

Planbeskrivning Olsbacka 32:1, mfl Myggdansvägen



Lagakrafthandling

2025-04-14 rev. 2025-06-04

Livsmiljö Gävle, Gävle kommun, Gävleborgs län

Diarienummer: 22SBN67

Handläggare: Mikael Bodinson

Innehåll

Sammanfattning.....	3
Detaljplanens syfte	6
Beskrivning av planförslaget	6
Motiv till detaljplanens regleringar	11
Planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	16
Genomförande.....	33
Betydande miljöpåverkan.....	36
Medverkande.....	36

Sammanfattning

Planområdet är beläget i stadsdelen Olsbacka ca 2 km söder om centrala Gävle.

Inom området finns idag 51 lägenheter uppdelade på sex radhus som har varierat utseende.

Planförslaget innebär att de 51 radhuslägenheter som finns i området kommer kunna tillföra takbeklädda uterum på baksidan av husen. Uterummen ska utföras enhetligt för att inte förvanska de kulturvärden som finns på platsen.

Planförslaget innebär att de kulturvärden som finns på platsen kommer säkerställas och områdets karaktär bevaras och de tillkommande uterummen och carportarna/garagen anpassas till de befintliga kulturvärdena. Ett övergripande syfte är att uterummen ska ha en enhetlig utformning per hustyp.

Vad är en detaljplan?

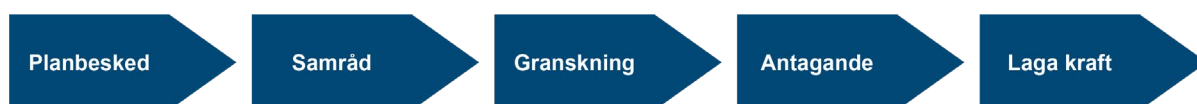
En detaljplan reglerar hur marken får användas och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Kommunen kan i en detaljplan pröva om ett område till exempel är lämpligt för ny bebyggelse och hur den ska utformas eller hur en befintlig bebyggelse ska bevaras.

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 fått **laga kraft**.

Ansvarig planhandläggare

Information om planförslaget lämnas av handläggare:

Mikael Bodinson, Planingenjör

Tel: 026 – 17 83 11

Tidplan

Preliminär tidplan för framtagande av detaljplanen:

Samråd: september 2024

Granskning: april 2025

Antagande: juni 2025

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 tillskapa byggrätter för oisolerade uterum som ska fungera som komplement till bostaden samt att tillskapa ytterligare parkeringar för boende i form av carport eller garage. Bestämmelserna kring tillkommande byggrätter är att ge dem ett enhetligt utseende. Tillika med det är syftet också att skydda de kulturvärden som finns i bebyggelseområdet, att ange hur underhållet kan ske samt att tydliggöra vilka förändringar som kan ske. Detaljplanen hanterar även förutsättningar för fastighetsregleringar inom området.

Beskrivning av planförslaget

Planförslaget innebär att de 51 radhuslägenheterna som finns i området kommer kunna tillföra takbeklädda uterum på baksidan av husen. Planförslaget innebär även att de kulturvärden som finns på platsen kommer säkerställas och områdets karaktär bevaras och de tillkommande uterummen och carport/garagen anpassas till de befintliga kulturvärdena. Ett övergripande syfte är att uterummen ska ha en enhetlig utformning per hustyp.

Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska idén för området är att de tillkommande uterummen och komplementbyggnaderna ska passa in med den befintliga bebyggelsen som har höga kulturvärden. Idén är även att bevara kulturvärdena på de befintliga radhusen.

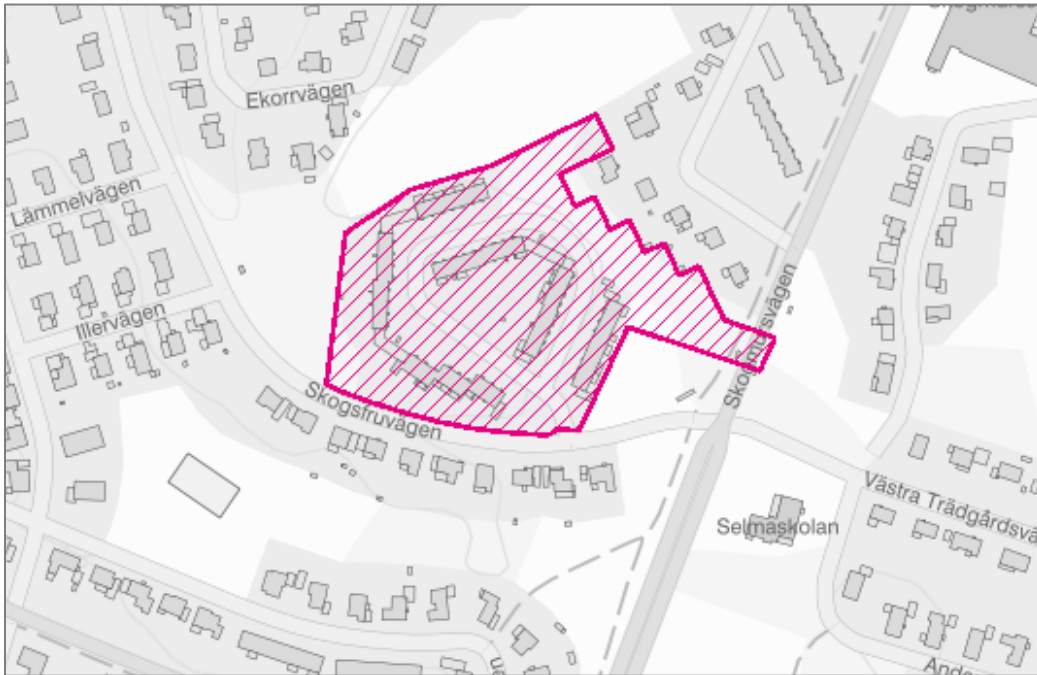
Bakgrund

BRF Sörby har inkommit med en ansökan om att justera gällande detaljplaner för att kunna tillföra takbeklädda uterum till befintliga radhus i området. Idag finns det totalt 51 radhuslägenheter i området.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Läge

Planområdet är beläget i stadsdelen Olsbacka ca 2 km söder om centrala Gävle.



Figur 2. Karta som visar planområdets läge och avgränsning.

Areal

Planområdet är cirka 2 hektar stort.

Markägoförhållanden

Planområdet berör sex fastigheter:

- Fastigheten Olsbacka 32:1, 33:1 och 34:1 ägs av en bostadsrättsförening.
- Fastigheten Fridhem 37:1, Sörby 34.1 och Olsbacka 11:15 ägs av Gävle kommun.

Befintlig bebyggelse och arkitektur

Bebyggelsen i området består av 6 radhus som uppfördes i slutet av 1950-talet efter ritningar av AB Östgöta-Byggen. Byggnaderna är olika till sin utformning men har alla liknande material och gemensam färgskala. De sex radhusen är utformade på fyra olika sätt. Radhusen är placerade i halvcirklar utefter gatan för att få bra solförhållanden. De är anpassade efter terrängen och i områdets mitt finns bevarade tallar. Området omsluts i huvudsak av gröna ytor och i dess mitt finns ett parti med karaktärskapande höga tallar. Se vidare under rubriken *kulturmiljö*.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att de befintliga byggnaderna kommer bevaras i sin nuvarande form och att områdets kulturmiljövärden bevaras. Den tillkommande bebyggelsen som

planförslaget föreslår är att de befintliga radhusen kommer kunna kompletteras med uterum som utformas på ett sätt som bevarar kulturmiljön i området. Ett övergripande syfte är att uterummen ska ha en enhetlig utformning per hustyp. Även ny bebyggelse i form av carport/garage tillskapas i planförslaget.

Allmän plats

Inom planområdet finns allmän plats i form av GATA och NATUR. Marken för allmän plats ägs och sköts idag av kommunen.

Konsekvenser

Både GATA och NATUR inom området är redan idag utbyggd som allmän plats i enlighet med nuvarande gällande detaljplan. Planförslaget innebär att en del av den allmänna platsen som är NATUR kommer bli kvartersmark där nya carports ska byggas.

Planbestämmelser

GATA

NATUR

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunen äger idag den marken.

Planbestämmelser

Kommunalt huvudmannaskap.

Kvartersmark

Kvartersmarken i planförslaget består av användningen bostäder.

Konsekvenser

Gällande detaljplaner för området anger användningen bostäder med radhus. Planförslaget innebär ingen konsekvens för kvartersmarken som fortsätter vara bostäder.

Planbestämmelser

Bostäder

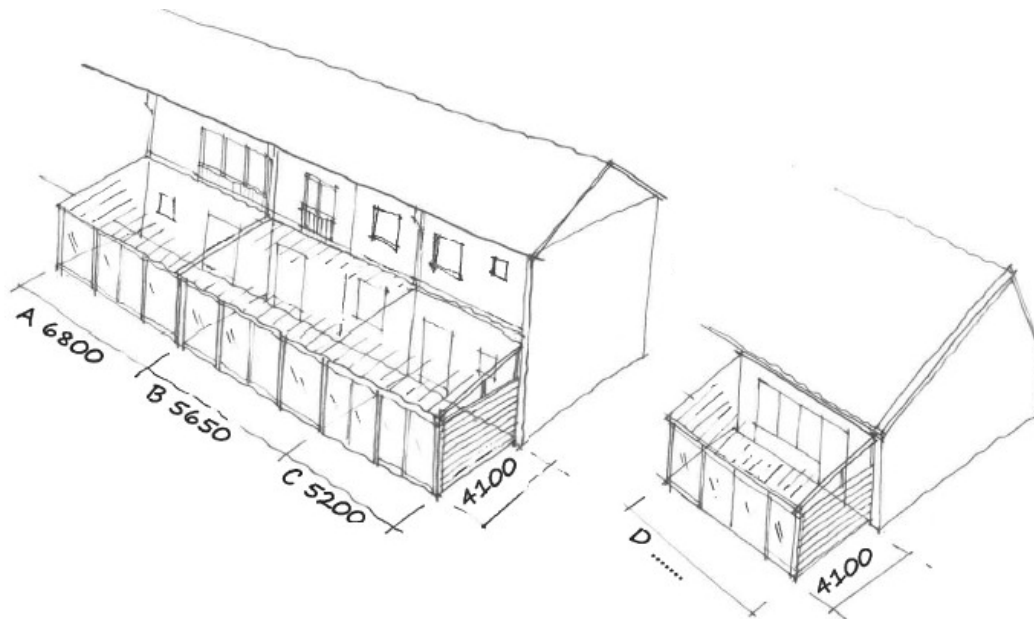
Utformning, placering och gestaltning

Den nya bebyggelsen som planförslaget tillåter är uterum för radhusen samt komplementbyggnader i form av carport/garage. Placeringen av uterummen styrs av de redan befintliga radhusen i området och kan placeras på dess baksida. I området finns det

fyra olika typer av radhus. Utformningen för uterummen anpassas till radhusens gestaltning och ska ha en enhetlig utformning per hustyp.



Figur 3: Visar de olika typerna av radhus A, B, C och D



Figur 4: Skiss på uterum för de fyra olika radhustyperna.

Utformningen av uterummen styrs med flera olika egenskapsbestämmelser för att passa in i den kulturmiljö som råder på platsen. Uterummen ska ha en stomme av trä och vara oisolerade och inte fungera som en förlängning av bostaden utan som ett kompletterande uterum. För att klara anpassningen till radhusens gestaltning vad gäller fönstersättning med mera kan vissa uterum förläggas så att tillgängligheten inte klaras. Det innebär att det finns

trappsteg från dörr ned till uterummets golv. Avsteget görs med stöd av PBL 8:7 med hänvisning till förvanskingsförbud och varsamhetskrav.

Placeringen av radhusens befäster i planförslaget med att övrig kvartersmark är prickmark som inte får bebyggas.

Nya carports/garage placeras där det idag är markparkering för boende i området. Även gestaltningen av dessa nya byggnader är reglerat med bestämmelser för att passa in i kulturmiljön på platsen.

En solstudie har tagits fram för att visa på hur det nya carportarna i norra delen av planområdet påverkar närliggande bebyggelse. Kommunens samlade bedömningen är att tänkt bebyggelse i mycket liten grad påverkar närliggande bebyggelse negativt med hänseende till skuggor.

Utemiljö

Utemiljön i området består dels av radhusens baksidor med trädgårdar, dels av en grönyta och lekpark i den centrala delen av området. I den centrala delen av området finns flera gamla och stora tallar. Dessa utgör en viktig del i områdets karaktär och bidrar både till natur- och kulturmiljövärden.

Konsekvenser

I planförslaget skyddas de stora tallarna med bestämmelser om att de inte får fällas utan marklov och endast om det är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.



Figur 5: Bild från plankartan där det inmätta tallarna syns.

Planbestämmelser

a₁ - Marklov krävs även för fällning av inmätta tallar.

n_1 – Inmätta tallar får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

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

NATUR – Natur

Motivet till planbestämmelsen är att skapa en grön kil mellan bostadsområden. Området är även idag natur i gällande detaljplan.

GATA – Gata

Motiv till planbestämmelsen är att möjliggöra angöring och framkomlighet till bostäderna. Gatan är befintlig och finns med i gällande detaljplan.

Regleringar av kvartersmark

Användningsbestämmelser

B – Bostäder

Motiv till planbestämmelsen är att fortsättningsvis skapa förutsättningar för boende i området.

Egenskapsbestämmelser



Marken får inte förses med byggnad

Motiv till planbestämmelsen är att bevara de radhus och komplementbyggnader som finns idag.



Marken får endast förses med komplementbyggnad

Motiv till bestämmelsen är att skapa möjlighet till ytterligare komplementbyggnader inom området samt bevara de som finns.

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Inmätta tallar får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Motivet till planbestämmelsen är att bevara de befintliga tallarna.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser

r₁ - Byggnaderna får inte rivas. Senare gemensamma tillägg såsom uterum och skärmtak kan tas bort.

Motiv till bestämmelsen är att bevara byggnaderna så att de inte får rivas. Senare tillägg såsom uterum och entrétak mot gatan kan dock tas bort då de inte är omistliga för värdet. Det är dock viktigt att byggnaderna ges ett enhetligt utseende.

För att bevara bebyggelsestrukturen med sammanbyggda bostadshus och komplementbyggnader införs bestämmelser att de inte får rivas.



Figur 6: Bild på komplementbyggnad som binder samman radhusen

q - Byggnadens utseende ska bevaras med undantag av det som framgår under **r₁**. Byggnadernas ska ha ett enhetligt utseende per hustyp.

Motiv till bestämmelsen är att bevara byggnaderna och att deras utseende ska bibehållas. Senare tillägg såsom uterum och entrétak mot gatan kan dock tas bort då de inte är omistliga för att bevara värdet. Bestämmelser kring deras utseende finns preciserat. Det är dock viktigt att byggnadernas enhetliga utseende bevaras. Om senare tillägg tas bort såsom tex entrétak, ska det ske för alla.

k₁. Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika befintliga.

Motiv till bestämmelsen är att bevara byggnadernas värdebärande egenskaper och individuella utseende.

k₂ - Byggnaden ska ha vita putsade gavelfasader med bruna träklädda gavelspetsar.

Motiv till bestämmelsen är att bevara byggnadernas värdebärande egenskaper och deras individuella utseende vilket anger hur de ska underhållas. Det är viktigt att bevara gavelfasadernas kontrasterande material och kulör.



Figur 7: Putsad gavelfasad med panelslagen brun gavelspets.

k₃ - Byggnaden inklusive gavelspetsar ska ha putsade fasader.

Motiv till bestämmelsen är att bevara byggnadernas värdebärande egenskaper och reglera hur de ska underhållas.

k₄ - Långsidorna på respektive byggnadsvolym ska avfärgas i antingen ljust gult, beige eller grönt. Intilliggande byggnadsvolym ska inte ges lika kulör. Tak ska kläs med lertegel.

Motiv till bestämmelsen är att bevara byggnadernas värdebärande egenskaper och deras individuella utseende och reglera hur de ska underhållas. Av vikt är att områdets variation i kulörer bevaras. Varje radhus har flera byggnadsvolymer som är förskjutna i förhållande till varandra. Hustyp A, B och den södra C har två förskjutande byggnadsvolymer. Hustyp D har tre förskjutande byggnadsvolymer.



Figur 8: Exempelbild hustyp A

Bilden ovanför visar ett exempel på hur byggnadsvolymerna för en av radhuslängorna är förskjutna och har olika färg. Exemplet är från hustyp A.

k₅ - Låglutande skärmtak vid entréerna ska vara enhetliga per hustyp och samspela med byggnadens arkitektur i utseende, material och detaljer samt färgsättning. Skärmtaken ska linjera med fasadens fönster. Trädetaljer ska målas i bruten vit kulör. Skärmtaken ska inte försees med väggar.

Motiv till bestämmelsen är att bevara byggnadernas värdebärande egenskaper och ta hänsyn till deras arkitektur och reglera hur tillkommande skärmtak kan se ut. Skärmtaken ska inte försees med väggar då de det innebär en tillbyggnad som täcker in byggnadens ursprungliga fasad och ger en större förändring. Samspelet med byggnadens arkitektur innebär att skärmtaken ska ha ett sparsmakat utseende utan dekorerande detaljer såsom snickarglädje. De ska linjera med fönstersättningen.



Figur 9: De flacka skärmtakens nedre del livar med fönstrens övre kant på bilden till vänster. De flacka skärmtaken övre del livar med trelufts-fönstren på bilden till höger.

k₆ - Byggnaderna ska ha svagt lutande pulpettak. Byggnadernas fasader ska ha liggande träpanel som målas i brun kulör

Motiv till bestämmelsen är att bevara byggnadernas värdebärande egenskaper och reglera hur taket ska se ut. Ett låglutande tak ger byggnaderna en lägre höjd och låter bostadshusen framträda. För att bevara byggnadernas värdebärande egenskaper regleras hur fasaden ska se ut. De kontrasterande materialen och kulören i förhållande till bostadshusen är ett viktigt särdrag. Komplementbyggnaderna ska ha ett enhetligt utseende och kulör.

Utformning

f₁ - Uterum ska ha ett enhetligt utseende per hustyp vad gäller volym i höjd och utbredning på mark. Gavelvägg ska ha liggande träpanel. Uterummets stomme och gavelvägg ska vara av trä som målas i bruten vit kulör. Tak och väggar utförs oisolerad.

Motiv till bestämmelsen är att bibehålla respektive bostadslängas individuella och enhetliga utseende därför ska uterummet ha en enhetlig storlek. Uterum är ett bostadskomplement för att möjliggöra för en skyddad uteplats och ska inte utgöra en utvidgning av den permanenta bostaden därav ska de vara oisolerade. Isolering som krav för brandskydd mellan de olika bostädernas uterum är okej. Syftet är att det inte ska gå att värma upp uterummet och använda som ett bostadskomplement.

f₂ - Uterum ska förläggas i marknivå och ha låglutande pulpettak om 7 grader.

Motiv till bestämmelsen är att taken ska vara låglutande. För att anpassas till fasadens fönstersättning ska de förläggas i marknivå vilket innebär att tillgängligheten inte uppnås. Avsteget görs med stöd av PBL 8:7 med hänvisning till förvanskningförbud och varsamhetskrav.

f₃ - Uterum ska ha tät frontfasad som är helt glasad.

Motiv till bestämmelsen är att ge tillkommande volym ett enhetligt, luftigt och lätt intryck samt att inte befintliga fasader ska synas ska täta fronter vara glasade.

f₄ - Tak på uterum ska ansluta i höjd på fasad under fönsterparti eller fransk balkong.

Motiv till planbestämmelsen är att tillkommande uterum behöver ges en enhetlig höjd per hustyp och anpassas till byggnadens fönstersättning på övre våningen.

f₅ - Tak på uterum ska ansluta i höjd på fasad under takfot.

Motiv till planbestämmelsen är att tillkommande uterum behöver ges en enhetlig höjd per hustyp och anpassas till byggnadens fönstersättning på övre våningen.

f₆ - Tak på uterum ska ansluta i höjd 2,7 – 2,9 m under takfot.

Motiv till planbestämmelsen är att tillkommande uterum behöver ges en enhetlig höjd per hustyp och anpassas till byggnadens fönstersättning på övre våningen. Denna bestämmelse används för de radhus som inte har fönster på fasaden som höjden på uterummen kan anpassas efter. För att ge samma uttryck används här en mått ned från takfot för att uterummen ska få samma höjd som vid de radhus som har fönster. Anledningen att höjden är uppifrån takfot och ner och inte från mark är att marken är ojäm och det skulle i sådana fall ge olika höga uterum.

Villkor för lov och ändrad lovplikt

Ändrad lovplikt

a₁ - Marklov krävs även för fällning av inmätta tallar.

Motiv till planbestämmelsen är att skydde de befintliga tallarna.

a₂ - Bygglov krävs för åtgärder som avses inom PBL 9:4 och 9:5 enligt stöd av 4 kap. 15 § 1 p.

Motiv till planbestämmelsen:

Då detaljplanen innehåller bestämmelser kring hur byggnaderna fortsättningsvis får förändras och bevaras samt för att behålla enhetligheten är det av vikt att kommunen har rådighet över yttre förändringar inom fastigheten enligt PBL. All exteriör ändring är bygglovspliktig. Det krävs därför bygglov för åtgärder som avses inom PBL 9:4, samt 9:5. Det krävs också bygglov för att underhålla och ändra fasader och tak samt byte av fasad- och takmaterial samt färgsättning.

Radhusen räknas som 1- eller 2 bostadshus då de har egna entréer samt egna tomter. Det krävs därmed lov för att med en mur eller ett plank anordna en skyddad uteplats inom 3,6 meter från bostadshuset, anordna ett skärmtak över en sådan uteplats som anges över en altan, balkong eller entré, och en komplementbyggnad (friggebod).

Det krävs också bygglov för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial trots att åtgärden väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär.

Inom området råder i övrigt normal lovplikt vilket innebär att åtgärder som utgör de s.k. Attefallsåtgärder, montering av solceller, bygga altan, tillbyggnad av tex balkong, burspråk eller uppstickande byggnadsdel kräver bygglov i denna miljö enligt PBL 9:3c, 9:4d, 9:4f, 9:5a.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Översiktsplan

För planområdet gäller den fördjupade översiktsplanen för Gävle stad som antogs av kommunfullmäktige 2009. I en antagen bilaga som tillhör den fördjupade översiktsplanen presenteras kulturmiljöområden. Ett av de områden som finns med är detta radhusområde. Se närmare under rubriken *Kulturmiljö*.

Gällande detaljplan

Området innefattar idag tre detaljplaner. En stadsplan från 1972 med aktbeteckning: 2180-10889 som anger bostäder och radhus. Området innefattar även en stadsplan från 1956, aktbeteckning: 2180-7961 som även den anger radhus för området. Även detaljplanen med akrnr: 2180-7325 berörs.

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Samhällsbyggnadsnämnden den 27 april 2022.

Naturmiljö

I planområdets östra del finns naturmark som bidrar till att skapa en grön kil mellan olika bostadsområden. Inom planområdet i dess centrala delar finns stora tallar som bidrar med ett naturvärde för området. Tallarna är viktiga att bevara dels eftersom de är en del i spridningssambandet för arter knutna till äldre tallar, dels för områdets karaktär där det bidrar med naturvärden i en annars urban miljö.

Planförslag och konsekvenser

Tallarna skyddas i planförslaget.

Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Historik och beskrivning

Radhusen uppfördes med stöd av en stadsplan som antogs 1956 och området ligger ca 2 km utanför Gävles stadskärna i det som benämns Olsbacka. Byggandet av bostäderna var en del i att möta behovet av nya och fler bostadsområden som behövdes till stadens växande befolkning. Stadsplanen ritades av arkitekt P.O. Lefvert under ledning av stadsarkitekt Sven Wranér.

Radhusen beställdes av Bostadsrättsföreningen Sörby och utförare var AB Östgöta-Byggen i Linköping.

Radhusen följer gatans riktning och är placerade för att ge bra solljusförhållanden. De har en yttre hästskoformad gruppering med öppning mot nordöst. En inre hästskoformad volym har öppning mot sydväst.

Centralt i området finns en bit naturmark med högväxande tallar som även inrymmer en lekplats. Området omges på flera håll av bevarad vegetation som fungerar som avgränsning mot närliggande bostadsområden.



Figur 10: Tallarna i den centrala delen av området.

Bebyggelsen består av olika typer av byggnader. Den är homogen i höjd med liknande materialval och gemensam färgskala. Radhusen har dock sinsemellan olika stil till sin utformning. Här finns en stor variation bland annat gällande fönstrens placering och utseende samt husens takvinklar och entréer. Radhus, hustyp D, mot sydväst skiljer sig åt med en förskjutennock på sadeltaket som gör att takfallet mot Myggdansvägen är kort och mycket brant medan det andra takfallet får ett längre och mer låglutande tak. På takfallet mot Myggdansvägen finns takkupor. Övriga radhus har klassiska sadeltak med lika stort takfall.

Fasaderna är ljust spritputsade i beige, gröna och ljust gula nyanser. Gavlarna är vita och vissa byggnader har gavelspetsar som är klädda med brunfärgade träpaneler. Radhusen kopplas ihop av lägre komplementbyggnader som har träfasader i brunt och mycket låglutande pulpettak. Bebyggelsestrukturen är en viktig och karaktärskapande egenskap. Det är också valet av fasadmaterial för bostadshusen och komplementbyggnaderna vilket innebär att det finns en tydlig skillnad och markering i byggnadernas olika funktioner.

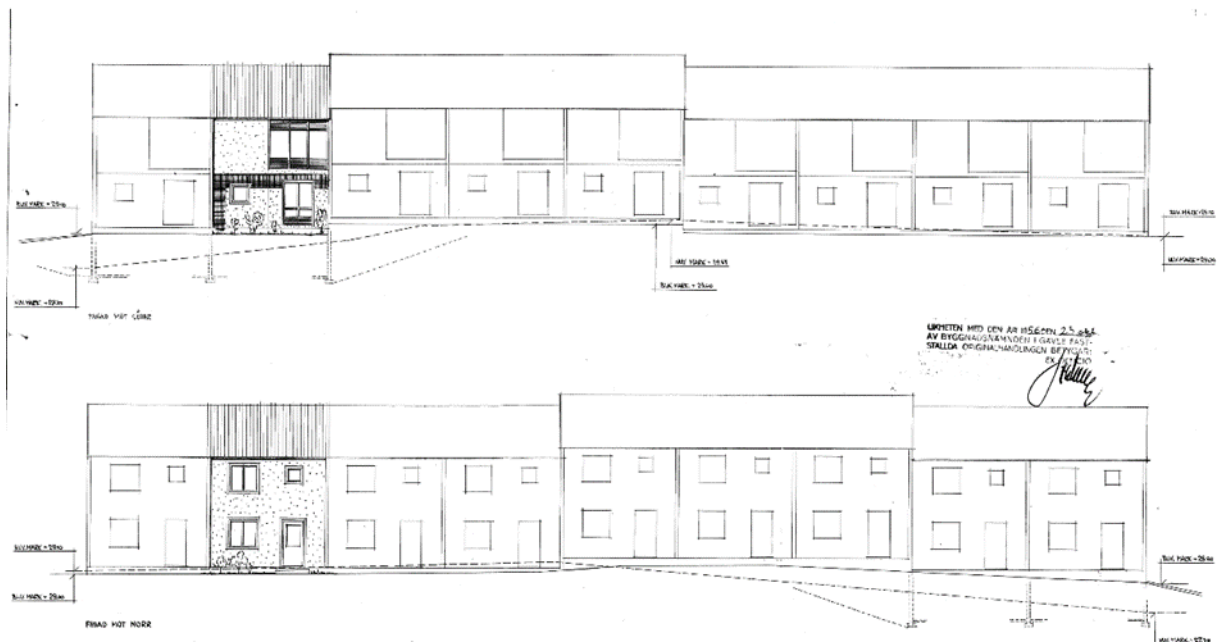


Figur 11: Illustration med numrering.

I området finns fyra typer av radhus samt sammanbindande komplementbyggnad:

Hustyp A

Två av radhusen är uppförda enligt denna typ. Varje radhusen har två förskjutande byggnadsvolymer. Radhusen ligger centralt i området och kringgärdar den öppna centrala ytan som är bevuxen med tallar. Huskropparna är anpassade i terrängen och har därför också olika höjd. Husen är i två plan med sadeltak. Gavelfasaderna är vitputsade med gavelspetsar som är klädda med mörkbrun träpanel. Långsidesfasaderna har var och en sin egen kulör, grön och ljus gul kulör. Entréfasaden vetter som mot Myggdansvägen har få fönsterenheter som sitter symmetriskt tillsammans med entrédörren. Baksidan har också en symmetrisk fönstersättning men har ett större fönsterparti i bottenvåningen som är indelade i tre enheter. Denna del av fasaden är indragen. Fönstersnickerierna är vita.



Figur 12: Hustyp A



Figur 13: Framsida hustyp A



Figur 14: Baksida hustyp B

Hustyp B

Hustyp B återfinns i ett radhus där två byggnadsvolymer är något förskjutna i förhållande till varandra i placering och varierar något i höjd. Radhuset är i två plan med sadeltak. Gavelfasaderna är vitputsade med gavelspetsar som är klädda med mörkbrun träpanel. Långsidesfasaderna har var och en sin egen kulör grön och ljus gul kulör. Entréfasaden som vetter mot Myggdansvägen har få fönsterenheter som sitter symmetriskt tillsammans med entrédörren. Baksidan har också en symmetrisk fönstersättning men har ett större fönsterparti i bottenvåningen som är indelade i tre enheter. Denna del av fasaden är indragen. På övervåningen finns också en fransk balkong som är försedd med svart smidesräcke. Fönstersnickerierna är vita.



Figur 15: Hustyp B



Figur 16: Framsida hustyp B

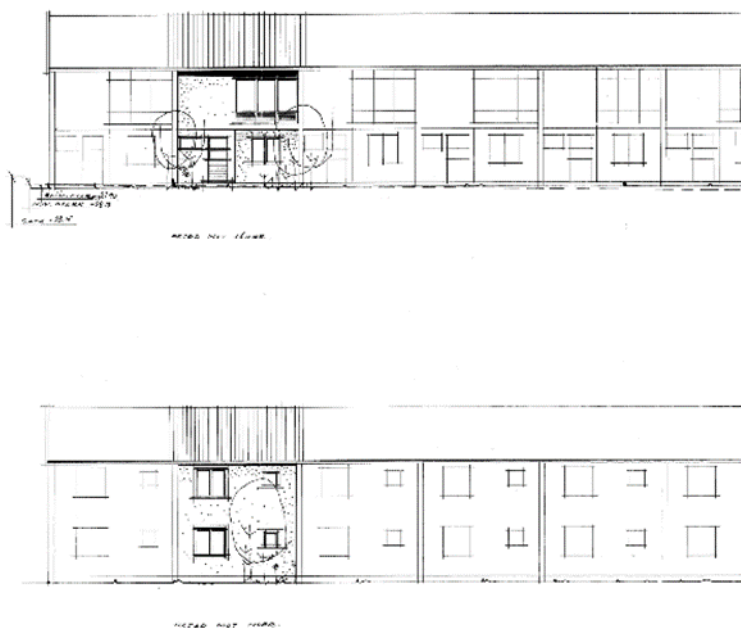


Figur 17: Baksida hustyp B.

Märk skillnaden med originalritningen där övre balkong ersattes av fransk balkong

Hustyp C

Hustypen återfinns i två radhus. Det norra radhuset består av en byggnadsvolym men sammanbyggt med en lägre komplementbyggnad. Det södra radhuset består av två byggnadsvolymer som är förskjutna i placering men saknar sammanbyggda komplementbyggnader. De båda radhusen har två plan med sadeltak. Gavelfasaderna är vitputsade med gavelspetsar som är klädda med mörkbrun träpanel. Långsidesfasaden har en grön respektive beige och ljus gul kulör. Entréfasaderna vetter mot Myggdansvägen och har delar av fasaden indragen på bottenvåningen. Över det indragna partiet på övre våningen finns ett större fönsterparti som är indela i tre enheter. Baksidan har få fönsterenheter som sitter symmetriskt tillsammans med altandörren. Fönstersnickerierna är vita. Uteplatser av olika karaktär finns såväl på framsidan som baksidan.



Figur 18: Hustyp C



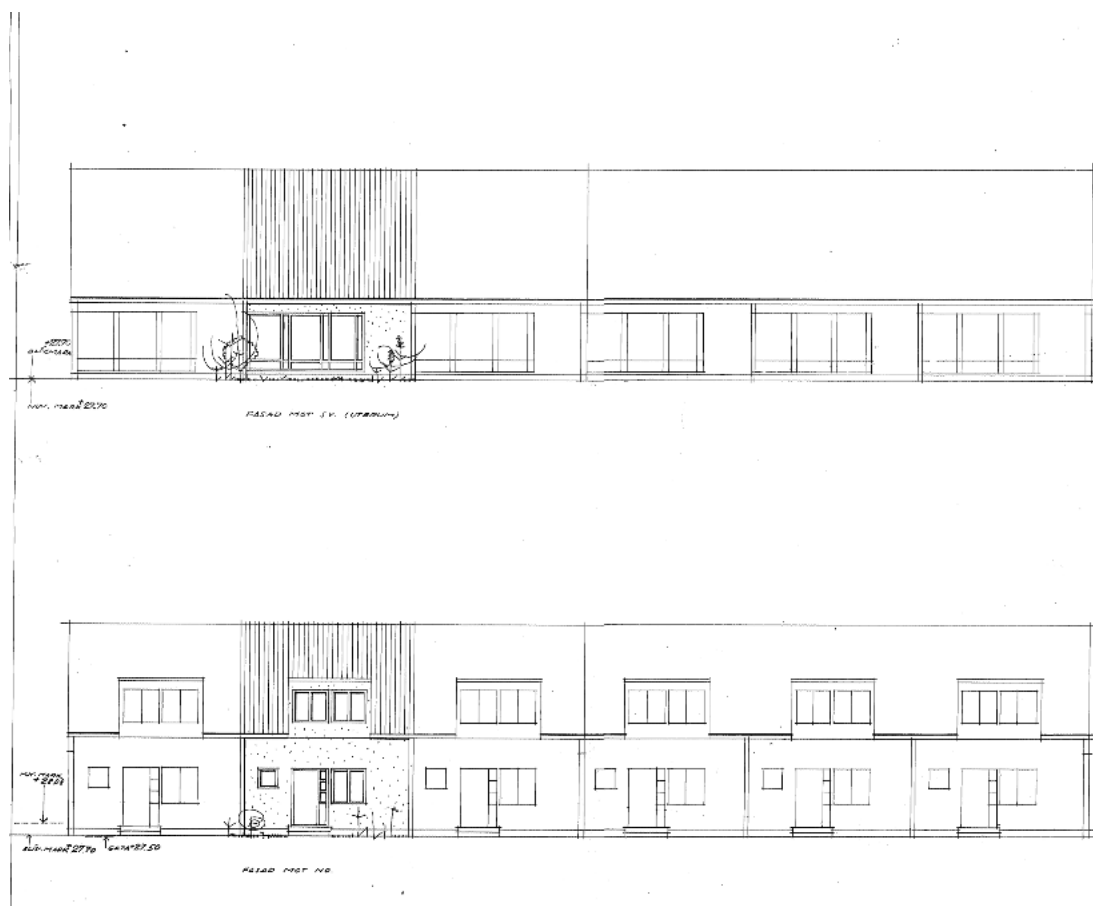
Figur 19: Framsida hustyp C



Figur 20: Baksida hustyp C

Hustyp D

Hustypen återfinns i ett radhus med tre byggnadsvolymer som vardera ligger något förskjutna i förhållande till varandra. Radhuset är i ett plan med förskjuten nock så att det branta sadeltaket mot Myggdansvägen får ett nästan lodrätt takfall medan den andra fasadens takfall har ett längre och mer låglutande tak. På takfallet mot Myggdansvägen finns en takkupa av svart plåt som tar upp ca 1/3 av takets längd och innehåller två fönsterenheter. Långsidesfasaden är något inskjuten i förhållande till gavelfasaden. Entréfasaden som vetter mot Myggdansvägen har få fönsterenheter. Baksidan har större fönster som är indelade i tre enheter. Denna fasad är indragen och ligger inom det befintliga taket. Gavelfasaderna är vitputsade medan de tre långsidesfasaderna har var och en sin egen kulör grön, beige och gul kulör. Fönstersnickerierna är vita.



Figur 21: Hustyp D

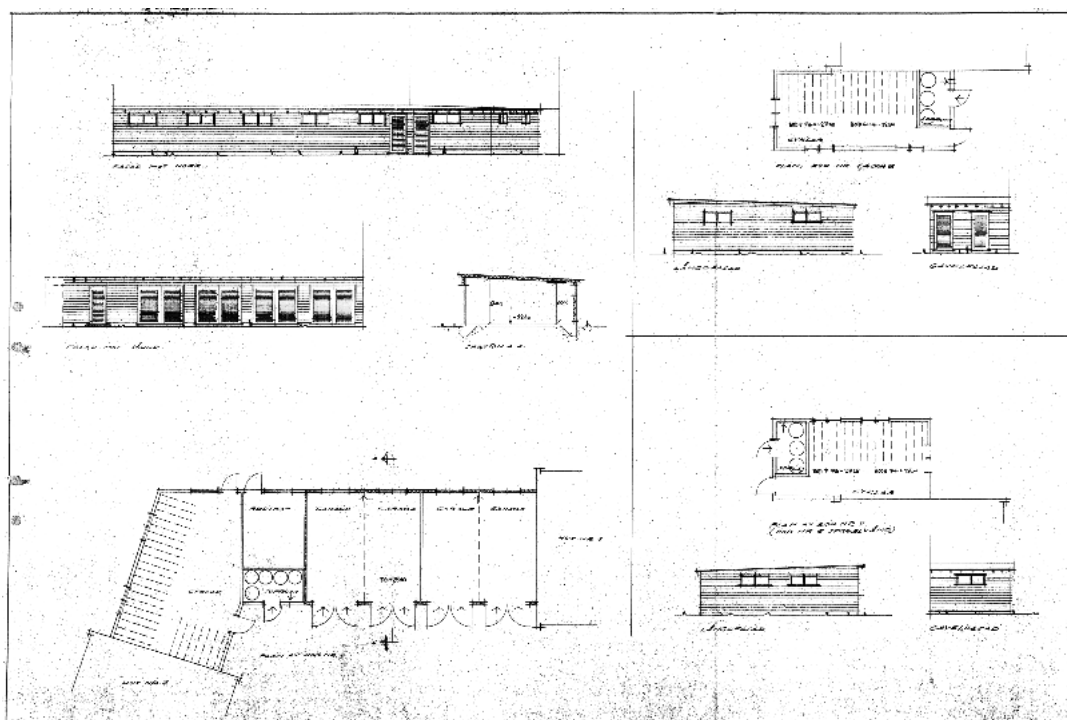


Figur 22:Framsida hustyp D



Figur 23:Baksida hustyp D

Radhusen är på flera ställen sammanbyggda med låga komplementbyggnader i 1 plan som inrymmer bland annat garage, pannrum och tvättstugor. Servicebyggnaderna är klädda med liggande träpanel och de låglutande pulpettaken är belagda med takpapp.



Figur 24 Komplementbyggnad i ett plan som binder ihop flera radhus och bildar på så sätt en tydlig bebyggelsestruktur.

Kulturhistoriskt värde

Området har idag kvar mycket av sin ursprungliga karaktär, även om en del förändringar har skett. 1966-67 byttes fönster ut mot fönsterdörrar på radhusen närmast Skogmursvägen. På så sätt fick lägenheterna direkt tillgång till tomtens baksida, vilket de tidigare inte haft.

1974 byttes entrédörrar och entrétak ut på samtliga hus. Entrétaken finns i två varianter. På senare tid har fler parkeringsplatser tillkommit i området. Flera varianter av uterum har byggts till vilket har medfört ett något splittrat utseende. En lägenhet mot Skogsfruvägen har byggts ut med två sovrum. Utbyggnaden är sammanbyggd med servicebyggnaden och utförd i samma material.

I den antagna fördjupade översiktsplanen för Gävle stad finns en tillhörande kulturmiljöbilaga. I denna sägs följande om värdet:

Värden: Tidstypisk arkitektur och struktur med enhetligt utseende, höga kvaliteter och stor omsorg om utformning och detaljer.

Gävle kommuns bedömning: 1. Högsta värde.

och för områdets resurs och fortsatta utveckling sägs följande:

Ny- och ombyggnad: Klass A: Komplementbyggnad kan tillkomma för att stödja befintlig verksamhet men prövas restriktivt. Höjd, placering och material på ny byggnad anpassas efter tomt/fastighet. Ny användning kan vara möjlig om kulturvärdet inte påverkas negativt men prövas restriktivt och ska vara av vikt för att området ska kunna nyttjas. Nya byggnader skall till storlek, placering och utformning gestaltas som komplementbyggnad. Flera enskilda byggnader har ett högt kulturhistoriskt värde. Ombyggnad och underhåll skall ske på ett för byggnaden traditionellt sätt. Rivning av dessa bör ej ske.

Planer/Skydd: III. Detaljplan för hela området bör tas fram.

Gällande lagar och föreskrifter vid fortsatt formell hantering: PBL 3:12, BÅR 2:6 2004:1

Området speglar det bostadsideal som kom att växa fram på 1930-talet, funktionalismen, där man ville bekämpa trångboddhet och ohygieniska bostadsförhållande. Städernas ytterområden växte och bostadshusen placerades fritt i landskapet efter terräng och gynnsamma solförhållanden.

Bostadsformen, radhus samt kedjehus blir vanlig på 1950-talet i Sverige. Husen fick rena och enkla fasader utan onödiga dekorativa utsmyckningar. Formerna skulle vara geometriska och fasaderna gavs ljusa färger men där olika material gavs olika kulör. Vanliga tak- och fasadmaterial är tegel, trä och puts. Fönstrens placering och storlek speglar rummens funktioner.

Utifrån Boverkets vägledning kan radhusbebyggelsen hänföras till följande kategorier vilket gör den särskilt värdefull enligt plan- och bygglagens 8 kap 13§:

Byggnader som belyser tidigare bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor, arbetsförhållanden och olika gruppers livsvillkor.

Byggnader som belyser tidigare stadsbyggnadsideal och arkitektoniska ideal samt värderingar och tankemönster.

Byggnader som präglas av en stark arkitektonisk idé.

Områdets värdebärare:

Bostadsområdets bebyggelsestruktur med bevarad vegetation där den centrala gröna ytan är central.

Bostadsformen radhus.

Rena och enkla fasader utan utsmyckande detaljer.

Skillnader i takutformning.

Fasadmaterial som puts och trä med lertegelklädda tak.

Skillnaden i färgsättning mellan gavlar och långfasader, samt de träklädda gavelspetsarnas mörkare kulör. Vita fönsterpartier.

Skillnaden i utformning av bostadshus och garage.

De fyra olika bostadshusens utformning som karaktäriseras i ovan beskrivning.

Komplementbyggnadernas utformning som karaktäriseras i ovan beskrivning.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att befintliga radhus bevaras och att deras ursprungliga utseende bevaras. Befintliga sentida tillägg såsom uterum och entrétak kan tas bort. Detaljplanen anger dock att nya uterum och entrétak ska ha ett visst enhetligt utseende i syfte att anpassas till byggnadernas arkitektur.

För att anpassa de tillkommande uterummen till byggnaderna kan avsteg från tillgängligheten bli nödvändig. Uterummen ska förläggas i marknivå för att klara dess anpassning i höjd till befintliga fasader. Det innebär att i vissa fall kommer en trapp att leda ned från bostaden till uterummen. Avsteget görs med stöd av PBL 8:7 med hänvisning till förvanskingsförbud och varsamhetskrav.

Bostadshusen ska underhållas så att deras värdefulla egenskaper bevaras. Bestämmelser kring detta införs i planen.

Komplementbyggnaderna som binder samman bostadshusen ges ett rivningsförbud då de är viktiga för bebyggelsens struktur. Komplementbyggnaderna ges också bestämmelser som anger hur de ska underhållas. Övriga komplementbyggnader ges enbart bestämmelser för hur de ska se ut.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är centralt beläget i Gävle stad och har goda förutsättningar för både offentlig och kommersiell service.

Gator och trafik

Hållbara transportmedel och kollektivtrafik

Förutsättningar för hållbart resande är goda. Det är cirka 100 meter till närmaste busshållplats från planområdet. Planområdet har även goda förutsättningar för cykeltrafik med angränsande cykelbana.

Gång- och cykeltrafik

Infartsvägen till planområdet ansluter till Skogsfruvägen där det finns gångbana. Därifrån är det knappt 100 meter till cykelbana där man kan ta sig till centrala Gävle.

Gatustruktur, gatumiljö och angöring

Myggdansvägen är en befintlig väg inom planområdet. Den försörjer området med trafik ifrån Skogsfruvägen. Myggdansvägen löper som en rundslinga genom området och in- och utfart till området är på samma ställe.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar i gatustrukturen inom eller i anslutning till området.

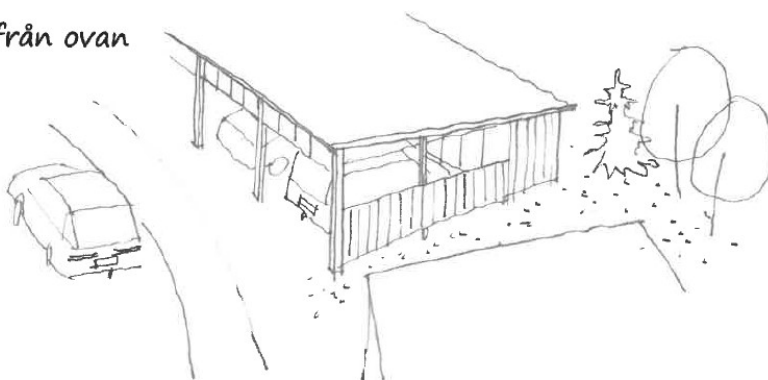
Parkering

Vissa av radhusen i området har möjlighet att parkera på egen uppfart. För de hus som inte har den möjligheten finns garage och parkering inom området.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att flera garage/carports kan byggas inom området där det idag finns markparkeringar. Det området är i gällande detaljplan naturmark, men planläggs i det nya planförslaget som kvartersmark. Marken där carports ska byggas kommer regleras över till bostadsrättsföreningens fastighet, Olsbacka 32:1.

Vy från ovan



Figur 25: Skissförslag på carport.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Eftersom området redan är bebyggt med bostäder är den tekniska försörjningen ordnad.

El, fiber och uppvärmning

Eftersom området redan är bebyggt med bostäder är den tekniska försörjningen ordnad och området är anslutet till el, fiber och fjärrvärme.

Avfall

Eftersom området redan är bebyggt med bostäder finns det redan en fungerande avfallslösning.

Geotekniska förhållanden och radon

Jordarten inom planområdet består främst av sandig morän förutom allra längst i öster mot Skogmursvägen där jordarten utgörs av postglacial sand. Området är byggt på en kulle där den centrala delen ligger högst på +27 m (RH2000) och de yttre radhuslängorna ligger på +25-26 m.

De geotekniska förutsättningarna bedöms som goda för att tillåta byggnation av uterum till de redan uppförda radhusen i området. Inga geotekniska säkerhetsrisker bedöms finnas i området.

Dagvatten

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenledningar med rännstensbrunnar finns i gata. Takavvattning sker via utkastare på tomtmark.

Planförslag och konsekvenser

Området är huvudsakligen bebyggt. Planförslaget medger en liten utökning av byggrätten, vilket innebär att andelen hårdgörning kan öka marginellt från dagens situation. Den ökning av dagvatten som kan uppstå består av takvatten som kan bedömas vara huvudsakligen rent. Detta vatten föreslås att hanteras fortsatt som idag, genom att ledas via utkastare till grönytor på kvartersmarken. Kommunen bedömer att dagvattensituationen inte förändras från idag.

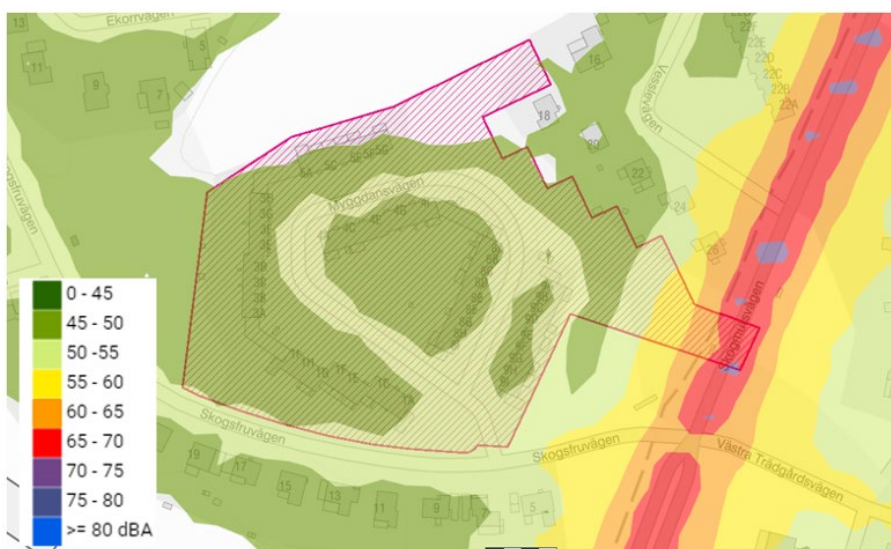
Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Området är idag inte särskilt bullerutsatt. Enligt den kommunövergripande bullerkartläggning utförd 2022 är den ekvivalenta ljudnivån under 50 dBA på större delen av området, med undantag för de radhusen närmast Skogmursvägen där den ekvivalenta ljudnivån uppgår till 55 dBA. Den maximala ljudnivån uppgår till 63 dBA i de fasader som är mest bullerutsatta.



Figur 26: Bilden visar den ekvivalenta ljudnivån inom planområdet (rödskrafferad). Grön färg visar godkända bullernivåer.



Figur 27: Bilden visar den maximala ljudnivån inom planområdet (rödskrafferad). Grön, gul och orange färg visar godkända bullernivåer.

Enligt Naturvårdsverkets vägledning för buller vid befintlig bebyggelse ska bullernivåer från väg inte överstiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vare sig i fasad eller vid uteplats. Kommunen bedömer att riktvärdena kan hållas inom planområdet.

Luftkvalitet

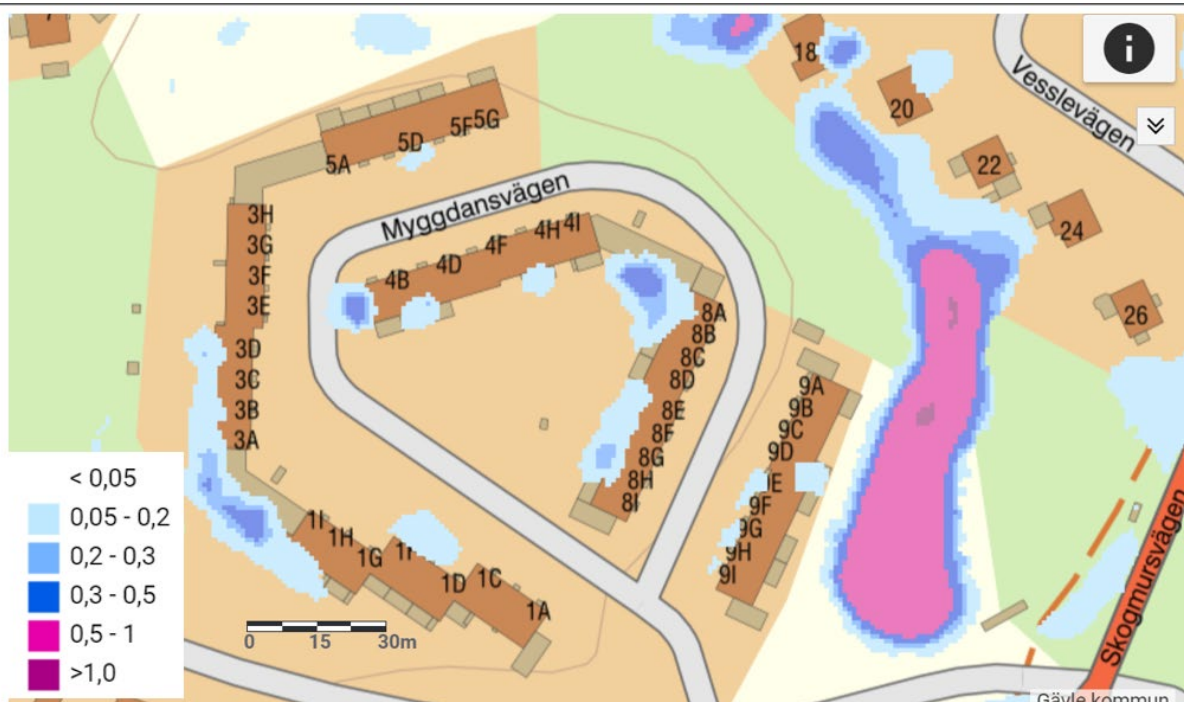
Luftföroreningshalterna är generellt låga i området. Planförslaget medför inga trafikförändringar som kan påverka luftkvaliteten i området.

Föroreningar

Inga historiska verksamheter som kan ha orsakat föroreningar inom området har identifierats.

Översvämning och skyfall

Området löper ingen risk för översvämningar från något vattendrag. Inom området, i det östra grönområdet mellan bostadshusen och Skogmursvägen finns ett större lågpunktsområde där vatten samlas vid skyfall. Även i närheten av bostadshusen finns några mindre instängda områden där vatten riskerar att bli stående. Bland annat finns en garagedfart vid en husgavel där vatten blir stående.



Figur 28: Bilden visar platser där vatten riskerar att bli stående vid skyfall. Djupet är analyserat utifrån det regn som föll över Gävle i augusti 2021 (WSP, 2023).

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att uterum kan byggas till befintliga bostadshus. Tillbyggnader bör ta hänsyn till de lågpunktsområden som har identifierats i området. Exempelvis kan en dränering eller ett dike för avledning av vatten från dessa områden anläggas.

Tillkommande carportar/garage på befintlig parkeringsplats bedöms inte ge upphov till en betydande ökning av avrinnande vatten. Vid normalregn kan dagvattnet infiltreras på grönytor inom kvartersmarken. Vid skyfall kommer vattnet att följa den naturliga topografin som leder mot lågpunktsområdet vid Skogmursvägen.

Kommunen bedömer att planförslaget inte medför ökade risker från översvämningar. Planförslaget bedöms inte heller medföra ökade risker för omgivande tomtmark.

Riskfrågor och farligt gods

Drygt 250 m från planområdet finns en bensinstation. Inga andra riskkällor har identifierats. Kommunen bedömer att ingen särskild riskhänsyn behöver tas i planen.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Den kommunövergripande luftkvalitetskartläggningen från 2020 visar att luftföroreningshalterna är låga i området. Årsmedelhalten av partiklar, PM₁₀, ligger mellan 8 – 15 µg/m³ luft, och dygnsmedelhalten är mellan 18 – 20 µg/m³ luft. Årsmedelhalten för kvävedioxid ligger mellan 5 – 10 µg/m³ luft, dygnsmedelhalten mellan 15 – 24 µg/m³ luft och timmedelhalten 20 – 30 µg/m³ luft. Samtliga värden ligger under både miljökvalitetsnormerna och preciseringarna för miljökvalitetsmålet för Frisk luft.

Vatten

Norra halvan av planområdet ligger inom avrinningsområde till Gavleån (WA13726432) som är statusklassad ytvattenförekomst vars status är måttlig ekologisk status och dess kemiska status inte uppnår god status (VISS, 2024-06-14). Dess miljökvalitetsnorm är god ekologisk status år 2045 och god kemisk status, med mindre stränga krav för bromerade difenyletrar och kvicksilverföreningar från diffusa källor. Gavleån har en tidsfrist för kvicksilverföreningar till 2027 från punktkällor. Det som främst påverkar vattendragets ekologiska status är hydromorfologiska faktorer, förorenade områden och industrier bedöms utgöra punktkällor av betydande påverkan på föroreningar.

Södra halvan av planområdet ligger inom avrinningsområde till Hemlingbybäcken (WA98335015) vars ekologiska status är måttlig och dess kemiska status inte uppnår god status. Dess miljökvalitetsnorm är god ekologisk status år 2027 och god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist för kvicksilverföreningar från punktkällor till år 2027 och mindre stränga krav för kvicksilver från diffusa källor och bromerade punktkällor.

Planområdet är placerad på en grundvattenförekomst i sedimentärt berg (WA81382160) vars kemiska och kvantitativa status är bedömd som god. Dess norm är densamma. Inga särskilda riskkällor är utpekade i VISS.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte innebära någon påverkan på möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten då det dagvatten som uppstår inte ger upphov till sådan föroreningsgrad eller mängd att vattenförekomsten påverkas.

Planförslaget påverkar inte någon miljö kvalitetsnorm för luft.

Miljömål

Planförslaget bedöms endast påverka ett av de nationella miljömålen. Det gäller miljömålet God bebyggd miljö som bedöms påverkas positivt genom att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse får ett säkerställt skydd och där en enhetlig reglering av uterum innebär en positiv påverkan på den värdefulla miljön.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

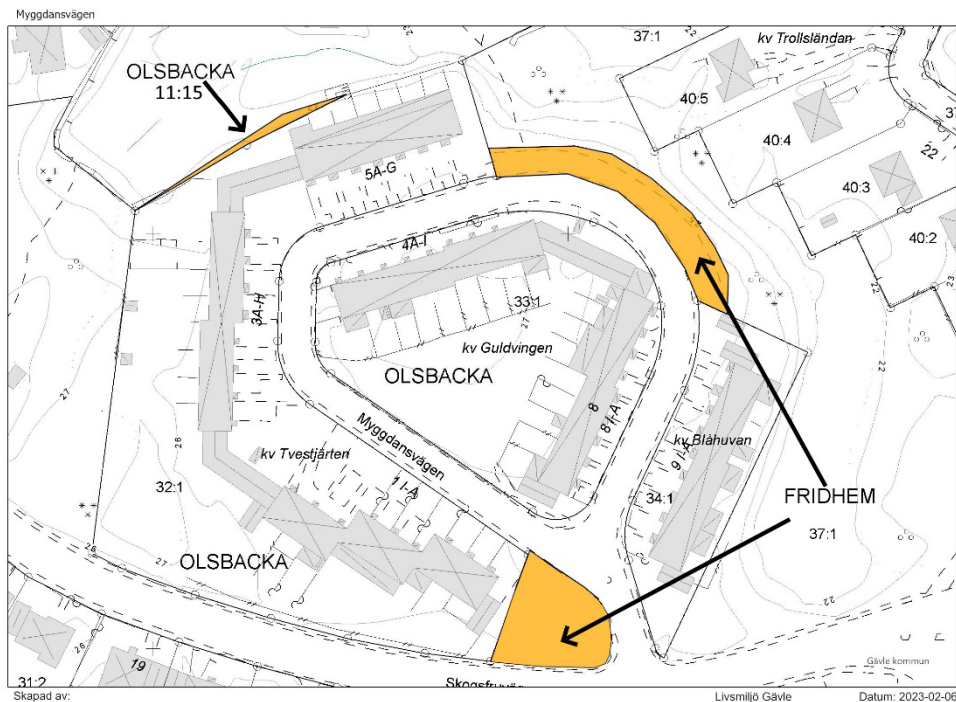
Med fastighetsbildning avses bl.a. nybildning av fastigheter, ändring av fastigheters gränser och bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter.

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

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att två mindre delar av den kommunägda fastigheten Fridhem 37:1 och en liten del av den kommunägda fastigheten Olsbacka 11:15, kommer regleras över till

Olsbacka 32:1 som ägs av bostadsrättsföreningen i området. Fastighetsägaren till Olsbacka 32:1 ska ansöka om och stå för kostnaden för lantmäteriförrättningen.



Figur 29: Bilden visar områden som ska regleras.

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.

- **Olsbacka 32:1**

Markanvändningen är oförändrad men med en större byggrätt för att möjliggöra uterum. Fastigheten har fått utformningsbestämmelser och rivningsförbud på befintlig bebyggelse. Tre mindre markområden (se bild ovan) regleras över till fastigheten, sammanlagt är det cirka 1 200 m² som regleras över till fastigheten. På två av dessa området kommer fastigheten att få ny byggrätt för garage/carport.

- **Olsbacka 33:1**

Markanvändningen är oförändrad men med en större byggrätt för att möjliggöra uterum. Fastigheten har fått utformningsbestämmelser och rivningsförbud på befintlig bebyggelse.

- **Olsbacka 34:1**

Markanvändningen är oförändrad men med en större byggrätt för att möjliggöra uterum. Fastigheten har fått utformningsbestämmelser och rivningsförbud på befintlig bebyggelse.

- **Fridhem 37:1**

Markanvändningen är oförändrad. Två mindre delar (se bild ovan) av fastigheten regleras över till Olsbacka 32:1, det är sammanlagt cirka 1 000 m² som ska regleras över. På de områden som kommer regleras över till fastigheten Olsbacka 32:1 kommer ny byggrätt för garage/carport att tillkomma.

- **Olsbacka 11:15**

Markanvändningen är oförändrad. En liten del (se bild ovan) av fastigheten regleras över till Olsbacka 32:1, ytan är cirka 200 m².

- **Sörby 34:1**

En del av fastigheten ingår i planområdet och planläggs för allmän plats GATA. Den allmänna platsen är redan utbyggd på fastigheten. Denna del planläggs för att släcka ut en del av den befintliga detaljplanen och planen får inga konsekvenser för fastigheten.

Tekniska frågor

Eftersom området redan är bebyggt med bostäder är teknisk infrastruktur och allmän plats redan utbyggt i området.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgiften har reglerats i ett avtal mellan sökande och Gävle kommun.

Exploatörens kostnadsansvar i genomförandet

- Kostnad för inköpande av mark från kommunen.
- Kostnad för lantmäteriförrättning i samband med markförvärv.

Ersättningsanspråk p.g.a. skyddsbestämmelse och rivningsförbud

Vid upprättande av detaljplan där syftet är att säkerställa ett bevarande av byggnader och tomt kan det i vissa fall leda till att fastighetsägaren har rätt till ersättning enligt 14 kap 7§ och 14 kap 10§ PBL. Detta gäller när byggnadsverk och tomter omfattas av skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är om skyddsbestämmelserna förorsakar sådan skada att pågående markanvändning av fastigheten avsevärt försvåras eller om rivningsförbud medför en skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Berörd del av fastigheten är ofta liktydigt med hela fastigheten. Varsamhetsbestämmelser innebär inte rätt till ersättning. Krav på ersättning ska ställas till kommunen inom två år från den dag planen får laga kraft om inte annat avtal eller föreläggande upprättats innan planen antagits.

Betydande miljöpåverkan

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

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

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delade kommunens ställningstagande i yttrande daterat 2023-01-13.

Medverkande

Medverkande tjänstepersoner

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

- Lena Boox, kommunantikvarie.
- Mirja Törnquist, miljöutredare.
- Mikael Ekman, kommunekolog.

Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm
Planchef

Mikael Bodinson
Planingenjör