.

Planförslag och konsekvenser

Enligt översiktsplan för Gävle kommun ska alltid byggnader där människor vistas stadigvarande byggas radonskyddat.

Brandskydd

Idag finns inget specifikt brandskydd på platsen.

Planförslag och konsekvenser

Vid eventuell brand har Räddningstjänsten möjlighet att angöra området från Pukslagarvägen.

Miljökvalitetsnormer

Recipient för planområdets dagvatten bedöms vara den statusklassade vattenförekomsten som löper parallellt ca 600 m öster om området. Vattenförekomsten går från Björsjön, vidare ut i Inre fjärden. Klassningen för vattenförekomsten är satt till måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Normerna för vattendraget är god ekologisk status 2027, samt god kemisk ytvattenstatus, med undantag och mindre stränga krav för kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter då dessa beror på diffusa källor genom atmosfärisk deposition.

Konsekvenser

Uppfyllnad av miljökvalitetsnormerna för vattendraget bedöms inte påverkas negativt av ett plangenomförande.

Miljömål

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

Levande skogar

- Viss negativ påverkan på miljömålet eftersom planens genomförande innebär skogsavverkning, men avverkningen berör inte skogar med särskilt höga naturvärden.

Ett rikt växt- och djurliv

- Viss negativ påverkan på miljömålet eftersom planens genomförande innebär skogsavverkning inom område som möjligtvis kan hysa naturvårdsarter.

God bebyggd miljö

- Påverkar miljömålet positivt med en för området lämplig bebyggelse.

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

En ny fastighet, med gruppbestaden, är planerad att bildas inom området genom avstyckning från Järvsta 16:5. Inom planområdet finns u-områden för allmänna underjordiska ledningar. Ledningsrätt för berörda ledningar ska sökas och bekostas av ledningshavaren. För den gemensamma infarten bör servitut eller gemensamhetsanläggning bildas. Gavlegårdarna ska ansöka om och bekosta fastighetsbildningen.

Gavlegårdarnas ambition är i första hand att tillskapa en ny fastighet med byggrätt för en gruppbestad och inte att de befintliga husen på Björsjö 44:1 ska styckas av till egna fastigheter. Detaljplanen hindrar dock inte en framtida delning av fastigheten/fastigheterna. I så fall krävs troligen inrättande av gemensamhetsanläggningar för bl.a. gemensamma ytor, interna gator och parkeringar. 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.

- **Björsjö 44:1**

Den befintliga bebyggelsen inom området fastställs i planförslaget. Fastigheten planläggs för bostads- och vårdändamål. Fastigheten får utfartsförbud mot Pukslagarvägen förutom där den befintliga utfarten är belägen. Den utfarten kommer

vara gemensam och det behöver hanteras via ett servitut eller en gemensamhetsanläggning.

- **Järvsta 16:5**

En del av Järvsta 16:5 som ligger inom planområdet kan styckas av till en ny fastighet för bostads- och vårdändamål. Fastigheten får utfartsförbud mot Pukslagarvägen vilket innebär att utfart behöver ske via den befintliga utfarten för de redan byggda flerfamiljshusen på Björsjö 44:1. Den utfarten kommer vara gemensam och det behöver hanteras via ett servitut eller en gemensamhetsanläggning.

Tekniska frågor

Organisatoriska frågor

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan Gävle kommun och Gavlegårdarna. Avtalet ger Gavlegårdarna rätt till, men inte en skyldighet, att förvärva del av fastigheten Järvsta 16:5 inom 12 månader från det att detaljplanen fått laga kraft. Avtalet hanterar förutsättningarna för den framtida överlåtelsen.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Kostnaden för planarbetet har hanterats i ett planavtal.

Exploatörens kostnadsansvar i genomförandet

- Fastighetsbildningsåtgärder
- Utbyggnad av området

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 2025-06-12.

Övriga underlag

Nedan listas äldre utredningar eller underlag som använts i framtagandet av detaljplanen.

- Kartläggning av luftföroreningshalter i Södermanlands- och Gävleborgs län, Beskrivning av spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) år 2020. SLB-analys feb 2022. SLB 57:2021.
- Bullerkartläggning med nordiska beräkningsmodellen över Gävle kommun år 2022, Efterklang: part of Afry 2022
- PM Geoteknik Pukslagarvägen Gävle, Tyréns 2016-05-30
- MUR Pukslagarvägen Gävle, Tyréns 2016-05-30
- PM Dagvattenutredning Pukslagarvägen Gävle, Tyréns 2016-11-15
- Situationsplan, Stefan Harestad/Skoog Arkitekter 2025-05-21

Medverkande

Medverkande tjänstepersoner

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

- Jessica Nordin, miljöutredare.
- Mikael Ekman, kommunekolog.
- Petter Jonegård, planarkitekt

Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm
Planchef

Mikael Bodinson
Planingenjör