

Planbeskrivning

Del av Norrlandet 10:1, Radhus Engeshöjden



Lagakrafthandling

2024-03-08

Livsmiljö Gävle, Gävle kommun, Gävleborgs län

Diarienummer: 22SBN181

Handläggare: Johanna van der Kaaij

Innehåll

Sammanfattning.....	3
Detaljplanens syfte.....	6
Beskrivning av planförslaget.....	6
Motiv till detaljplanens regleringar.....	13
Planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	15
Genomförande.....	29
Betydande miljöpåverkan.....	34
Utredningar.....	34
Medverkande.....	35

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör cirka 20 nya radhusbostäder på fastigheten Norrlandet 10:1.

Planområdet ligger vid Engeshöjden i närheten av Engesberg och Bönan längs Norrlandets kust i Gävle.

Idag finns skogsmark i planområdet och intill pågår utbyggnad av ett nytt villaområde.

Bostäderna ska vara radhus eller parhus och inom området ska ny lokalgata och gemensamma parkeringar rymmas. In- och utfart till området sker mot gatan Engeshöjden och vidare mot Bönavägen. Längs Bönavägen finns gång- och cykelvägar och busshållplats.

Planeringen av det här bostadsområdet tar stor hänsyn till pågående planering av ny allmän gata, strax öster om fastigheten. Den nya gatan ingår inte i den här detaljplanen, men de tekniska förutsättningarna vad gäller exempelvis trafikbuller, dagvatten och geotekniska förhållanden har bedömts med gatan som en förutsättning.

Kommunen bedömer att ett genomförande av den här detaljplanen inte innebär någon betydande negativ påverkan inom eller i anslutning till planområdet.

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. Detaljplanen har fått laga kraft.

Ansvarig planhandläggare

Information om planförslaget lämnas av handläggare:

Johanna van der Kaaij, planarkitekt

Tel: 026 – 17 83 47

Handlingar och läshänvisningar

Planen omfattar följande handlingar:

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

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

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 är att möjliggöra ett nytt bostadsområde i form av radhus på del av fastigheten Norrlandet 10:1 i skogsområdet öster om Engeshöjden. Bostadsområdet ska uppföras med ett relativt litet markavtryck i det naturnära läget. Detaljplanen säkerställer en långsiktigt god boendemiljö som skyddas från negativa konsekvenser vid skyfall, samt bevarandet av ett större naturområde.

Beskrivning av planförslaget

Arkitektonisk idé

Nya bostäder planeras i ett attraktivt naturnära område. Det finns inga särskilt höga naturvärden i planområdet, men inslaget av ett antal gamla grova tallar är värdebärande. Kvartersmarken är planerad för att nyttjas effektivt, för att inte göra onödigt stort markavtryck. Exploatörens idé är att klä byggnaderna i traditionella material, exempelvis fasader i liggande träpanel för att samspela med villaområdet och övrig bebyggelse i Engesberg och Bönan. Exploatören har hänvisat till referensprojekt uppförda i bostadsområdet Lindbacka i Gävle.



Figur 2. Referensobjekt i bostadsområdet Lindbacka i Gävle. (Trivselhus, 2023).

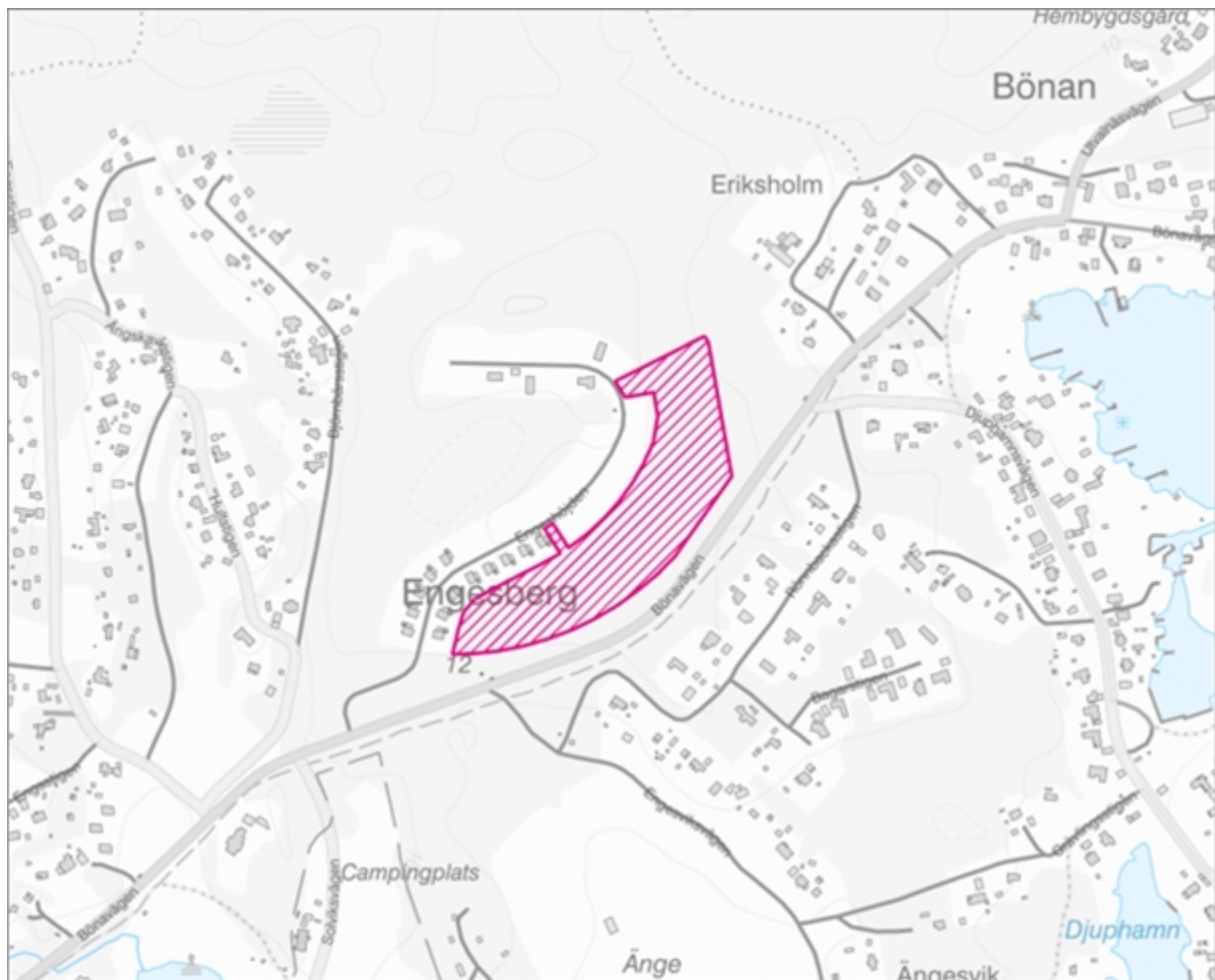
Bakgrund

Fastighetsägaren vill komplettera ett villaområde med radhus. Byggrätterna i gällande detaljplan för området är förbrukade och tillåter bara småhus. För att få uppföra nya radhus behövs en ny detaljplan.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Läge

Planområdet omfattar ett skogsområde vid Engeshöjden på Norrlandet. Den nya bebyggelsen planeras öster om pågående exploatering av småhus inom samma fastighet. Planområdet omfattar också ett större skogsområde mot Bönavägen som ska bevaras som naturmark.



Figur 3. Karta som visar planområdets läge och avgränsning.



Figur 4. Flygbild som visar planområdets ungefärliga avgränsning med gul färg. (Trivselhus, 2023).

Areal

Planområdet har en total areal om cirka 3 hektar.

Markägförhållanden

Marken ägs av TH Norrlandet Projekt 4 AB.

Befintlig bebyggelse och arkitektur

Planområdet ligger i skogsområdet öster om ett villaområde kallat Engeshöjden som är under uppbyggnad. Området rymmer idag 43 småhus med egna tomter och homogen arkitektur som alla delar samma huvudgata med infart från Bönavägen. Villaområdet har tidigare varit ett skogsområde och det har inte funnits någon tidigare bebyggelse på platsen.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet omfattar ingen befintlig bebyggelse. Detaljplanen ställer inga särskilda krav på anpassning till villaområdets arkitektur.

Allmän plats

Infartsgata till bostäderna och naturmark som omger exploateringen planläggs som allmän plats. Syftet med att planlägga naturmarken som allmän plats är att bevara befintlig tallskog. Skogsområdet bidrar med ekologiska, biologiska och sociala värden och fungerar avskärmade mot Bönavägen söder om planområdet. Del av exploateringens dagvattenhantering förläggs på naturmarken. I planområdets norra del finns en stig som vid områdets infart ersätts med gata, men som i stort avses bevaras.

Konsekvenser

Markanvändningsbestämmelser för gata säkerställer gatans placering och framkomlighet till bostäderna. Naturmark ersätter gällande bestämmelser i detaljplan och säkerställer skogsområdet mot Bönavägen.

Planbestämmelser

GATA	– Gata
NATUR	– Natur

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för de allmänna platserna är enskilt, enligt kommunens antagna principer och strategier för detaljplanearbete på Norrlandet (antagen i kommunfullmäktige 2014) med motivet att området ligger i stadens utkant och kommer att användas av och vara till nytta för boende i området.

Konsekvenser

Ansaret för allmän plats med enskilt huvudmannaskap ligger på fastighetsägarna gemensamt. Det är möjligt att inrätta en gemensamhetsanläggning för delar av den allmänna platsen för att reglera ansvar, drift och underhåll mellan berörda fastigheter.

Kvartersmark

Inom kvartersmark planeras bostäder i radhus och carports samt avfallsutrymme i separat byggnad. Bostadsområdet rymmer 20 nya radhusbostäder fördelat i fyra längor med fem enheter per länga. Intill bostäderna ges utrymme för parkering i carports och avfallsrum som avskiljs av infartsgata med vändplats längst in i området. Varje radhuslänga ges utrymme för

egen uteplats och trädgård. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseform, därmed är det möjligt upplåta bostäderna med såväl äganderätt, hyresrätt som bostadsrätt.

I den norra delen av kvartersmarken säkerställs också utrymme för en teknisk anläggning där spillvattenpumpstation kan placeras.

Konsekvenser

Bostadsområdet får ett eget skyddat läge i skogen bakom villaområdet.

Den mark som i planen är utlagd som så kallad allmän kvartersmark, E₁ – Tekniska anläggningar, har kommunen rätt att lösa in mot fastighetsägarens vilja men även en skyldighet att lösa in om fastighetsägaren begär det, enligt plan- och bygglagen.

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

Utövas inte inlösenreglerna i plan- och bygglagen kan, i vissa fall, mark för tekniska anläggningar (E-områden) lösas in vid en ledningsrättsförrättning om den belastade fastighetsägaren eller ledningshavaren begär det.

Planbestämmelser

B	– Bostäder
E ₁	– Tekniska anläggningar

Utformning, placering och gestaltning

Den nya radhusbebyggelsen innebär en tätare bebyggelse än villabebyggelsen intill. Hela exploateringsområdet ligger knappt två meter lägre än villatomterna på Engeshöjden, vilket kommer att ge ett skyddat läge i skogsområdet. Detaljplanen regleras med en flexibel byggrätt men med huvudsyfte att rymma 20 radhusbostäder där varje bostad kan vara cirka 80 m² stor på marken. Höjden regleras med högsta nockhöjd på 8,5 meter så att radhusen kan uppföras i två våningar, vilket är liknande höjdbestämmelser som i gällande detaljplan för villabebyggelsen.

Utöver byggnadsarea för huvudbyggnaderna tillåts till varje bostad ett förråd om högst 10 m² och ett uterum om högst 25 m².

Carports och avfallsrum är lägre byggnader i en våning. Carports och avfallsrum föreslås placeras på västra sidan om områdets infartsgata.



Figur 5. Illustrationen visar föreslagen utformning av området. Bostadsområdet är beläget i skogen bakom villabebyggelsen. Radhusen placeras i fyra grupper med fem enheter i varje grupp. Varje bostad har tre meters förgårdsmark och baksida med cirka 40 m² trädgård. En gata leder in till planområdet från Engeshöjden. Boendeparkering kan ske i carports som placeras väster om gatan där utrymme för gemensam avfallshantering också placeras. (Mavacon och Gävle kommun, 2024).



Figur 6. Illustration som visar principerna för hur området kan användas. Observera att det är plankartans bestämmelser som är juridiskt gällande. (Gävle kommun, 2024).



Figur 7. Illustration som visar det nya radhusområdet (vit färg) i förhållande till villabebyggelsen (grå färg) och gatan Engeshöjden. Aktuellt planområde ligger knappt två meter lägre än befintlig gata. Radhusen är illustrerade i två våningar och villorna i en våning. Observera att det är plankartans bestämmelser som är juridiskt gällande. (Gävle kommun, 2023).

Utemiljö

Radhusen uppförs traditionellt där alla bostäder har egen uteplats och trädgård. Den gemensamma utemiljön i området utgörs till stor del av tallskogen intill med goda möjligheter till ytterligare friluftsliv i stora skogsområden. I villaområdet intill finns en lekplats med anlagt promenadstråk.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 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 listor på alla planbestämmelser och deras motiv.

Regleringar av allmän plats

Användningsbestämmelser

NATUR – Natur

Säkerställer att nuvarande skogsmark inte ianspråktas.

GATA – Gata

Planbestämmelsen säkerställer infart och åtkomst till entréer och parkeringar. Avgränsningen i plankartan låser gaturummets placering och bildar en förutsättning för områdets struktur.

Egenskapsbestämmelser

Huvudmannaskap - Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Enskilt huvudmannaskap gäller för både gata och naturmarken. Området ligger i stadens utkant och kommer att användas av och vara till nytta för boende i området.

träd₁ – Inmätta träd inom naturmarken får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Bestämmelsen säkerställer att de inmätta träden inom allmän plats Natur endast får tas ned om trädet är så sjukt eller skadat att det utgör en säkerhetsrisk. Bestämmelsen kombineras med krav på marklov vid fällning enligt planbestämmelse **a₁**.

a₁ – Marklov krävs även för fällning av inmäta tallar inom naturmarken.

Bestämmelsen är ett komplement till planbestämmelse **träd₁** som säkerställer att de inmäta tallarna inom allmän plats Natur inte fälls om det inte finns särskilda skäl.

serviceväg₁ – Mindre serviceväg får anordnas

Bestämmelsen möjliggör åtkomst till E-området där teknisk anläggning för spillvattenpumpstation kan placeras. Placering av vägen där risk för att skada inmäta tallar inom naturmarken bör undvikas.

Regleringar av kvartersmark

Användningsbestämmelser

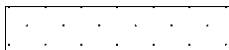
B – Bostäder

Planbestämmelsen möjliggör bostäder på fastigheten.

E₁ – Tekniska anläggningar

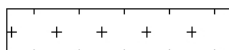
Planbestämmelsen möjliggör markåtkomst för VA-huvudmannen där teknisk anläggning för spillvattenpumpstation kan placeras.

Egenskapsbestämmelser



Prickmark – Marken får inte förses med byggnadsverk.

Bidrar till att säkerställa områdets struktur genom att avgränsa nya byggnadsverk. På västra sidan säkerställs ett byggnadsfritt avstånd mot villatomterna som behövs för att ta upp höjdskillnaden. Prickmark mot öster och söder om huvudbyggnader säkerställer också ett byggnadsfritt avstånd mot naturmark för slänter och plats för underhåll av byggnader.



Korsmark – Marken får endast förses med byggnad för avfallshantering samt carports med genomsiktliga gavlar.

Styr placering av parkeringsbyggnader och avfallsrum intill områdets lokalgata. Syftet med gavlarnas genomsiktighet är att säkerställa sikt mot gata vid backande rörelse ut från carport, ur ett trafiksäkerhetsperspektiv.

h₁ – Högsta nockhöjd är 8,5 meter.

Bestämmelsen bidrar till att styra exploateringen storlek och antal bostäder som kan förväntas. Nockhöjden är taknockens höjd från marken, 8,5 meter motsvarar två normalhöga våningar.

LAGAKRAFTHANDLING

h₂ – Högsta nockhöjd är 4,5 meter.

Gäller för komplementbyggnader väster om gatan. 4,5 meter motsvarar en normalhög carport.

e₁ – Största byggnadsarea är 1650 m².

Gäller för huvudbyggnader. Bidrar till att styra exploateringens storlek och antal nya bostäder som kan förväntas. Bestämmelsen säkerställer också byggnadsfria ytor som kan användas som förgårdsmark, trädgård och allmänna grönytor.

e₂ – Utöver angiven största tillåtna sammanlagda byggnadsarea får förråd om högst 10 kvm och uterum om högst 25 kvm uppföras till varje bostadslägenhet.

Möjliggör egna komplementbyggnader i anslutning till bostäderna. Bestämmelsen regleras per bostad för att fungera flexibelt oavsett antal bostäder.

f₁ – Endast radhus eller parhus.

Bestämmelsen begränsar hur området kan användas. Skapar en förutsättning för att områdets struktur och övriga bestämmelser ska fungera som planerat.

f₂ – Största längd per sammanhängande byggnadskropp är 30 meter.

Gäller för komplementbyggnader väster om gatan. Bestämmelsen säkerställer siktlinjer mellan byggnaderna.

n₁ – Markparkering får anordnas

Syftet är att möjliggöra en samlad parkering vid lokalgatan och på så vis minska biltrafiken närmast radhusen.

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Bestämmelsen säkrar utrymme inom kvartersmark för vatten- och avloppsledningar till de nya bostäderna.

u₂ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelsen säkrar utrymme inom kvartersmark för vatten- och avloppsledningar till och från de nya bostäderna.

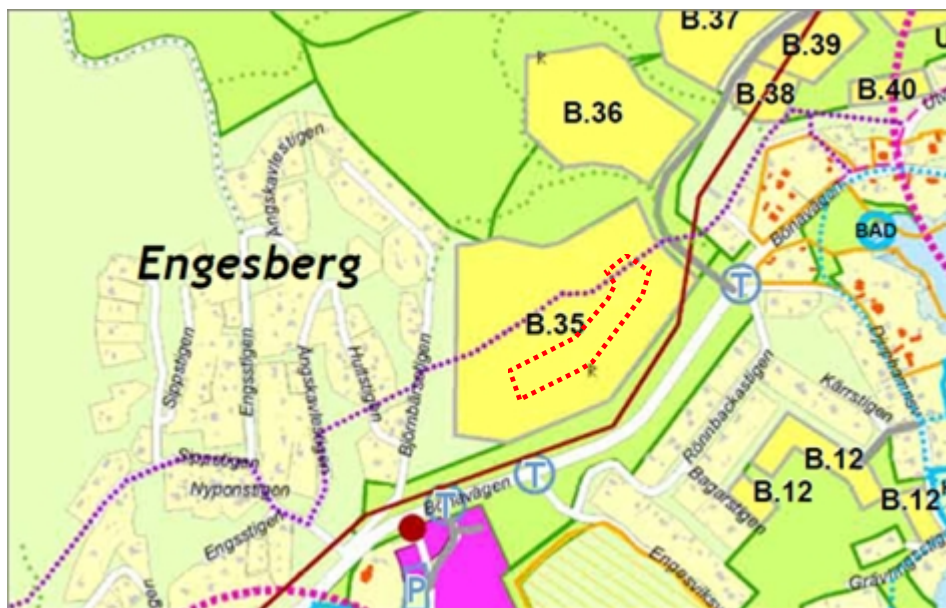
Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Översiktsplan

För området gäller Fördjupad översiktsplan för Norrlandet från 2012. I översiktsplanen har flera områden pekats ut som lämpliga att pröva för nya bostäder. Aktuellt planområde ingår i område kallat B.35 i översiktsplanen. För området anges att cirka 50 friliggande villor eller villor byggda i grupp kan vara lämpligt på Engeshöjden. Hänsyn ska tas till äldre träd och fornlämningar.

I gällande detaljplan tillåts 43 bostäder i friliggande småhus. Med ett tillskott på 20 radhusbostäder i aktuell detaljplan är det något fler bostäder än vad som angavs i översiktsplanen. Fördelningen blir dock övervägande friliggande villor och den tätare radhusbebyggelsen tar mindre mark i anspråk.

Den sammanvägda bedömningen är att planförslaget tillsammans med det som genomförs på Engeshöjden följer översiktsplanens intentioner.



Figur 8. Kartbild från gällande Fördjupad översiktsplan för Norrlandet 2012. Aktuellt planområde ligger inom den gula ytan kallad B.35.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan 21-P96:127 och ändring av detaljplan 2180K-P2022/13. I gällande plan begränsas bebyggelsen till friliggande småhusbostäder med egna tomter.

Aktuellt planförslag ersätter delar av gällande detaljplan. Skogsområdet mot Bönavägen planläggs som allmän plats natur istället för kvartersmark som i gällande plan.

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i samhällsbyggnadsnämnden den 24 augusti 2022.

Naturmiljö och landskap

Det nya bostadsområdet planläggs i skogsmark som till största del består av tallskog. Området ligger inom en stor utpekad nationell värdestrakt för skog, *Dalälven, Kalkområdet och Gästrikekusten*, där det finns höga skogliga värden av olika karaktärer. Generellt är det här skogsområdet mot Bönavägen relativt ungt, men det finns några spridda äldre stora tallar inom exploateringsområdet där bostäderna ska placeras. I närområdet, framför allt norr om planområdet, finns stora skogsområden med värdefull natur och möjlighet till rekreation. Befintlig skog söder om villabebyggelsen fungerar som en buffertzon mot Bönavägen.

Planförslag och konsekvenser

I detaljplanearbetet har det varit viktigt att skapa en för området relativt tät exploatering för att inte göra onödigt stora markavtryck, och därmed spara befintliga värden i skogsmarken. De högsta naturvärdena på platsen finns framför allt i fem äldre tallar inom exploateringsområdet. Planförslaget har anpassats för att kunna spara tre av dessa. Planbestämmelser som förhindrar fällning säkerställer detta. Skogen söder om villabebyggelsen planläggs som allmän plats natur för att säkerställa att skogen bevaras.

En befintlig stig passerar lekplatsen, huvudgatan Engeshöjden och genom planområdets nordvästra del. Del av stigen vid infarten till aktuellt planområde ersätts av gata och stigen tar vid igen efter cirka 25 meter.



Figur 9. Schematisk karta som visar den ungefärliga fördelningen mellan naturmark (grön) och nytt bostadsområde (gul) i detaljplanen.

Ekosystemtjänster

Skogsområdet längs Bönavägen har värden för flera ekosystemtjänster, bland annat luftrening, bullerdämpning och infiltration av dagvatten. Det bidrar även till landskapsbild och rekreationsvärden.

Planförslag och konsekvenser

Områdets nuvarande ekosystemtjänster kommer att bli kvar, men minskar lite i omfattning när mark tas i anspråk för bebyggelse.

Landskapsbild och utblickar

Planområdet ligger på en höjd upp från Bönavägen och består av tät tallskog. Skogsområdet är synligt från delar av Bönan och från havet. I samma skogsområde planeras en ny gata norrut från Bönavägen.

Planförslag och konsekvenser

En skogskorridor sparas mellan bostäderna och Bönavägen. Den täta skogen döljer bostadsområdet relativt väl på längre avstånd, exempelvis vid inblick från havet. Från Bönavägen kan bostadshusen synas mellan träden.

Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Inom planområdet finns ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, men angränsar mot riksintresseområde för kulturmiljövården och bebyggelse med höga kulturvärden i Bönan sydöst om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

De nya bostäderna omgärdas av relativt tät skog och bedöms därför inte innebära en visuell påverkan på längre avstånd, exempelvis från havet. Det bedöms inte finnas någon risk att planförslaget medför negativ påverkan på kulturhistoriska värden.

Fornlämningar

Det finns inga kända eller registrerade fornlämningar i eller runt planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Det är relativt långt till de flesta samhällsfunktionerna som skola, livsmedelshandel, apotek, hälso- och sjukvård med mera. Närmsta apotek och livsmedelsbutik ligger cirka 9 km från planområdet. Närmsta förskola finns i Bönan cirka 1,5 km bort.

Planförslag och konsekvenser

Boende i området kommer att leva med stora avstånd till arbete och skola samt för att utföra vardagsärenden, vilket gäller för hela Norrlandet.

Gator och trafik**Hållbara transportmedel och kollektivtrafik**

Vid Bönavägen finns busshållplats som idag trafikeras av busslinje 95 och 195 med en turtäthet på en gång i timmen under vardagar. Parallellt med Bönavägen finns separerad gång- och cykelbana i båda färdriktningar. Cykelavstånd från planområdet till centrala Gävle är cirka 11 km.

Planförslag och konsekvenser

Busshållplats och cykelväg finns i direkt anslutning till bostadsområdet Engeshöjden. Oskyddade trafikanter använder huvudgatan i blandtrafik ner till Bönavägen.

Gatustruktur, gatumiljö och angöring

En lokalgata ansluts till bostadsområdets huvudgata Engeshöjden. Gatan dimensioneras med belagd bredd på cirka 5,5 meter för boendes trafik med målpunkt vid boendeparkeringen. Parkering angörs direkt mot gatan. Varje entré kan i undantagsfall angöras genom en liten angöringsgata som löper tvärgående från lokalgatan.

Biltrafik

Enligt kommunens beräkningar kan cirka 95 fordonsrörelser per dygn tillkomma till följd av exploateringen, inräknat med så kallad nyttotrafik som exempelvis sophantering och postleveranser. Kommunen bedömer att Bönavägens kapacitet klarar av den tillkommande trafikmängden utan att särskilda åtgärder vidtas.

Parkering

Enligt kommunens mobilitetsnorm ska minst en bilparkeringsplats kunna ordnas per bostad samt minst två platser för besökare. För cykel ska antal cykelplatser ordnas beroende på bostadsstorlek. För 3 rum och kök ska minst 3,5 plats per bostad rymmas varav 3 väderskyddade.

För boende planeras 20 bilparkeringar vilket motsvarar en bil per bostad samt fyra besöksplatser. Bilparkering sker samlat längs lokalgatan, boendeparkering kan ske i carport och besöksparkering på mark. Utifrån trafiksäkerhetsskäl behöver carports uppföras med genomsiktliga gavlar för att säkerställa visuell kontakt mot gatan vid backande rörelser. Gatan kommer i huvudsak att användas av boende inom planområdet och trafikflödena kommer därför att vara låga. Cykelparkering med antal platser enligt mobilitetsnormen bedöms kunna ordnas på förgårdsmark vid respektive bostad.

Teknisk försörjning

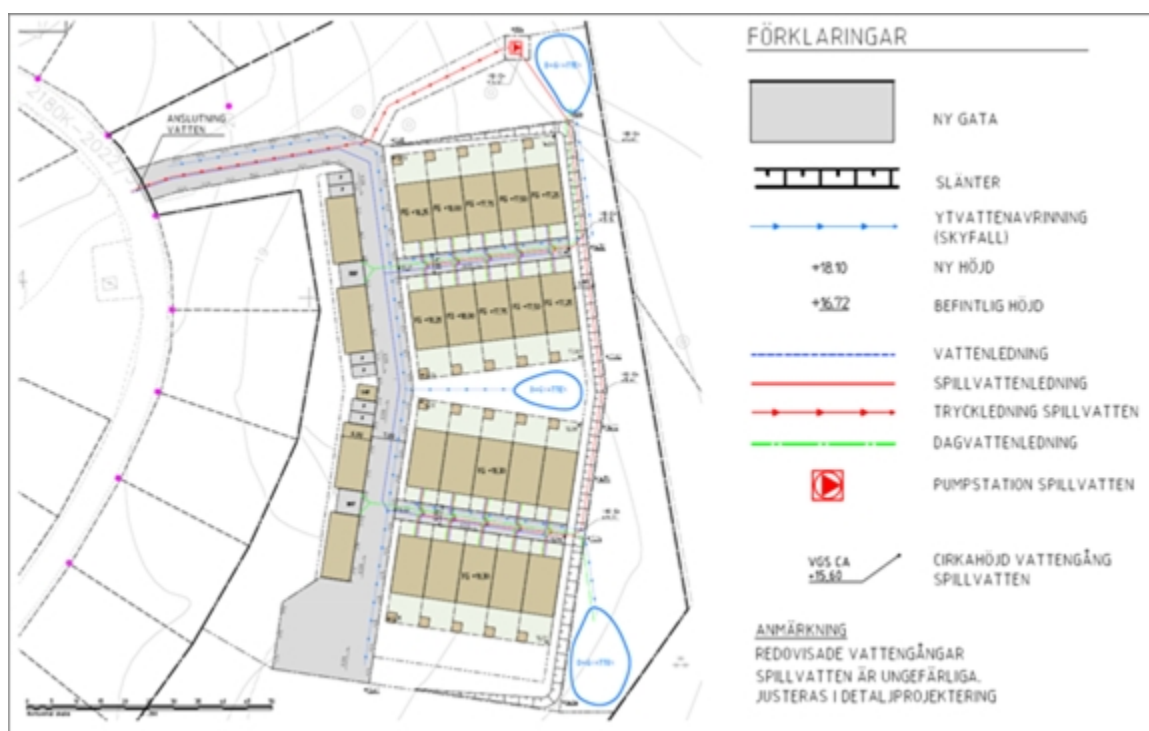
Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten och alla nya bostäder ansluts till det allmänna ledningsnätet. Befintligt ledningsnät finns i gatan Engeshöjden.

Planförslag och konsekvenser

Området bedöms kunna anslutas till ledningsnätet för vatten vid Engeshöjden, infarten till aktuellt planområde. Topografin gör att det inte är möjligt att ansluta med självfall till samma plats. Spillvatten kan antingen ledas med självfall ner till en pumpstation norr om bostäderna för att pumpas upp till Engeshöjden, eller ledas med självfall genom skogen söderut till

ledningsnätet vid Bönavägen. Anslutning av både vatten- och spillvatten vid infarten bedöms lämpligast för att få en samlad anslutningspunkt.



Figur 10. Skiss som visar föreslagen förläggning av vatten- och spillvattenledningar samt placering av pumpstation för spillvatten. Av skissen framgår också föreslagen dagvattenhantering. (Sitowise, 2024).

Upplåtelseformen får betydelse för anslutningspunkter för vatten och spillvatten. Vid avstyckning till en stor fastighet med exempelvis bostadsrätter fungerar en anslutningspunkt till ett internt ledningsnät. Vid avstyckning av enskilda fastigheter är VA-huvudmannen skyldiga att upprätta förbindelsepunkter för varje ny fastighet. För att säkra VA-huvudmannens markåtkomst säkerställs utrymmen genom u-områden för ledningar och E-område där spillvattenpumpstation kan placeras.

El, fiber och uppvärmning

El och fiber finns utbyggt i villaområdet och nya bostäder bedöms kunna ansluta dit. Det finns ingen utbyggd fjärrvärme i området.

Avfall

Förutom hushållsavfall och matavfall ska också förpackningsavfall hanteras fastighetsnära från och med 2027. Det innebär att avfallsutrymmen kommer att kräva mer plats än tidigare. Sådana utrymmen ska så långt som möjligt placeras på ett tillgängligt och säkert sätt. För att skapa bra arbetsförhållanden ska sophämtarna komma nära det avfall som ska hämtas. Samtidigt ska det inte vara för långt avstånd från bostaden till avfallsrummet. Särskilt

människor med nedsatt rörlighet bör inte ha för långt avstånd för att slänga sitt avfall. Enligt allmänna råd i Boverkets byggregler (BBR, 3:422) bör avståndet mellan entré och avfallsutrymmen inte vara längre än 50 meter för flerbostadshus.

Planförslag och konsekvenser

Avfall från radhusbostäderna bör sorteras och lösas gemensamt. För att klara avståndskravet på 50 meter måste avfallsrum placeras inom exploateringsområdet. Detta kan göras på kvartersmark väster om gatan. Exploatör ska ha en fortsatt dialog med Gästrike återvinnare om lämplig avfallshantering.

Geotekniska förhållanden och radon

Området består av skogsmark och upplevs som torrt utan vattenförande stråk eller stående vatten. Ytan där nya huskroppar planeras är plan och höjdskillnaderna är små, en mycket svag lutning kan anas i östlig riktning.

Området består av svallad morän som till ytan är mycket sten- och blockrik. Moränen är enligt SGU:s jordartskarta sandig och tidigare siktningar för villaområdet intill har bedömt den som en sandig grusig siltig morän. Större ytblock kan lokalt synas ovan vegetationen. Under den svallade moränen finns en finkornigare morän som av tidigare erfarenheter i området visat sig vara mycket fast lagrad.

Enligt utförd geoteknisk utredning (Sweco, 2023) observeras inga rörelser eller andra tecken på instabilitet eller pågående erosion. Eftersom området är mycket flackt (cirka 3 grader) i kombination med friktionsjordar bedöms ingen risk för skred eller stabilitetsbrott föreligga.

Grundvattenrör finns installerade i området intill sedan tidigare. Samtliga rör längs befintlig huvudgata har varit torra vid avläsning. Det kan därför förväntas att grundvattennivån i området ligger minst 3,5 meter under markytan.



Figur 11. SGU:s jordartskarta som visar moränmark inom exploateringsområdet (rödmarkerat). Orangea fält i närheten visar på svallsediment i form av grus. (Sweco, 2023).

Planförslag och konsekvenser

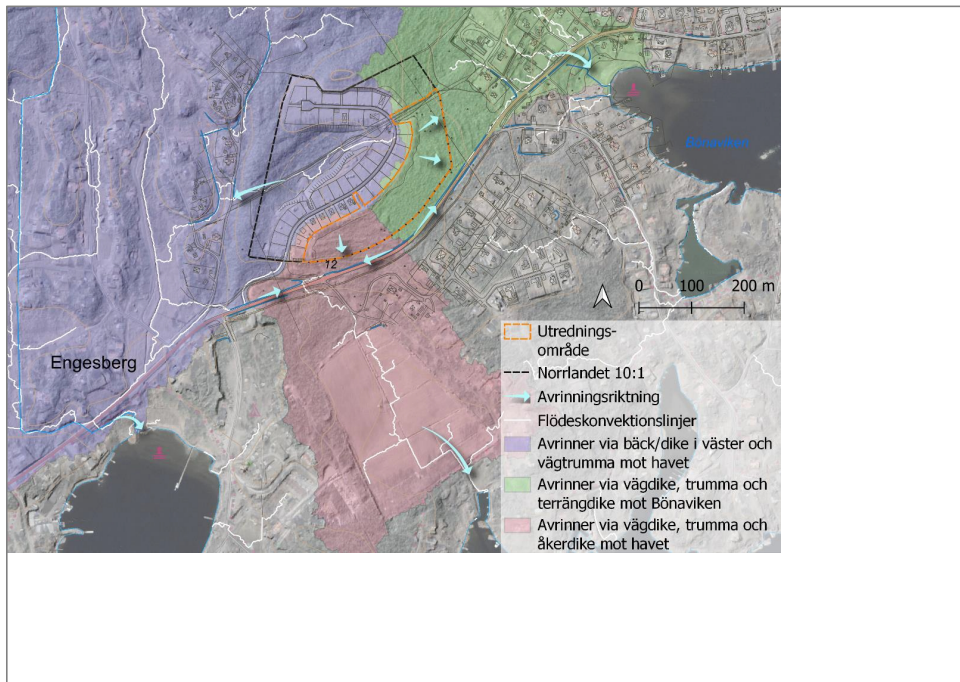
Området bedöms enligt den geotekniska utredningen (Sweco, 2023) ha goda förutsättningar för planerad exploatering. Ingen risk för skred eller ras bedöms förekomma inom området med hänsyn taget till områdets topografi och jordarter. Grundläggning kan ske med platta på mark.

Inom Gävle kommun ska bostäder och andra byggnader där människor stadigvarande vistas byggas radonsäkert på mark med hög radonrisk och radonskyddat på övrig mark (översiktsplan Gävle kommun 2030). Detta hanteras i samband med bygglov enligt BBR (Boverkets byggregler). Genomförda undersökningar visar på normalradonmark varför byggnader ska uppföras radonskyddat.

Dagvatten

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Det innebär att fastighetsägaren är ansvarig för att dagvatten omhändertas och avleds.

Fastigheten ligger på en lokal högpunkt och sluttar mot öster. Enligt utförd dagvattenutredning (Mavacon, 2024) infiltreras och perkolerar de flesta regn ner i grundvattnet, jorden är relativt genomsläpplig och grundvattnet ligger lågt. Eventuell yttlig avrinning avleds via Bönavägens vägdiken och terrängdiken mot havet vid Bönaviken.



Figur 12. Kartbild som visar planområdet och avrinningsriktningar i nuläge. Planområdet visas med orange streckad linje. (Mavacon, 2024).

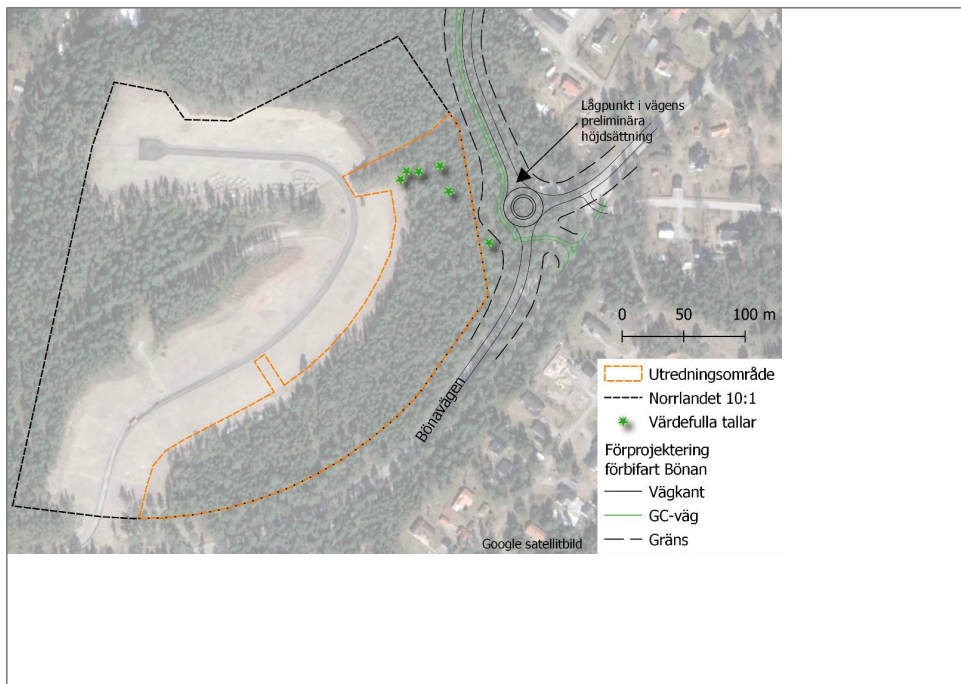
Enligt kommunens dagvattenpolicy är fastighetsägaren som avleder dagvatten direkt till mindre dike eller vattendrag ansvarig för att utreda om kapacitet finns för det tillkommande flödet, i annat fall ska flödesbegränsande åtgärd vidtas eller kapaciteten nedströms ökas.

Föroreningsbelastningen ska om möjligt inte öka vid exploatering och vattnets föroreningsinnehåll ska begränsas vid källan.

En ny väg planeras norr om Bönan med en sträckning från Bönavägen strax öster om aktuellt planområde. Det kommer att medföra en betydande slänt mellan planerad exploatering och den nya vägen. Dagvattenhanteringen för aktuell exploatering behöver ta hänsyn till den kommande vägslänten och inte äventyra stabiliteten i slänten.

Enligt förprojekteringen för den nya vägen föreslås avvattning via öppna diken på vardera sida av vägen samt dränering i skåldike mellan separerad gång- och cykelväg och bilväg. Trummor läggs i lågpunkter och leder vatten till befintliga vägdiken i nordöstlig riktning längs Bönavägen. Vid genomförande av den nya vägen behöver vägavvattningen längs den befintliga Bönavägen ner mot Bönaviken ses över då den nya vägsträckningen kan innebära

att avrinning sker från ett större område. Befintlig avvattnings längs Bönavägen är bitvis diffus och vägdikey saknas eller är mycket grunda mot tomtmark.

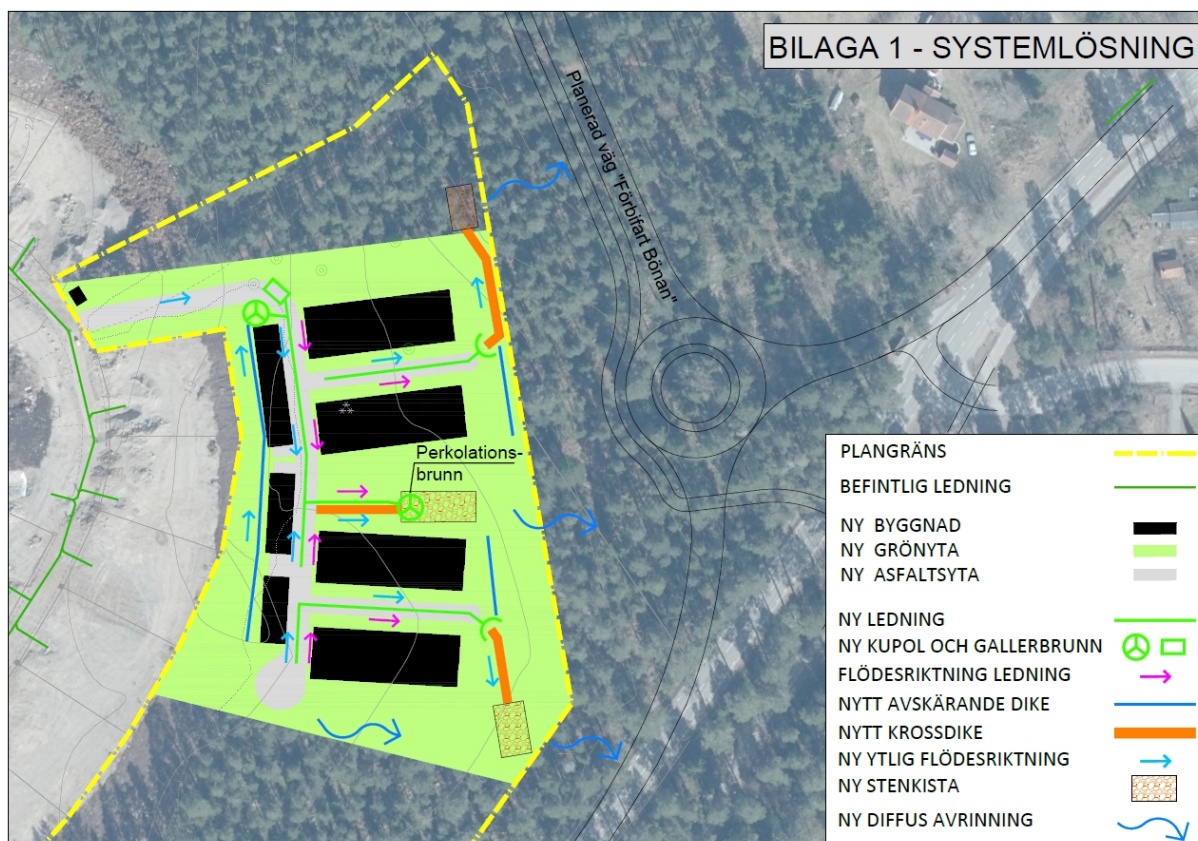


Figur 13. Kartbild som visar planområdet och förprojekterad ny väg. (Mavacon, 2024).

Planförslag och konsekvenser

Dagvatten från planområdet bedöms kunna hanteras lokalt. I dagvattenutredningen föreslås en systemlösning för att omhänderta dagvattnet inom planområdet. Utredningen har beaktat både att den nya vägen öster om området anläggs och om den inte gör det.

Eftersom geotekniska undersökningar visar på genomsläppliga jordarter bedöms det vara lämpligt att utföra dagvattensystem med perkolationsmagasin. Takvatten avleds via stuprör till ledning som leder vattnet till stenkistor. För att inte påverka befintliga anläggningar nedströms fördröjs utflödet från området till nuvarande normalflöden vid 10- och 100-årsregn. För att uppnå detta behöver systemet kunna hantera 178 m³ i fördröjningsvolym. Om föreslagna stenkistor görs cirka två meter djupa och med 33 procent hålrumsvolym uppnås detta. Föreslagna ledningar dimensioneras inte för 100-årsregn, därför behövs också yttliga skyfallsvägar skapas från områdets lokalgata ner till närmsta stenkista. Dessa kan utföras som exempelvis krossdiken.



Figur 14. Systemlösning som föreslås i dagvattenutredningen (Mavacon, 2024). Områdets avvattnas genom höjdsättning via ledningar och diken till strategiskt placerade stenkistor som fördröjer regnvattnet och begränsar flödet ut från området.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Området är bullerpåverkat av vägtrafik från Bönavägen och kommer i framtiden att bli påverkat av vägtrafik från en ny väg som planeras gå norrut från Bönavägen strax öster om planområdet.



Figur 15. Kartan visar nya bostädernas läge i förhållande till befintliga Bönavägen i nordöstlig riktning mot Bönan samt planerad ny väg norrut förbi Bönan. (Mavacon, 2023/Civilscon, 2022).

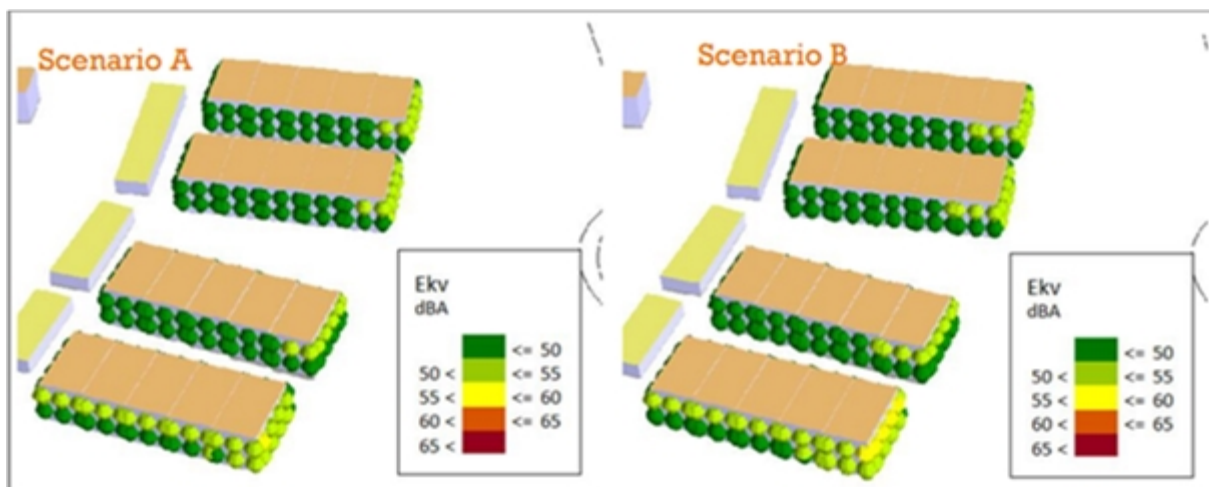
En bullerutredning (Trivector, 2023) har tagits fram under detaljplanearbetet. Beräkningar i bullerutredningen har tagit hänsyn till den framtida vägen. Eftersom vägen inte finns och ny bebyggelse längs vägen inte ännu är färdigplanerad finns inga preciserade trafikuppgifter för vad den nya vägen förväntas alstra eller hur mycket den förväntas avlasta Bönavägen. Vid beräkning av ljudnivåer ska hänsyn tas till framtida scenarier där trafiken kan komma att öka jämfört med idag. I normala fall beräknas ett framtidsscenario fram till år 2040. Eftersom den nya vägen skapar ytterligare osäkerheter för beräkningsresultatet har bullerutredningen presenterat två olika scenarier.

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns antagna riktvärden för vilka ljudnivåer som ska anses acceptabla vid bostadens fasad och uteplats. För bostäder

som föreslås i planförslaget gäller att de ekvivalenta ljudnivåerna i fasad ska klara 60 dBA och uteplatser ska klara 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Planförslag och konsekvenser

Bullerutredningen (Trivector, 2023) redovisar två scenarier för framtida trafikmängder där det ena, scenario B, innebär ett worst-case-scenario där trafikmängden är ca 25 procent större år 2040 än det andra scenariot, scenario A. Bullerutredningen visar att trafikbullerförordningens riktvärde för ekvivalent ljudnivå i fasad klaras för samtliga bostäder i planförslaget i båda scenarier.



Figur 16. Ekvivalenta ljudnivåer vid de mest bullerutsatta fasaderna. Scenario B är det scenario som visar mest trafik år 2040 (Trivector, 2023).

Bullerutredningen visar också att alla lägenheter har tillgång till minst en uteplats som klarar trafikbullerförordningens riktvärde på 50 dBA ekvivalent ljudnivå, oavsett vilket scenario som bedömts. Inga bullerskyddsåtgärder behöver vidtas för att trafikbullerförordningens riktvärden ska klaras.

För att samtliga uteplatser ska uppnå riktvärdena även för scenariot med mest framtida trafik behövs ett bullerplank på 1,6 meter anläggas vid tomtgräns i öster vid den huslänga som är längst i söder. Kommunen bedömer att det inte är nödvändigt att reglera detta med en planbestämmelse. Planen möjliggör dock att ett sådant plank kan uppföras.

Föroreningar

Inga förorenade områden är kända inom planområdet. Enligt historiska ortofoton samt äldre ekonomiska kartor har området varit skogbevuxet under en längre period.

Översvämning och skyfall

Översvämningsrisker har utretts och redovisats i en dagvattenutredning (Mavacon, 2024). I utredningen har man beräknat med ett dimensionerande flöde för ett 10 minuter långt 100-årsregn. För området redovisas också en föreslagen systemlösning för avvattnings av gata och byggnader genom ledningar och diken till stenkistor med till största del utlopp genom infiltration i mark. Enligt utredningen klarar systemlösningen att fördröja ett 100-årsregn i upp till 10 minuter utan att öka normalflödet nedströms. Vid långvariga kraftiga regn längre än 10 minuter finns risk att bräddning sker på ytan genom diffus yttlig avrinning mot vägdiken nedströms. Med föreslagen exploatering förändras höjdsättning inom området och en del av den avrinning som idag sker mot nedströms liggande fastigheter vid extrema regn kommer att styras om mot Bönavägen. Därigenom bedöms inte risken öka för påverkan nedströms. Planförslaget bedöms inte medföra en ökad risk för att skador uppstår vid översvämning.

Brandskydd

Planområdet är tillgängligt via gatan Engeshöjden som nås från Bönavägen. Brandvattenförsörjning sker på samma sätt som för övrig byggnation på Norrlandet, det vill säga att räddningstjänsten måste ha släckvatten med sig i händelse av brand.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Planområdet angränsar till riksintresse Norrlandet, Bönan och Utvalnäs X802. De nya bostäderna omgärdas av relativt tät skog och bedöms därför inte innebära en visuell påverkan på längre avstånd, exempelvis från havet. Det bedöms inte finnas någon risk att planförslaget medför negativ påverkan på riksintresset.

Miljökvalitetsnormer

Recipient för dagvatten från exploateringsområdet är Skutskärsfjärden (WA80387062). Dess ekologiska status är bedömd till måttlig beroende på övergödning, sötvatteninflöde och vattenutbyte. Dess norm för ekologisk status är god status år 2027. Tidsfristen beror på att det råder kunskapsbrist om källorna till de förhöjda halterna av näringsämnen i vattenförekomsten. Dock pekas urban markanvändning ut som en källa.

Vattenförekomstens kemiska ytvattenstatus är inte god och dess miljökvalitetsnorm är satt till god kemisk status med tidsfrist för dioxiner till år 2027 och med mindre stränga krav för bromerade difenyletrar och kvicksilverföreningar.

Genom planområdet går en vattendelare så att den östra delen av det planlagda naturområdet avrinner i dikessystem genom Ryssängen ut i Engesviken till vattenförekomsten Yttre Fjärden (WA51799579). Dess ekologiska status är bedömd som otillfredsställande främst beroende på halten klorofyll i vattnet vilket även hänger samman med mängden näringsämnen som också bedöms som otillfredsställande. Yttre fjärdens norm är god status år 2039 där det är diffus påverkan från bland annat jordbruk och omgivande kustvattenförekomster som ger undantaget. Den kemiska statusen uppnår inte god och dess norm är satt till god kemisk status med tidsfrist för dioxiner till år 2027 och med mindre stränga krav för polybromerade difenyletrar och kvicksilverföreningar.

Vattenförekomsten påverkas av ett flertal källor så som industrier, deponier, förorenade områden förutom urban markanvändning, transport och infrastruktur.

Under delar av planområdet ligger även en stor grundvattenförekomst i sedimentärt berg (WA81382160). Dess kemiska och kvantitativa status är god vilket även är dess norm.

Luftkvaliteten inom planområdet bedöms god. För kvävedioxid är dygnsmedelhalten 9–12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ och årsmedelhalten är 3–5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. För partiklar, PM10, är dygnsmedelhalten 14–16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ och årsmedelhalten 8–10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Konsekvenser

Med stenkistor där utlopp till största del under året sker genom infiltration i mark kan 100 procent reningsgrad uppnås. Vid långvariga regn finns risk att hela regnvolymer inte hinner infiltrera ned i mark innan bräddning sker på ytan. I detta fall sker dock initialt en rening i makadamdiken/krossdike och på översilningsytor i skogsmarken nedströms stenkistorna. Delar av planområdet säkerställs som naturmark och ger därför inte någon förändring i volym eller innehållet i det avrinnande vattnet. Därmed bedöms inte planförslaget medföra en påverkan på någon av normernas kvalitetsfaktorer. Kommunen bedömer att med föreslagen fördelning mellan kvartermark och naturmark, samt föreslagen dagvattenhantering, vars genomförande möjliggörs genom exploateringsavtal samt reglering och upplysning på plankartan, så kommer inte planförslaget påverka möjligheten att nå miljökvalitetsnormen för vatten.

Planförslaget bedöms inte medföra sådana trafikökningar att någon miljökvalitetsnorm för luft påverkas.

Miljömål

Ingen av de nationella miljömål har identifierats som miljömål som kan komma att påverkas av detaljplanens genomförande.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

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

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

Planförslag och konsekvenser

Inom planområdet ryms ett nytt radhusområde, planlagt som kvartersmark för bostäder, ett mindre område planlagt som allmän kvartersmark för teknisk anläggning och ett större område planlagt som allmän plats natur. Bostadsområdet med ytor för nödvändiga tekniska anläggningar kan förväntas avstyckas från stamfastigheten Norrlandet 10:1, medan det större skogsområdet kan bli kvar.

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseform för de nya radhusbostäderna, vilket innebär att det kan upprättas som bostadsrättsförening eller med äganderätt. Vid bostadsrätt förväntas hela bostadsområdet avstyckas som en fastighet med en bostadsrättsförening som förvaltar hela fastigheten, byggnader, gator och tekniska anläggningar. Vid äganderätt avstyckas varje enhet till egen fastighet och gemensamma ytor, exempelvis för avfallsrum, gata, carports och enskilda tekniska anläggningar bildas lämpligen en marksamfällighet och en gemensamhetsanläggning.

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta nödvändig fastighetsbildning för att genomföra detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

För intilliggande villaområdes gemensamma ytor finns en gemensamhetsanläggning, Norrlandet GA:44. I gemensamhetsanläggningen ingår gatan Engeshöjden samt ytor för dagvattenhantering, lekplats, naturområde, belysning mm. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Engeshöjdens samfällighetsförening.



Figur 17. Befintlig gemensamhetsanläggning i området, Norrlandet GA:44 i grönt och aktuellt planområde i gult.

Nya radhusbostäder bör få del i befintlig gemensamhetsanläggning på grund av beroendet av gatan. Vid äganderätt i radhusområdet kan befintlig gemensamhetsanläggning omprövas alternativt att en ny gemensamhetsanläggning bildas för nya gemensamma ytor, byggnader och anläggningar. Del av naturområdet kan komma att ingå i gemensamhetsanläggningen, men troligen inte hela området.

Bildande av ny och/eller omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning söks och bekostas av exploatören.

Ledningsrätter

I villaområdet intill, i gatan Engeshöjden, finns ledningsrätt för allmänna vatten- och spillvattenledningar.

Beroende på upplåtelseform och placering av vatten- och spillvattenledning kan ledningsrätt bli aktuellt i området. Om radhusenheterna avstyckas enskilt med äganderätt kan ledningsrätt för allmänna ledningar bildas på allmän plats. För allmänna ledningar fram till

anslutningspunkt vid varje fastighetsgräns säkras utrymmen genom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-områden).

Inom naturmarken tydliggörs genom egenskapsbestämmelse att mindre serviceväg får anläggas, i syfte att möjliggöra åtkomst till planerad pumpstation (E-området). Nyttjanderätt kan behöva upprättas för serviceväg om VA-huvudmannen ska ansvara för den tekniska anläggningen.

Vid exempelvis bostadsrätt omfattas troligen hela området av bara en fastighet och befintlig ledningsrätt täcker då troligen in ledningen fram till den nya fastighetens anslutningspunkt.

Tekniska frågor

Exploatören är ansvarig för att ordna teknisk infrastruktur till fastigheten i den ordning som krävs för att takta med exploateringen. Anslutning till ledningsnät för vatten, spillvatten, elnät och fiber sker i samråd mellan exploatören och ledningsägarna Gävle Vatten AB och Gävle Energi AB. Upplåtelseformen får betydelse för anslutningspunkter för vatten och spillvatten. Vid avstyckning till en stor fastighet med exempelvis bostadsrätter fungerar en anslutningspunkt till ett internt ledningsnät. Vid avstyckning av enskilda fastigheter är VA-huvudmannen skyldiga att upprätta förbindelsepunkter för varje ny fastighet.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan exploatör och Gävle kommun innan planen antas. Avtalet är under framtagande och kommer bland annat reglera vägstandard inom planområdet och att avvattning sker i enlighet med föreslagna åtgärder i utförd dagvattenutredning.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgift bekostas av exploatören och faktureras av kommunens planenhet enligt slutet planavtal.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen får inga kommunalekonomiska konsekvenser av planens genomförande.

Exploatörens kostnadsansvar i genomförandet

Exploatören bekostar anslutningsavgifter för vatten, spillvatten, el och fiber samt de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för ett genomförande 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 inga gällande miljökvalitetsnormer bedöms överskridas och att detaljplanens genomförande är i linje med relevanta miljömål. De miljöfaktorer som särskilt hanteras i planen är trafikbuller från Bönavägen, dagvattenhantering, skyfall och geotekniska risker. Inga av dessa faktorerers enskilda eller kumulativa miljöeffekter bedöms vara av sådan omfattning att de innebär betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens 6 kap.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delade kommunens ställningstagande i yttrande daterat 2023-02-03.

Utredningar

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

Följande utredningar har tagits fram i samband med detaljplanen:

- Sweco, 2023-06-28. PM Geoteknik Norrlandet 10:1, Gävle kommun.
- Mavacon, 2024-01-17. PM Dagvatten Norrlandet 10:1.
- Trivector, 2023-06-02. Buller Bönan Norrlandet 10:1 i Gävle kommun.

Medverkande

Medverkande tjänstepersoner

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

- Ann-Sofi Dahlqvist, miljöutredare.
- Mirja Törnquist, miljöutredare.
- Maria Lind, kommunekolog.

Planhandlingarna har granskats av Sari Svedjeholm, planchef.

Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm
Planchef

Johanna van der Kaaij
Planarkitekt