

Planbeskrivning

Markheden 4:55 m.fl, Trädgårdsvägen



2025-11-05

Livsmiljö Gävle, Gävle kommun, Gävleborgs län

Diarienummer: 22SBN315

Handläggare: Emma Larsson

Innehåll

Sammanfattning.....	3
Detaljplanens syfte	6
Beskrivning av planförslaget	6
Motiv till detaljplanens regleringar	17
Planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	19
Genomförande.....	42
Betydande miljöpåverkan.....	45
Utredningar	45
Medverkande tjänstepersoner.....	46

Sammanfattning

Detaljplanen innebär att fastigheten Markheden 4:55 kan bebyggas med ny bostadsbebyggelse som kan ersätta äldre bostadsbebyggelse. Omgivande gator samt naturmark säkerställs som allmän platsmark.

Planförslaget innebär att sju byggnader kan uppföras i fyra respektive fem våningar. En högre bebyggelse möjliggörs mot öster och det öppnare landskapet med E16. Dessa byggnader får även en ny placering parallellt med E16. Byggnaderna mot väster blir något lägre för att anpassas till omgivande flerbostadshusbebyggelse. Dessa placeras även ungefär på samma plats som tidigare bebyggelse. Genom reglerad placering av den nya bebyggelsen skapas möjlighet till goda utemiljöer med acceptabel ljudmiljö.

Större träd, framför allt tallar, skyddas och avses bevaras för att bibehålla karaktären i området och minska den planerade bebyggelsens påverkan på landskapsbilden samt för att värna ekologiska värden och övriga ekosystemtjänster.

Ett genomförande av detaljplanen skapar en ny struktur av bebyggelsen samtidigt som den samspelar med sin omgivning då ursprunglig placering av byggnader till stor del bibehålls. Då planområdet varit bebyggt med bostäder sedan 1960-talet bedöms inte konsekvenserna vid ett genomförande vara betydande.

Vad är en detaljplan?

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

Detaljplaneprocess och tidplan

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

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

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



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

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Ansvarig planhandläggare

Information om planförslaget lämnas av handläggare:

Emma Larsson, Planarkitekt

Tel: 026 – 17 83 26

Tidplan

Preliminär tidplan för framtagande av detaljplanen:

Samråd: mars 2025.

Granskning: sept 2025.

Antagande: nov 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.

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

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse på plats som tidigare varit bebyggd med bostäder. Planen syftar även till att säkerställa allmän plats för gata och naturmark.

Beskrivning av planförslaget

Arkitektonisk idé

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för moderna bostäder som uppfyller dagens krav och standard. Genom att placera en rad med högre hus parallellt med Harbovägen kan skyddade gårdar skapas mellan bebyggelsen. Övriga nya bostadshus placeras enligt samma struktur som tidigare bebyggelse och är något lägre för att möta skalan på bebyggelsen norr om Trädgårdsvägen. Bilparkering föreslås i utkanterna av kvarteren för att skapa ett bilfritt område mellan husen med gröna gårdar och plats för gemensamma uteplatser och lektyr. Befintliga träd avses behållas i så stor utsträckning som möjligt.

Bakgrund

AB Gavlegårdarna avser att riva samtliga byggnader i befintligt bostadsområde mellan Trädgårdsvägen och Harbovägen i Valbo. Byggnaderna är byggda på 1960-talet och kräver stora utvändiga och invändiga renoveringar, är dåligt tillgänglighetsanpassade, har hög energiförbrukning samt höga radonvärden på grund av stomme i blåbetong.

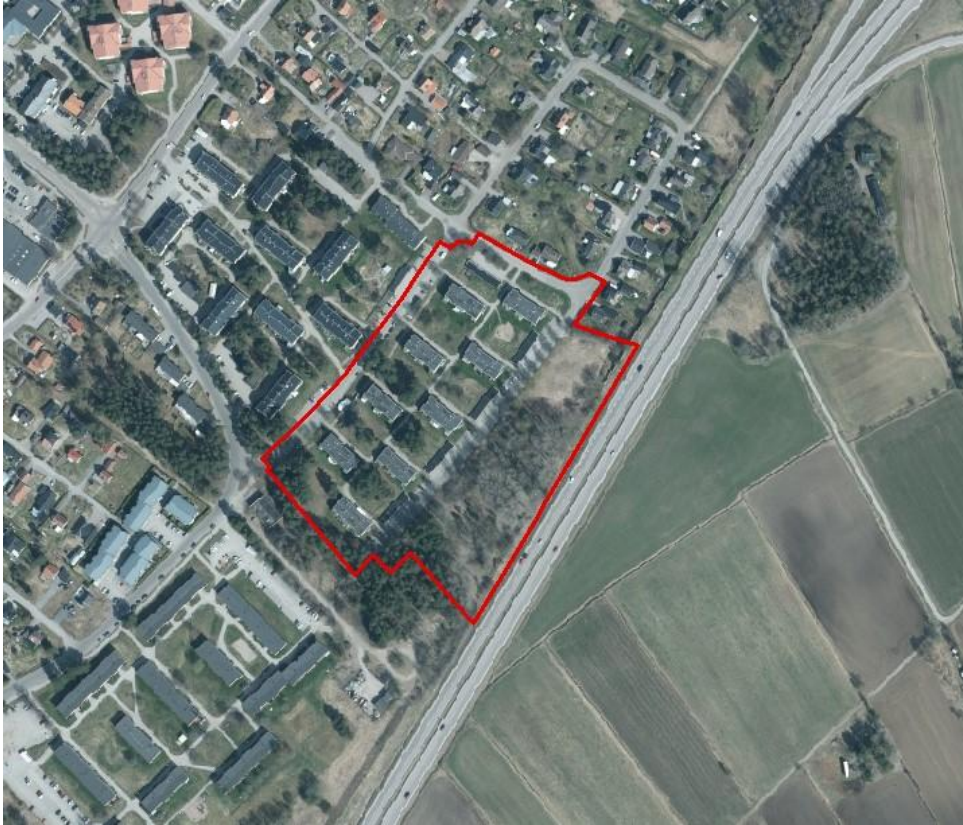
För AB Gavlegårdarna är Valbo ett populärt område där det finns få vakanser och genom att förtäta kan fler lägenheter tillskapas i ett redan omtyckt område. I och med att AB Gavlegårdarna äger marken kan även projektkostnad och hyresnivåer hållas nere.

Efter rivning önskar AB Gavlegårdarna bebygga området med nya bostadshus som skulle ge en ökning från ca 120 bostäder till ca 200 bostäder.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Läge

Planområdet ligger i centrala Valbo mot E16 och avgränsas av Trädgårdsvägen, Fårbovägen och E16. I söder avgränsas planområdet av befintlig fastighetsgräns.



Figur 2. Karta som visar planområdets läge och avgränsning (Gävle kommun, 2025).

Areal

Planområdets totala areal är ca 5 hektar.

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns 5 fastigheter:

- Markheden 4:55 ägs av AB Gavlegårdarna.
- Häcklinge 1:5 ägs av Gävle kommun.
- Häcklinge 2:16 ägs av Gävle kommun.
- Markheden 7:1 ägs av Gävle kommun.
- Markheden 18:1 ägs av Gävle kommun.

Befintlig bebyggelse och arkitektur

Planområdet har varit bebyggt sedan 1960-talet med 9 lamellhus uppförda i två rader med ca 120 lägenheter. Mot Trädgårdsvägen är det fyra byggnader bestående av tre våningar samt källare placerade vertikalt mot gatan. Mot Harbovägen är det fem byggnader bestående av två våningar samt källare placerade vertikalt mot gatan. Mellan bostadsbyggnaderna och Harbovägen finns garagelängor placerade längs med gatan.

Befintliga bostadshus har bedömts vara i sådant dåligt skick att de bör rivas. Byggnaderna är uppförda på 1960-talet och kräver stora utvändiga och invändiga renoveringar. De är bland annat dåligt tillgänglighetsanpassade, har en hög energiförbrukning samt höga radonvärden på grund av stomme i blåbetong.



Figur 3. Foton på befintlig bebyggelse inom planområdet (Gävle kommun, 2024).

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse kan rivas och ny bebyggelse möjliggörs. Ursprunglig placering av byggnader bibehålls till stor del i den västra delen av området, mot Trädgårdsvägen. I öster anpassas nya byggnader till rådande bullersituation och vrids horisontellt mot E16 så att de placeras längs med vägen.

Allmän plats

Inom planområdet planläggs befintliga gator som allmän plats GATA. Det gäller Trädgårdsvägen, Fårbovägen och Harbovägen. Vid Harbovägen slut möjliggörs för en vändplan inom allmän plats GATA.

Mot E16 planläggs allmän plats NATUR. Detta är kommunal mark som i gällande detaljplan inrymmer byggrätter för garage. Området planläggs som allmän plats NATUR för att släcka ut gällande byggrätter samt säkerställa att naturmark finns som en buffert mellan E16 och ny bebyggelse. Inom denna yta är det möjligt att placera en hundrastgård vid flytt från nuvarande placering utanför planområdet. Det är även möjligt att inom denna yta genomföra åtgärd för att minska vattenansamling i lågpunkt vid angränsande bebyggelse i nordost i samband med större regn.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att befintlig byggrätt för garage inom fastigheterna Häcklinge 1:5 och Häcklinge 2:16 försvinner och ersätts med allmän plats NATUR. I övrigt sker inga förändringar inom allmän plats.

Planbestämmelser

GATA – Gata.

Gatorna Trädgårdsvägen, Fårbovägen samt Harbovägen planläggs som gata.

NATUR – Natur.

Område mellan Harbovägen och E16 planläggs som naturmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Idag är vägarna i området planlagd som allmän plats (GATA) med enskilt huvudmannaskap, men sköts och ägs av Gävle kommun. Det finns en bildad gemensamhetsanläggning, Valbo-Ön ga:12, men den är vilande och har inget driftsansvar idag.

Konsekvenser

Den mark som i planen är utlagd som allmän platsmark (NATUR, GATA) har Gävle kommun, i sin roll som huvudman, rätt att lösa in mot fastighetsägarens vilja men även en skyldighet att lösa in om fastighetsägaren begär detta, enligt plan- och bygglagen.

Allmän platsmark i detaljplanen ligger inom kommunal fastighet.

Planförslaget innebär att gator inom planområdet planläggs som allmän plats (GATA) med kommunalt huvudmannaskap. Konsekvenserna blir att del av befintlig gemensamhetsanläggning Valbo-ön ga:12 bör tas bort eftersom den inte behövs längre. Bostadsfastigheter som använder gatorna idag berörs inte eftersom gatorna redan sköts och ägs av Gävle kommun.

Kostnaden för ändring eller upphävande av gemensamhetsanläggningen Valbo-ön ga:12 bekostas av exploatör via exploateringsavtalet.

Kvartersmark

Fastigheten Markheden 4:55 planläggs i sin helhet för bostadsändamål (B), vilket motsvarar pågående markanvändning. Inom kvartersmarken möjliggörs byggrätter för fyra bostadshus i fyra våningar, placerade med kortsidan mot Trädgårdsvägen, samt tre bostadshus i fem våningar, placerade med långsidan mot Harbovägen. Genom denna placering kan skyddade bostadsgårdar skapas med möjlighet till gemensamma uteplatser, lektyr med mera. Med anledning av att planområdet ligger inom sekundärt vattenskyddsområde regleras att källare inte får finnas.

Det finns ett önskemål om att kunna möjliggöra för så kallat i LSS-boende inom planområdet. Då LSS-boende huvudsakligen är en bostad är det lämpligt sett till reglerad användning att även delar av kommande byggnader utgör denna typ av bostäder.

Totalt omfattar detaljplanen ca 200 lägenheter, vilket är en utökning med ca 80 lägenheter gentemot befintligt bestånd.



Figur 4. Illustrationsplan som visar placering av ny bebyggelse, parkeringsytor med markparkering samt träd som kan bevaras (Skoog Arkitekter, 2025).



Figur 5. Illustrationsplan som visar ett alternativ med ett större parkeringsgarage i stället för markparkering (Skoog Arkitekter, 2025).

Komplementbyggnader för cykelförråd föreslås placeras inne på gårdarna med närhet till entréer medan miljöhus eller markbehållare placeras ut mot omgivande gator för att undvika störande transporter på gårdarna. Parkering för cykel föreslås även i anslutning till bostadsentréer.

Bostadshusen angörs från omgivande gator, Trädgårdsvägen, Fårbovägen respektive Harbovägen. Parkering för bil kan placeras på flertalet platser. En större samlad parkeringsyta är möjlig i norr med infart från Fårbovägen och Harbovägen. Parkering är även möjlig längs ena sidan av Harbovägen samt vid mindre områden mellan bostadshusen vid Trädgårdsvägen, vilket innebär att nuvarande parkeringslösning med tvärställda parkeringar direkt mot Trädgårdsgatan kan undvikas. Det är möjligt att vid behov uppföra garage inom dessa ytor. På den större parkeringsytan är det möjligt med ett större garage med plats för ca 90 parkeringsplatser.

Inom kvartersmarken finns flertalet områden med större, äldre tallar som är viktiga att bevara.

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att mark för allmän plats naturmark i södra delen av Markheden 4:55 planläggs om kvartersmark. I övrigt sker ingen förändring gällande kvartersmark sett till nuläget. Reglerad byggrätt möjliggör högre byggnader samt delvis annan placering inom kvartersmarken, se vidare i avsnittet *Utformning, placering och gestaltning*.

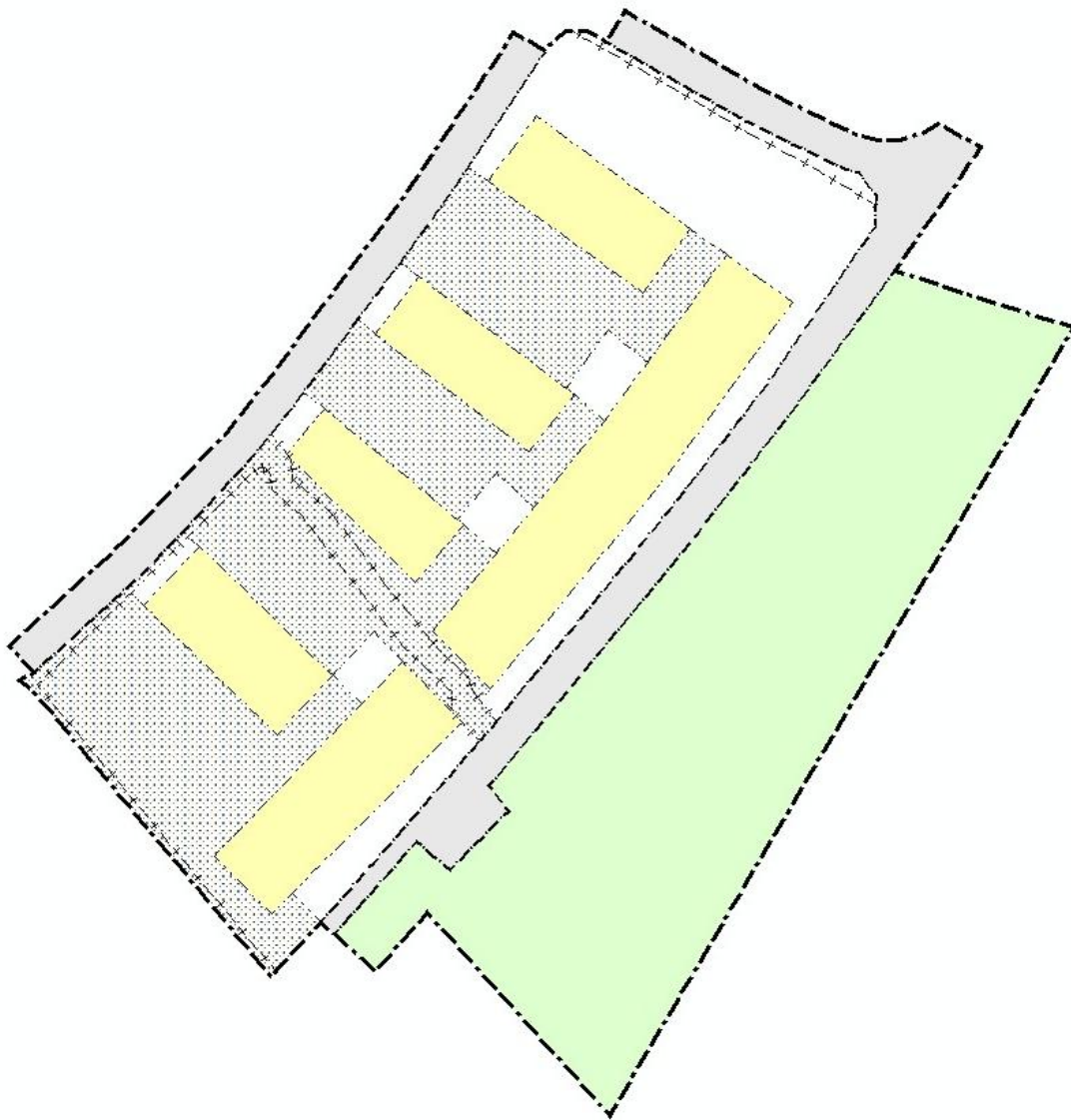
Planbestämmelser

B – Bostäder.

Fastigheten Markheden 4:55 planläggs för bostadsändamål.

Utformning, placering och gestaltning

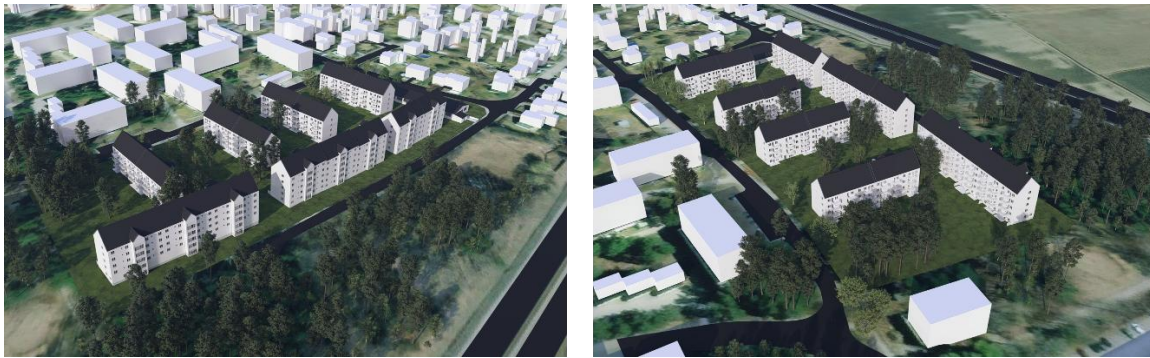
Ny bebyggelse placeras delvis som den tidigare bebyggelsen på platsen. Ut mot E16 placeras dock ny bebyggelse parallellt med vägen för att skapa skyddade gårdar och minska bullerpåverkan i området.



Figur 6. Illustration som visar ytor för huvudbyggnader med gul färg (Gävle kommun, 2025).

Ny bebyggelse kommer att vara mellan 4 och 5 våningar, vilket är högre än tidigare bebyggelse och även relativt högt för Valbo som område. I planen regleras en högsta nockhöjd om 23 respektive 20 meter. Detaljplanen styr inte material- eller färgval på fasader eller tak utan detta kommer att hanteras i bygglovsprocessen.

För byggrätterna mot E16 regleras en största byggnadsarea på 1300 respektive 2200 kvadratmeter. Detta då byggrätternas ytor är relativt stora för att det ska finnas flexibilitet vid placeringen av nya byggnader. För övriga byggrätter regleras ingen största byggnadsarea då de är begränsade till tidigare bebyggelses placering.



Figur 7. Illustrationer som visar ny bebyggelse från sydost och sydväst (Skoog Arkitekter, 2025).

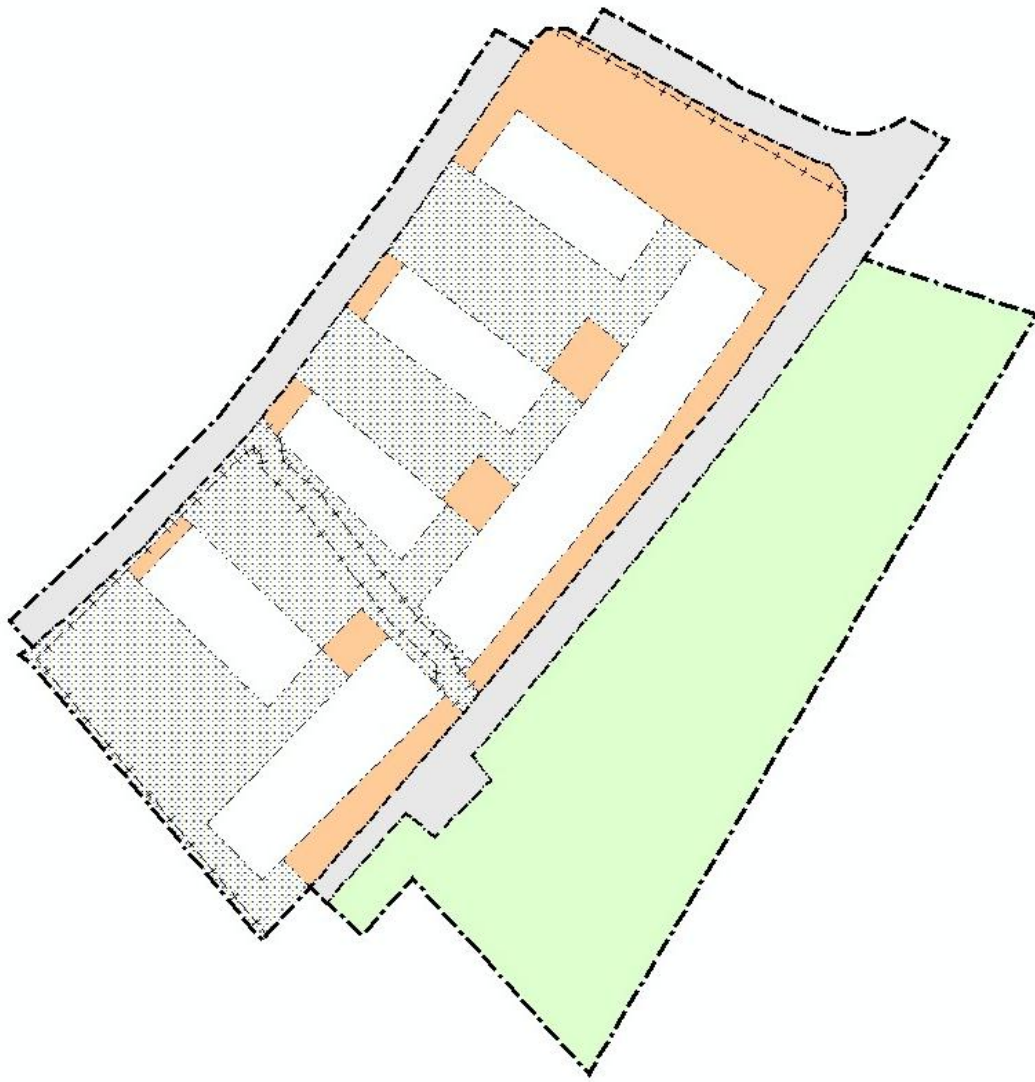


Figur 8. Illustrationer som visar ny bebyggelse från nordost och nordväst (Skoog Arkitekter, 2025).



Figur 9. Illustration som visar ny bebyggelse med alternativet parkeringsgarage (Skoog Arkitekter, 2025).

Ytor för bostadskomplement finns i anslutning till huvudbyggnaderna samt mot Fårbovägen och längs Harbovägen. Som bostadskomplement avses huvudsakligen byggnader för avfall och återvinning, förvaring av cyklar samt eventuella garage för bilar men även andra komplement är möjliga. En högsta byggnadshöjd på 5,5 meter regleras för dessa byggnader. Bostadskomplement för avfall kan även genomföras som markbehållare.



Figur 10. Illustration som visar ytor för bostadskomplement och andra anläggningar än byggnader med orange färg (Gävle kommun, 2025).

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen skapar en ny struktur av bebyggelsen samtidigt som den samspelar med sin omgivning då ursprunglig placering av byggnader till stor del bibehålls. En högre bebyggelse möjliggörs mot öster och det öppnare landskapet med E16 medan byggnaderna mot väster blir lägre för att anpassas till omgivande flerbostadshusbebyggelse.

Planbestämmelser

h₁ 23 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

h₂ 20 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Högsta nockhöjd regleras för ny bostadsbebyggelse.

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad.

Reglerar placering av ny bebyggelse inom fastigheten Markheden 4:55 för att anpassa ny bebyggelse till befintlig struktur samt skapa gårdar med god ljudmiljö.

ö₁ - Marken får endast förses med bostadskomplement som exempelvis miljöhus, förråd och garage samt andra anläggningar än byggnader.

Reglerar placering av byggnader för bostadskomplement som miljöhus, förråd och garage för både bil och cykel. Även andra typer av bostadskomplement samt andra anläggningar är möjliga vid behov inom fastigheten.

h₃ 5,5 – Högsta byggnadshöjd är 5,5 meter.

Högsta byggnadshöjd regleras för byggnader i form av bostadskomplement.

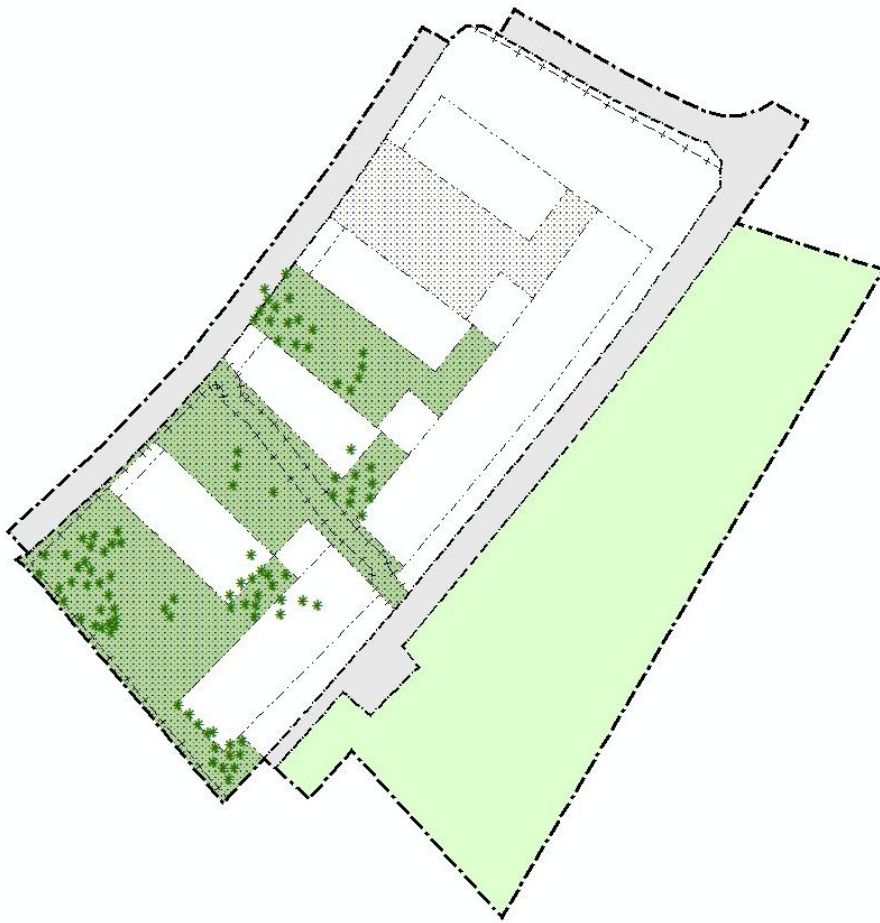
e₁ 1300,0 – Största byggnadsarea är angivet värde i m².

e₂ 2200,0 – Största byggnadsarea är angivet värde i m².

En största byggnadsarea regleras för ny bostadsbebyggelse som placeras parallellt med E16.

Utemiljö

Utemiljön kommer huvudsakligen vara gräsytor med möjlighet till lekplats, uteplatser samt dagvattenhantering inom kvartersmarken. Befintlig vegetation med tallar och talldungar bevaras i så stor utsträckning som möjligt.



Figur 11. Illustration som visar ytor där träd skyddas med grön färg samt befintliga tallar med grön symbol (Gävle kommun, 2025).

Öster om kvartersmarken finns ett område med naturmark som även fortsätter söder om planområdet.

Konsekvenser

Det bedöms finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse för boende inom bostadsfastigheten. För boende i närområdet finns även allmän naturmark som kan nyttjas för rekreation.

Planbestämmelser

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad.

Reglerar placering av ny bebyggelse inom fastigheten Markheden 4:55 för att bevara träd.

n₁ – Träd med en stamdiameter på minst 30 cm får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Säkerställer att äldre träd, huvudsakligen tallar, kan bevaras och skyddas så långt det är möjligt.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år.

En genomförandetid på 10 år innebär att utbyggnad av bostäder kan samspela med utbyggnad av dricksvattenkapaciteten i Valbo.

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 detaljplanens planbestämmelser och deras motiv.

Regleringar av allmän plats

Användningsbestämmelser

NATUR – *Natur*.

Säkerställer befintlig naturmark som allmän plats.

GATA – *Gata*.

Säkerställer befintliga gator som allmän plats.

Regleringar av kvartersmark

Användningsbestämmelser

B – *Bostäder*.

Möjliggör bostadsändamål inom fastigheten Markheden 4:55 och att nya moderna bostäder kan uppföras.

Egenskapsbestämmelser

h₁ 23 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

h₂ 20 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Säkerställer att ny bebyggelse anpassas till befintlig omgivande bebyggelse med hänsyn till landskapsbilden i området.

e₁ 1300,0 – Största byggnadsarea är angivet värde i m².

e₂ 2200,0 – Största byggnadsarea är angivet värde i m².

Begränsar storleken på ny bostadsbebyggelse som placeras parallellt med E16 för att inte möjliggöra för många bostäder sett till dricksvattenförsörjningen.

h₃ 5,5 – *Högsta byggnadshöjd är 5,5 meter.*

Högsta byggnadshöjd regleras för byggnader i form av bostadskomplement.

Prickmark - *Marken får inte förses med byggnad.*

Motiv 1: Säkerställer att placering av ny bebyggelse följer tidigare struktur i del av området.

Motiv 2: Säkerställer att placering av ny bebyggelse kan skapa bostadsgårdar med god ljudmiljö.

Motiv 3: Säkerställer att områden med äldre och större träd, främst tallar, inte bebyggs med byggnader, se figur 9.

ö₁ – *Marken får endast förses med bostadskomplement som exempelvis miljöhus, förråd och garage samt andra anläggningar än byggnader.*

Reglerar placering av bostadskomplement som miljöhus för avfall och återvinning, förråd och garage för cyklar och bilar i anslutning till bostadsbebyggelse. Även andra typer av bostadskomplement samt andra anläggningar är möjliga vid behov inom fastigheten.

n₁ – *Träd med en stamdiameter på minst 30 cm får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.*

Säkerställer att äldre träd, huvudsakligen tallar, kan bevaras och skyddas så långt det är möjligt då de är viktiga för spridningssambandet för arter knutna till dem samt för karaktären i och omkring planområdet.

f₁ – *I bostäder där gällande riktvärden för trafikbuller överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Där den ekvivalenta ljudnivån är maximalt 65 dBA kan även lägenheter om högst 35 kvadratmeter uppföras.*

Säkerställer att lägenheter som utsätts för trafikbuller antingen har anpassad planlösning eller är små i storleken.

f₂ – *Varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats, gemensam eller enskild, som är utformad på sådant sätt att de uppfyller gällande riktvärden för buller.*

Säkerställer att det finns tillgång till uteplats som klarar gällande riktvärden.

b₁ – *Källare får inte finnas.*

Säkerställer att källare inte får finnas på huvudbyggnader med syfte att skydda grundvattnet i riksintresset Valboåsen.

u₁ - *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Reserverar mark inom planområdet för befintliga allmänna underjordiska ledningar.

Villkor för lov och ändrad lovplikt

a₁ - *Marklov krävs även för fällning av träd.*

Säkerställer att en myndighetsbedömning sker innan befintliga träd får fällas. Bestämmelsen är ett komplement till bestämmelse n₁.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Översiktsplan

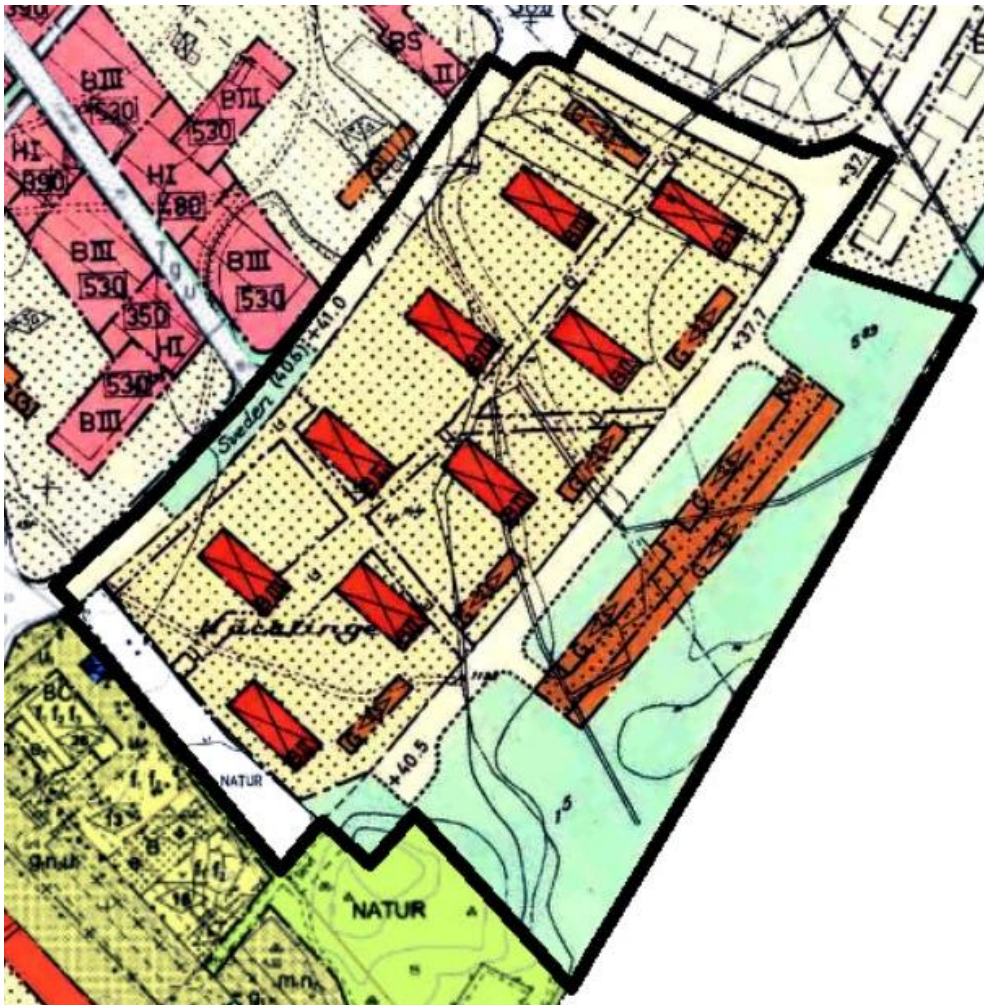
För planområdet gäller fördjupande översiktsplan för Gävle stad 2025. Den fördjupade översiktsplanen anger att planområdet ingår i ett större område som är kulturhistoriskt värdefullt utifrån strukturen med byggnader och innergårdar som omges av naturskog.

Detaljplanen strider inte mot den fördjupade översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Planområdet berörs av två detaljplaner varav den ena, som omfattar huvuddelen av fastigheten Markheden 4:55, är från 5 juni 1967 (akt 21-VAL-3225/2180–10566) och anger bostadsbebyggelse i 2–3 våningar. Detaljplanen ersätts i helhet.

Den andra detaljplanen är från 20 augusti 1990 (akt 21-P90:220/2180–19276) och anger allmän plats Natur. Detaljplanen ersätts i helhet.



Figur 12. Karta med befintliga detaljplaner, planområdet redovisas med svart linje. (Gävle kommun, 2025).

Beslut om planläggning

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

Naturmiljö och landskap

Planområdet är relativt flackt med svag lutning från sydväst till sydost. Det finns inga särskilt utpekade naturvärden sedan tidigare, men inom fastigheten Markheden 4:55 finns stora tallar. Tallarna är viktiga för spridningssambandet för arter knutna till äldre tallar och för karaktären i och omkring planområdet. Grönområde i södra delen av Markheden 4:55 fortsätter vidare utanför planområdet. Inom naturmarken mot E16, som till större delen utgörs av gammal jordbruksmark, finns vissa rekreativa värden, främst som yta för rekreation för intilliggande bostadsområden.

Längs östra sidan av Harbovägen finns en björkallé och på Fårbovägens södra sida växer fem lövträd (alm, oxel och körsbär). Båda dessa enkelsidiga alléer bedöms omfattas av det generella biotopskyddet.

En trädinventering (Åbergs Skogskonsult, 2024) har genomförts under planarbetet. Inventeringen visar att det finns flertalet vuxna, gamla och i vissa fall mycket gamla, tallar. De utgör talldungar mellan befintlig bebyggelsen men står i vissa fall även i klippt gräsyta. Tallarna bedöms som mycket bevarandevärde ur biologiskt, socialt och estetiskt perspektiv.



Figur 13. Foton på befintliga tallar inom planområdet (Åbergs Skogskonsult/Gävle kommun, 2024).

Planförslag och konsekvenser

Placering av ny bebyggelse följer placeringen för den tidigare bebyggelse i stora delar för att minska påverkan på omgivande mark. Detta innebär att majoriteten av befintliga träd kan bevaras, se figur 9. Dock kommer träd att behöva tas ned för att kunna genomföra byggnation. Det gäller främst i den sydvästra delen där flertalet välmående tallar försvinner. Enstaka tallar behöver även tas ned i övriga delar av planområdet. Särskild hänsyn behöver tas under genomförandefasen för de träd som ska bevaras.

Mot E16 bevaras naturmark som allmän plats för att fortsatt kunna nyttjas för boende i närområdet samt skapa en buffert mot vägen. Inom denna yta är det möjligt att placera en hundrastgård vid behov.

Befintliga alléer bedöms inte påverkas av ett plangenomförande. Alléerna omfattas av generellt biotopskydd enligt 7:11 miljöbalken och dispens söks hos länsstyrelsen för åtgärder som kan skada de enskilda träden eller markområdet i deras närhet. Information om att alléerna omfattas av generellt biotopskydd lyfts särskilt fram genom en upplysningsruta på plankartan.

Upplysning på plankartan

Alléer vid Fårbovägen och Harbovägen omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11§ Miljöbalken.

Ekosystemtjänster

Eftersom markanvändningen inte ändras bedöms detaljplanen inte innebära någon särskild förändring vad gäller platsens möjligheter till ekosystemtjänster. Befintliga tallar har bevarats så långt det går eftersom de bidrar till ekosystemtjänster som är viktiga i boendemiljön.

Landskapsbild och utblickar

Planområdet har varit bebyggt med flerbostadshus sen 1960-talet. Bebyggelsen har varit relativt låg med två till tre våningar.

Stadsbebyggelsen i närområdet i Valbo domineras av bostads- och verksamhetsbyggnader i två till tre våningar. Området runt Sofiedalsskolan och Valbo centrum är till viss del uppförd under 1960-talet med dåtidens modernistiska stil. Öster om planområdet och E16 är ett större öppet jordbrukslandskap.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att det fortsatt är flerbostadshus på platsen. Planen möjliggör dock en högre höjd än tidigare bebyggelse, vilket kommer att påverka landskapsbilden något men påverkan bedöms som acceptabel.

Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet gränsar till områden med höga kulturhistoriska värden. Det rör sig om den tidstypiska flerfamiljsbebyggelsen som finns i anslutning till Valbo centrum. I huvudsak ligger det kulturhistoriska värdet i byggnadernas placering och anpassning till terräng och natur men också sin tidstypiska arkitektur och skala.

Befintlig bebyggelse inom planområdet, som avses rivas, omfattar också en väl anpassad miljö utifrån platsen förutsättningar.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen skapar en ny struktur som bibehåller platsens värden samtidigt som den samspelar med sin omgivning. Ursprunglig placering av byggnader bibehålls till stor del i den norra delen av området. I söder anpassas dock nya byggnader till rådande bullersituation och vrids därmed horisontellt mot E16, vilket ger mer L- formade kvarter.

Kommunen gör bedömningen att denna anpassning fungerar väl med närliggande kulturmiljövärden då området fortsatt får samma repetitiva karaktär som tidigare och då L- formade kvarter återfinns i planområdets närmiljö.

Offentlig och kommersiell service

I Valbo finns både privat och offentlig service som exempelvis skolor, förskolor, hälsocentral, apotek, livsmedelshandel med mera.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet ligger centralt i Valbo med god tillgänglighet till befintlig service.

Gator och trafik

Hållbara transportmedel och kollektivtrafik

I strävan efter ett hållbart transportsystem är inriktningen i miljöstrategiska programmet och översiktsplan för Gävle kommun att minska totala antalet resor och transporter, öka andelen resor och transporter med hållbara färdmedel som kollektivtrafik, cykel och gång, samt miljöanpassa resor och transporter.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen bidrar till en bebyggelseutveckling i samverkan med hållbara transporter genom att förtätning av bostäder på en redan väl utbyggd ort. Planområdet bedöms ha en god tillgänglighet till buss och cykel och ligger i de centrala delarna av Valbo. Planområdet ligger ca 300 meter från Valbo Centrum vid Valbovägen där busslinje 1, Valbo Köpstad - Bomhus, passerar var tionde minut under högtrafik. Busslinje 91, Gävle - Sandviken, passerar samma plats ca en gång i timmen.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet är det blandtrafik och gång- och cykeltrafik sker huvudsakligen på gator. Inom fastigheten Markheden 4:55 finns en gångbana längs Trädgårdsvägen.

Vid Skolvägen, utanför planområdet, finns separerad gång- och cykelväg finns längs södra sida från Valbovägen fram till Sofiedalsskolan. Gång- och cykelvägen ingår som en del i Valbos gång- och cykelvägnät som är väl utbyggt.

Vid Harbovägen är det möjligt för gående och cyklist att ta sig vidare söderut på grusad och belyst gång- och cykelväg.

Planförslag och konsekvenser

Inom planområdet kommer gång- och cykeltrafik fortsatt ske inom blandtrafik och möjligheten att ta sig vidare vid Harbovägen kommer att kvarstå.

Gatustruktur, gatumiljö och angöring

Planområdet angörs huvudsakligen via Skolvägen. Trafikmängden på Skolvägen vid korsning till Trädgårdsvägen uppgår till ca 2000 fordon/årsmedeldygn enligt trafikmätning hösten 2024. Trädgårdsvägen har ca 350 fordon/årsmedeldygn och Harbovägen har ca 100 fordon/årsmedeldygn i samma trafikmätning. Trafik längs Harbovägen är enbart för angöring till planområdet. Vid tidpunkt för trafikmätningen var majoriteten av befintliga bostäder tomma.

Skolvägen är en lokalgata med två körfält utan trottoar men med separerad gång- och cykelväg. Trädgårdsvägen, Fårbovägen och Harbovägen är bostadsgator utan trottoar.

Gatorna sköts av kommunen men är sedan tidigare är inrättade som gemensamhetsanläggning, Valbo-Ön ga:12.

Planområdet ingår i den 30 km/h-zon som gäller för bostadsgatorna i Valbo.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet kommer fortsatt huvudsakligen angöras via Skolvägen och Trädgårdsvägen. Möjlighet finns sedan att angöra bostäderna från flertalet platser längs Fårbovägen och Harbovägen.

Trafiken på gatorna bedöms öka marginellt då ny bebyggelse ersätter tidigare bebyggelse. Gators utformning bedöms klara den trafikökning planområdet alstrar. Inom planområdet säkerställs Trädgårdsvägen, Fårbovägen samt Harbovägen som allmän plats GATA. I slutet av Harbovägen möjliggörs en vändplan inom allmän plats.

Gemensamhetsanläggningen Valbo-Ön ga:12 ska omprövas och tas bort i berörda delar, se vidare under *Genomförande*.

Parkering

Befintlig bebyggelse har haft parkering i form av både garage och markparkering inom egen fastighet samt delvis på gata. Framtida parkeringsbehov har beräknats utifrån Gävle kommuns mobilitetsnorm från 2021 för flerbostadshus. Planområdet ligger i zon 2 – Stadsdelscentrum enligt mobilitetsnormen. För detta område är parkeringstalet 0,7–1,0 bilparkeringsplatser per lägenhet och minst 2,5 cykelparkeringsplats per lägenhet.

Planförslag och konsekvenser

Planen innebär ett behov av 140–200 parkeringsplatser för bilar samt ca 530 platser för cykelparkering. Bilparkering möjliggörs i utkanterna av bostadskvarteret för att skapa ett bilfritt område mellan husen. Parkeringar kan placeras på en större yta i nordöstra delen samt längs Harbovägen och vid mindre ytor mot Trädgårdsvägen. Vid uppförande av ett större parkeringsgarage kan parkeringstalet hamna kring 0,9 parkeringsplatser per lägenhet medan det vid enbart markparkering hamnar på 0,7 platser per lägenhet sett till tillgängliga ytor.

Cykelparkering kan ske i byggnad eller öppet på bostadsgård och i anslutning till entréer.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Befintliga bostäderna är anslutna till befintligt ledningsnät vid anvisad anslutningspunkt från Gästrike Vatten AB. Det råder kapacitetsbrist på vatten inom Valbo-området och Gästrike Vatten bedömer i nuläget att kapaciteten kan ha åtgärdats kring år 2030.

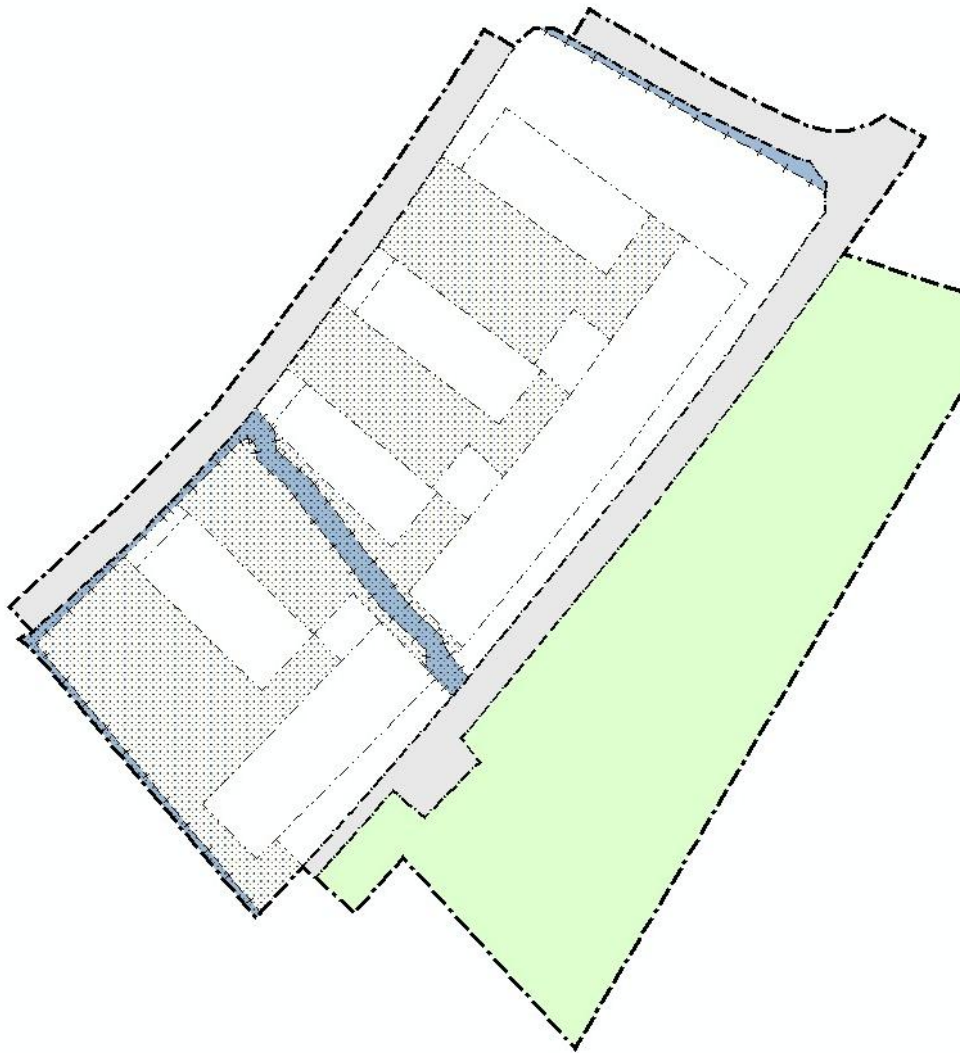
Ledningsrätter för ledning för vatten och spillvatten finns inom planområdet, se vidare under *Genomförande*.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär en ökad vattenförbrukning då den möjliggör ca 80 fler lägenheter. Tidiga beräkningar visar att det kan motsvaras ca 20% ökad vattenförbrukning. Dialog pågår mellan exploatör och Gästrike Vatten om när alla planerade bostäder kan vara anslutna. Exploatören avser att bygga ut området etappvis för att bland annat kunna möta upp begränsningarna i dricksvattenkapaciteten.

Inom fastigheten Markheden 4:55 finns ledningar för vatten och spillvatten. De flesta ledningar är skyddade genom ledningsrätt (2180K-2017/103.1) och i detaljplanen införs ett

markreservat för underjordiska ledningar (u_1 -område). Vid eventuell flytt av befintliga ledningar ska den som initierar flytten bekosta den.



Figur 14. Illustrationer som visar yta för markreservat för allmänna underjordiska ledningar med blå färg (Gävle kommun, 2025).

El, fiber och uppvärmning

Gävle Energi AB äger elnätet och ansvarar för el- och fjärrvärmedistributionen i Valbo. Planområdet är anslutet till både el- och fjärrvärmenätet. Fastighetsägaren Gavlegårdarna har dragit eget nät för fiber inom fastigheten Markheden 4:55.

Ledningsrätter för fjärrvärme, el, optokabel med mera finns inom planområdet, se vidare under *Genomförande*. Det finns även befintliga ledningar för fjärrvärme och opto utan ledningsrätt längs Fårbovägen som delvis går in på fastigheten Markheden 4:55 samt i söder längs fastighetsgräns mot grannfastigheten Markheden 4:50.

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse kan ansluta till befintligt nät för både el- och fjärrvärme samt fiber. Inom fastigheten Markheden 4:55 finns befintliga ledningar där mark reserveras för allmänna underjordiska ledningar (u_1), **se figur 12**. Delar av befintlig fjärrvärmeledning inom Markheden 4:55 är ur drift.

För ledningar utan ledningsrätt bör ledningsrätt sökas. Vid eventuell flytt av befintlig ledning ska den som initierar flytten bekosta den.

Avfall

Avfallshantering utförs av Gästrike återvinnare och ska ske enligt Gävle kommuns avfallsplan. Avfallshantering är den trafikrörelse med tunga fordon som förekommer mest frekvent och närmast bostäder, vilket kan ha en stor påverkan på boendemiljön avseende säkerhet och buller. Gävle kommun strävar alltid efter att uppnå optimal avfallshantering gällande tillgänglighet, säkerhet och sorteringsgrad.

För fastigheten Markheden 4:55 finns flertalet separata avfallsrum mot Trädgårdsvägen, i vilka närliggande fastigheter även ingår. Det sker ingen avfallshämtning via Harbovägen i dagsläget.

Planförslag och konsekvenser

Planen möjliggöra flera olika alternativ för en optimal avfallshantering via avfallsutrymmen/markbehållare i anslutning till omgivande gator. För att nå den mest lämpliga avfallslösningen för området ska därför samråd ske med Gästrike återvinnare inför projektering.

En ny vändplan möjliggörs i slutet av Harbovägen för att klara sopbilens vändradie.

Geotekniska förhållanden och radon

Enligt SGU:s kartläggning av jordarter består större delen av planområdets grundlager av postglacial sand, med relativt hög genomsläpplighet, och ett underliggande lager av glacial lera med låg genomsläpplighet. Området är relativt flackt, med en svag lutning, +37,9 m till +42,3 m, från sydväst mot sydost (RH2000).



Figur 15. Kartbild över rådande geologi inom det markerade planområdet. Glacial sand med underliggande glacial lera markeras i orange färg med gula linjer, medan gult utgörs av glacial lera.

Planområdet ligger inom högriskområde för radon och nya byggnader ska därmed byggas radonsäkert och klara gränsvärdet på 200 Bq/m³.

Planförslag och konsekvenser

WSP har genomfört ett antal undersökningar på planområdet för att klarlägga de geotekniska förutsättningarna för framtagande av rekommendationer för grundläggning, samt översiktligt bedöma markstabilitet och sättningsbenägenhet vid höjning av mark.

Resultatet från undersökningarna visar på en jordlagerföljd och mäktighet från markytan enligt:

- Fyllning (material- och tjälfarighetsklass 5B/4) 0,0 – 0,3 m ner, av grus, sand, silt, humusjord och växtdelar vid undersökningspunkt i närheten av Fårbovägen.
- Mulljord 0,0 – 0,7 m ner innehållandes silt och sand.
- Sand (material- och tjälfarighetsklass 3B/2) 1,0 – 2,5 m ner med innehåll av silt inom hela undersökningsområdet.
- Lera med silt- och sandskikt (material- och tjälfarighetsklass 5A/4) 0,5 – 2,0 m ner.
- Silt (material- och tjälfarighetsklass 5A/4) med sand i skikt, inom hela området 2,1 – 2,9 m ner.

Fastbotten återfinns på ett djup mellan 5 – 9 m, med de största jorddjupen i södra delen av undersökningsområdet.

I och med den flacka marklutningen i området bedöms inga naturliga förutsättningar för initialskred i finkorniga jordar finnas. Utredningarna visar även att stabiliteten i området är tillfredställande och inga restriktioner avseende totalstabilitet behövs. Översiktliga beräkningar visar att marknivåförändringar i form av fyllning går att utföra på den befintliga marken upp till 1 meter utan att stabiliteten försämras avsevärt. Vid mark- och schaktarbeten ska stabilitetskontroll utföras av geotekniker.

Rekommendationer för grundläggning av planerade, relativt höga, byggnader i 4 – 5 våningar utan källare har tagits fram. Initialt föreslås spetsbärande pålar som slås eller borrar ner till jordlager med större bärighet. Detta då området ligger på ett lerlager med varierande mäktighet ovan en löst lagrad silt. Alternativt, när man vet mer kring laster och utformning av byggnader i området, grundläggning på plattor ovan siltlagret med viss lastkompensation. I samband med kommande projektering av området rekommenderas kompletterande geotekniska utredningar. Ska byggnader pågrundläggas behöver tillstånd enligt vattenskyddsföreskrifter sökas. Information om att området ligger inom vattenskyddsområde lyfts särskilt fram genom en upplysningsruta på plankartan.

Upplysning på plankartan

Vattenskyddsföreskrifter för Gävle-Valboåsen gäller inom området och innebär bland annat att tillstånd krävs vid vissa typer av markarbeten (grävning, schaktning med mera). En riskanalys och ett egenkontrollprogram, med syfte att skydda grundvattentäkten, ska tas fram inför eventuella spont-, schakt- och pålningsarbeten, samt för byggskedet och framtida drift.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom utbredningen för det grundvattenmagasin som utgörs av sandstensförekomsten Gävle-Sandviken (WA81382160) och inom sekundärt skyddsområde för grundvattentäkter längs Gävle-/Valboåsen (WA20555656). Därmed omfattas området av skyddsföreskrifter (Gävleborgs läns författningssamling 21FS 2006:33). Planområdet tillhör dessutom avrinningsområde för Kungsbäcken (WA72981132), via ytvattenrecipienten Valsjöbäcken och ingår i område som utgör riksintresse för Valboåsen. Samtliga är statusklassade vattenförekomster, se mer under avsnittet för miljö kvalitetsnormer.

Planförslag och konsekvenser

I samband med den geotekniska undersökningen installerades två grundvattenrör, ett mer centralt i området och ett i nordöstra delen, i det undre grundvattenmagasinet under

lerskiktet. Ett tredje grundvattenrör sydväst om utredningsområdet fanns sedan tidigare och har även det observerats i undersökningen. Avläsningarna i rören visar på en grundvattennivån för området mellan tre och fem meter under markytan (WSP 2024). Enligt den geotekniska utredningen ska grundvattennivån inte sänkas av, då en grundvattensänkning kan medföra sättningar i lerlagret inom området. Detta skulle i sin tur kunna påverka omgivande fastigheter och vägar. I dagsläget saknas nivåer för eventuella schaktdjup. Planerade byggnaderna kommer till viss del att nyttja samma markavtryck som tidigare byggnader. Dock kommer de nya byggnaderna inte ha något källarplan. Kompletterande grundvattenobservationer rekommenderas för att få en bättre bild av variationer inför eventuella spont-, schakt- och pålningsarbeten.

För att ta hänsyn till att planområdet ligger inom sekundärt vattenskyddsområde, behövs dagvattenlösningar som minskar risken för att förorenat dagvatten från trafikerade ytor infiltrerar ner till grundvattnet, se vidare under avsnitt *Dagvatten*.

Genom varsam grundläggning, samt genom att de nya byggnaderna inte förses med källare, kan riskerna för grundvattenmagasinet minskas och planförslaget bedöms då kunna genomföras utan att riksintresset påverkas negativt. Detta regleras med en planbestämmelse om att källare inte får finnas och information om att området ligger inom vattenskyddsområde lyfts särskilt fram genom en upplysningsruta på plankartan.

Planbestämmelse

b₁ – *Källare får inte finnas.*

Säkerställer att källare inte får finnas på huvudbyggnader med syfte att skydda grundvattnet i riksintresset Valboåsen.

Upplysning på plankartan

Se Geotekniska förhållanden och radon.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde och dagvatten ska ledas till dagvattennätet, efter att det renats och fördröjts. Det är tillåtet att ha lokalt omhändertagande av rent takvatten, till exempel genom att avleda rent takvatten via stuprörsutkastare ut på gräsytor där vattnet kan infiltrera ner i marken. Detta såvida takmaterialet inte utgörs av metallerna koppar eller zink, vilka bidrar till förorening av takvattnet.

Området ligger inom sekundär skyddszon för grundvattentäkt (Gävle-/Valboåsen) och omfattas av vattenskyddsföreskrifter. Bland annat krävs det tillstånd för

infiltrationsanläggningar och för lagring av snö från hårt trafikerade ytor (genomfarter, större trafikplatser mm). Snö från övriga ytor får lagras i den omfattning som krävs för snöröjning inom skyddszonen.

Idag leds dagvattnet i området via interna ledningar till det kommunala ledningsnätet, dels via den ledning som korsar området, dels den ledning som löper längs med Fårbovägen. Vidare leds det ut till dike vid E16, sydost om planområdet och därifrån via trummor under E16, till dikessystem i åkermark och vidare till Valsjöbäcken ca 500 m därifrån.

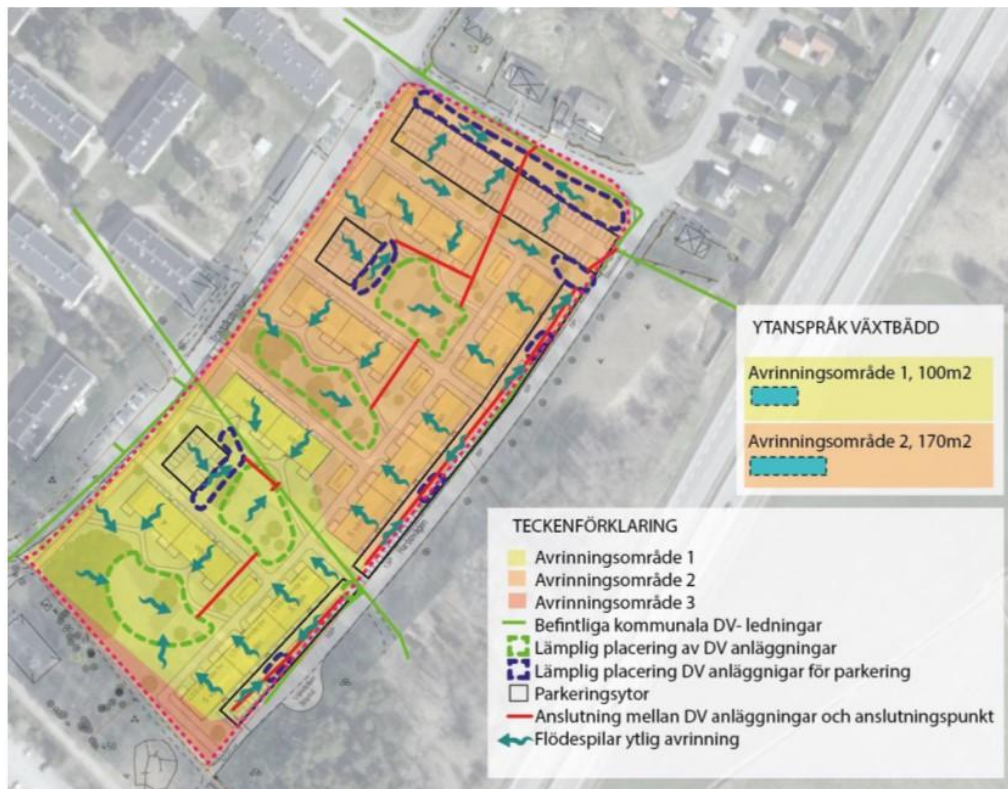
Det finns en befintlig samlingsledning för dagvatten längs Fårbovägen som delvis går in på fastigheten Markheden 4:55. Ledningen regleras med ett U-område i plankartan, se avsnittet om *Genomförande - ledningsrätter* nedan.

Planförslag och konsekvenser

En dagvattenutredning har tagits fram av WSP. Syftet har varit att säkerställa att varken byggnader, anläggningar eller recipienter inom planområdet eller i dess omgivning riskerar skadas av dagvatten vid ett plangenomförande. Utredningen har tagit hänsyn till grundvattentäkten.

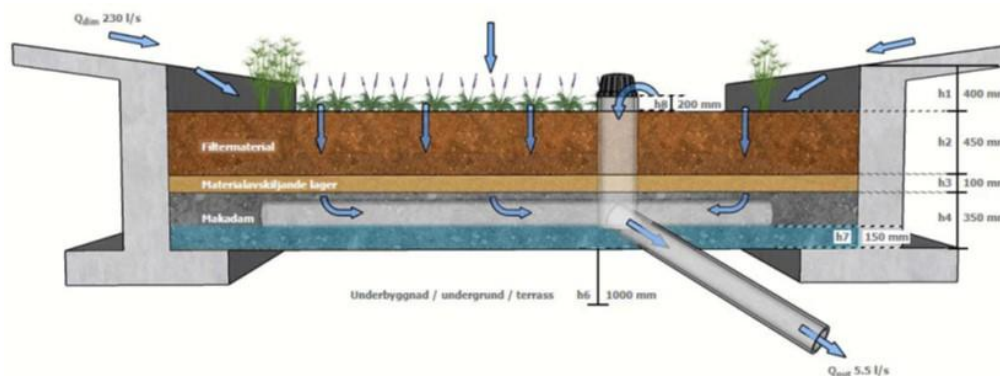
Enligt dagvattenutredningen utgörs planområdet av tre avrinningsområden vid dimensionerade regn. Bebyggelsen har bedömts tillhöra bebyggelsestypen *tät bostadsbebyggelse*, efter rekommendation från Gästrike vatten. Baserat på att fastigheten ligger i slutet av ett tekniskt avrinningsområde, som avvattnas mot stora ytor av åker-, ängs- och naturmark öster om E16, har även beräkningar gjorts för bebyggelsestypen *gles bostadsbebyggelse*. Återkomsttid för dimensionerande regn motsvarar 10 år för gles och 20 år för tät bostadsbebyggelse. För den kritiska nivån, då dagvatten når byggnader med skador på dessa som följd, gäller samma återkomsttid på 100 år för båda bebyggelsestyperna. En klimatkfaktor på 1,25 för nederbörd med kortare varaktighet än en timme har tillämpats.

Beräkningar visar att vid ett dimensionerande 10- och 20-årsregn, inklusive klimatkfaktor, ökar flödet i samtliga avrinningsområden, jämfört med befintlig situation utan klimatkfaktor. Detta förutsatt att inga fördröjningsåtgärder vidtas. För att uppnå en tillräcklig rening och fördröjning av dagvatten från innergårdar, tak och parkeringar vid ett 20-årsregn föreslås ca 270 m² växtbäddar, med en fördröjningsvolym på 156 m³ för avrinningsområde 1 (57 m³) och 2 (99 m³) inom planområdet. Behovet av fördröjning och rening av vatten i avrinningsområde 3 exkluderas då exploateringen här är mycket liten och befintliga gräsytor bedöms tillräckliga för omhändertagande.



Figur 16. Systemlösning med lämpliga placeringar av växtbädd eller andra liknande dagvattenanläggningar (WSP, 2024).

Föreslagen placering av dagvattenanläggningarna är efter befintliga markhöjder och avrinning mot befintliga servisanslutningar och utlopp från planområdet. Djupet på föreslagna växtbäddar från marknivå till vattengång är 1,15 m. Det anses finnas goda chanser för självfall på mark till föreslagna växtbäddar och därefter vidare mot servisanslutning. Detta kommer behöva detaljprojekteras för att säkerställa att avrinning sker via självfall från varje avrinningsområde till anläggningarna och via dagvattenledningar till utloppen.



Figur 17. Exempelskiss på uppbyggnad av växtbädd inom området (WSP, 2024).

Planteringarna ska förses med erosionsskydd vid utkastare från stuprör eller andra inlopp, samt med dräneringsledning och bräddbrunn. Bräddat dagvatten ska kunna avledas säkert, bort från byggnad. Växtbädden kan konstrueras grundare än beräknat, men då krävs det mer kvadratmeteryta för att täcka fördröjningsbehovet. Detta bedöms dock kunna lösas inom fastigheten. Anläggs fördröjningszonen djupare kan på motsvarande sätt ytanspråket för växtbäddarna minskas drastiskt. Alternativa anläggningar till växtbäddar kan vara svackdiken eller gräsdiken.

Enligt de allmänna bestämmelserna för brukande av allmänna vatten- och avloppsanläggningar (ABVA09) ska en oljeavskiljande funktion installeras där en verksamhet som riskerar oljeutsläpp till avlopp bedrivs, som till exempel en hårdgjord utomhusparkering med plats för mer än 20 fordon per fastighet.

Genom att vidta de föreslagna dagvattenlösningarna bedöms inte den kemiska eller ekologiska recipientstatusen påverkas negativt av planerad exploatering. Lösningarna bevarar dessutom grönytor inom området som har ett värde för rekreation och biologisk mångfald.

Inom fastigheten Markheden 4:55 reserveras mark för allmänna underjordiska ledningar (u_1) för befintlig samlingsledning för dagvatten, se figur 12. För ledningar utan ledningsrätt bör ledningsrätt sökas. Vid eventuell flytt av befintlig ledning ska den som initierar flytten bekosta den.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

I och med sin närhet till E16 är planområdet trafikbullerpåverkat. Buller från vägtrafik bör inte överskrida 60 dBA_{eq} vid en bostadsbyggnads fasad, och inte överskrida 50 dBA_{eq} eller 70 dBA_{max} vid uteplats. Inga påverkanskällor för vibrationer finns i nära anslutning till planområdet, som inte är beläget på särskilt vibrationskänslig mark.

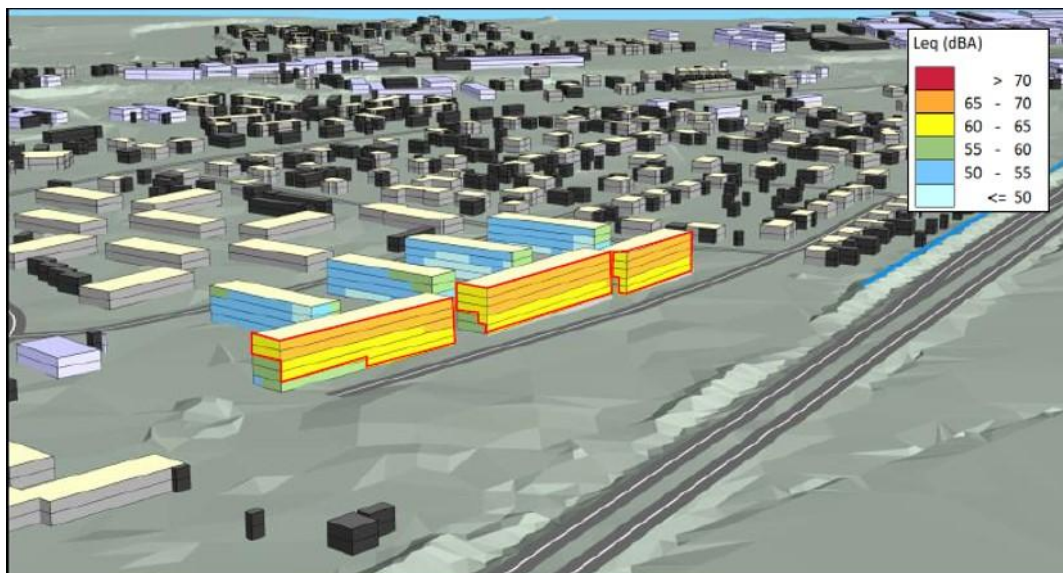
Planförslag och konsekvenser

För att utreda bullersituationen för bostäder och uteplatser vid ett plangenomförande har AFRY - Efterklang tagit fram en bullerutredning. Beräkningarna i utredningen har utförts enligt Nord2000 och med trafikprognos år 2045. Trafikuppgifter har inhämtats från både Gävle kommun och från Trafikverket. Inom planområdet planeras för en, till viss del, ny placering av bostadsbyggnader. Längs med E16 kommer tre byggnader placera parallellt med motorvägen. Dessa kommer att ha en avskärmande funktion mot trafiken på, och där med bullret från, E16 för resterande del av planområdet.

Bostäder

Utredningen visar att de tre byggnaderna parallellt med E16 får fasadvärden som överskrider trafikbullerförordningens riktvärde på 60 dBA_{eq}. Delar av de övre våningarna överskrider även 65 dBA_{eq}. Övriga byggnader i planområdet klarar riktvärdet för trafikbuller vid fasad. För att klara gällande riktvärden i byggnaderna mot E16, behöver planlösningen anpassas genom genomgående lägenheter eller med lägenheter om maximalt 35 m².

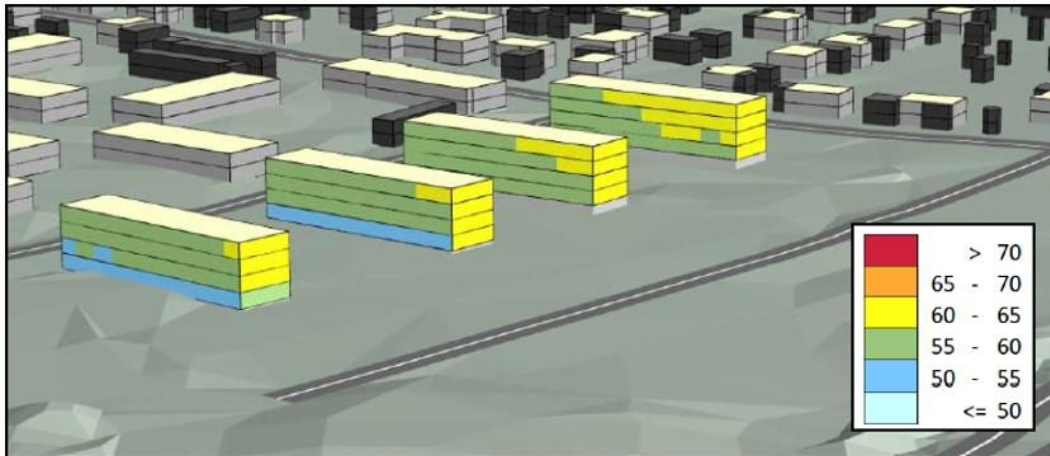
Lägenheter större än 35 kvadratmeter, med fasader som överskrider riktvärdet, behöver utformas med hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida. Ljuddämpad sida behöver uppfylla 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. För lägenheter där ekvivalenta fasadvärden överskrider 65 dBA gäller endast genomgående lägenheter, med fördelning och anpassning av rum enligt ovan.



Figur 18. Ekvivalent ljudnivå vid fasad, där de delar av byggnaderna som behöver genomgående eller små lägenheter är rödmarkerade (Efterklang, 2024).

För att även få en god ljudnivå inomhus med stängda fönster behöver lämpliga val av fönster göras, i samråd med akustiker i den fortsatta projekteringen. Detta gäller speciellt för de tre, med E16 parallella, byggnaderna som utsätts för höga ekvivalenta värden vid fasad.

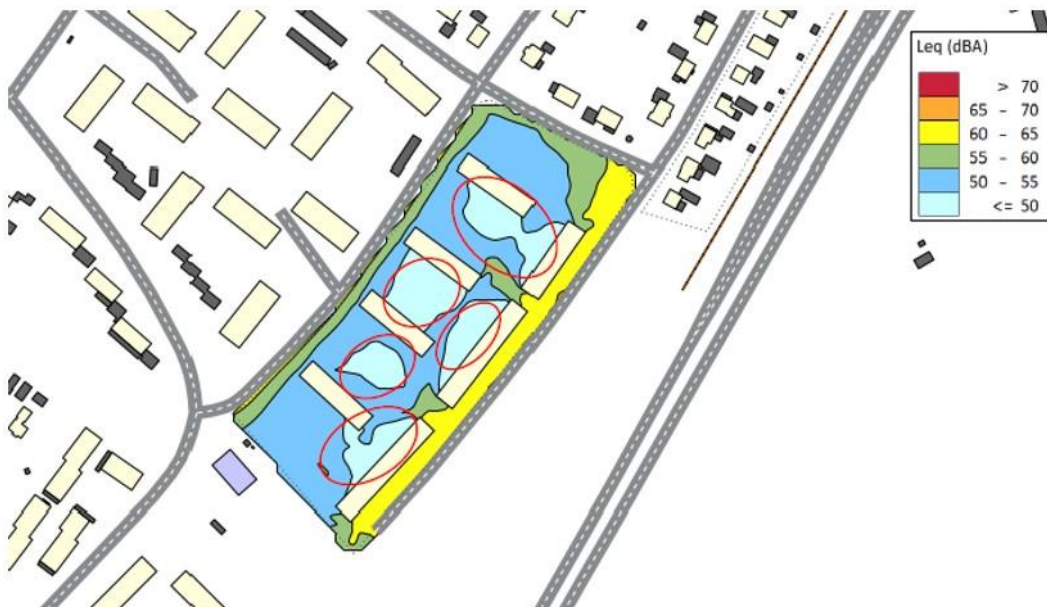
Utredningen belyser även trafikbullersituationen vid ett scenario där de tre skärmande byggnaderna mot E16 inte byggs. Ekvivalent ljudnivå på långsidorna på de bakre byggnaderna blir då cirka 5 – 10 dBA, vilket skulle göra att viss anpassning av lägenheter (<35 kvm) behövs, där 60 dBA ekvivalent överskrids.



Figur 19. Ekvivalent ljudnivå vid fasad, vid ett scenario där de tre byggnaderna närmast E16 inte byggs (Efterklang, 2024).

Uteplatser

Utredningen visar att placering av gemensamma uteplatser, där riktvärden klaras, återfinns på innegårdarna i planområdet. Skulle en eller flera av de tre, med motorvägen parallellt gående, byggnaderna inte byggas kommer åtgärd behövas för att klara trafikbullerförordningens riktvärden på uteplats (50 dBA_{eq} resp. 70 dBA_{max}). Till exempel genom någon form av avskärmning.



Figur 20. Områden med ljudnivåer inom riktvärde för gemensam uteplats (Efterklang, 2024).

Med genomtänkt utformning bedömer kommunen att planförslaget går att genomföra, där ljudmiljöer både utomhus och inomhus inte innebär någon risk för människors hälsa.

Planbestämmelse

f₁ – *I bostäder där gällande riktvärden för trafikbuller överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Där den ekvivalenta ljudnivån är maximalt 65 dBA kan även lägenheter om högst 35 kvadratmeter uppföras.*

Syftet med bestämmelsen är att skapa lägenheter med godtagbar ljudmiljö utifrån trafikbuller. För bostäder mot E16 behöver planlösningen anpassas eller små lägenheter uppföras. För bostäder mot Trädgårdsvägen bör det vara möjligt att få ner bullervärdena i fasad så att planbestämmelsens krav på små lägenheter eller tillgång till ljuddämpad sida inte behöver användas även om inte alla byggnader mot E16 byggs.

f₂ – *Varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats, gemensam eller enskild, som är utformad på sådant sätt att de uppfyller gällande riktvärden för buller.*

Bestämmelsens syfte är att säkerställa att det finns tillgång till uteplats som klarar gällande riktvärden. Detta även om husen, eller något av dessa, närmast E16 inte byggs.

Luftkvalitet

Enligt Gävle kommuns luftkartläggning från 2020 klaras både miljömål och utvärderingströsklar avseende tim-, dygns- och årsmedelhalten för PM₁₀ och för NO₂ för området. Årsmedelvärdet för PM₁₀ ligger på 8 - 15 µg/m³ och dygnsmedelvärdet på 18 - 20 µg/m³. För NO₂ ligger årsmedelvärdet på 5 - 10 µg/m³, dygnsmedelvärdet på 12 - 18 µg/m³ och timmedelvärdet på 20 - 30 µg/m³.

Planförslag och konsekvenser

Det största påverkanskällan är vägtrafik, vilken bedöms inte komma att påverkas i sådan omfattning att den påverkar luftkvaliteten vid ett plangenomförande. Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål för luft klaras, liksom preciseringarna för både NO₂ och PM₁₀, vid planområdet idag och bedöms inte påverkas av planförslaget.

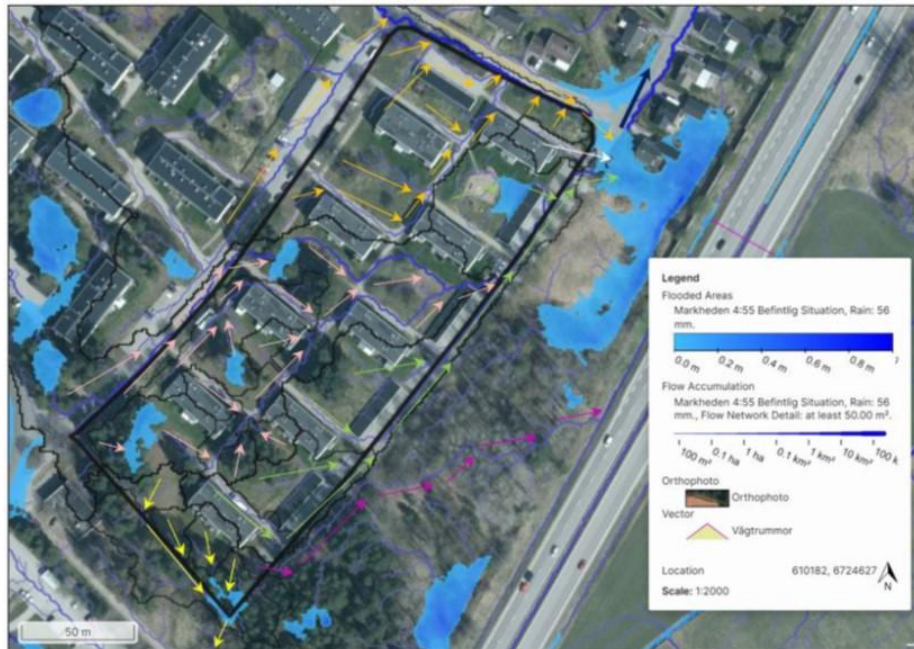
Föroreningar

Inga förorenade områden eller verksamheter är kända inom eller in nära anslutning till planområdet.

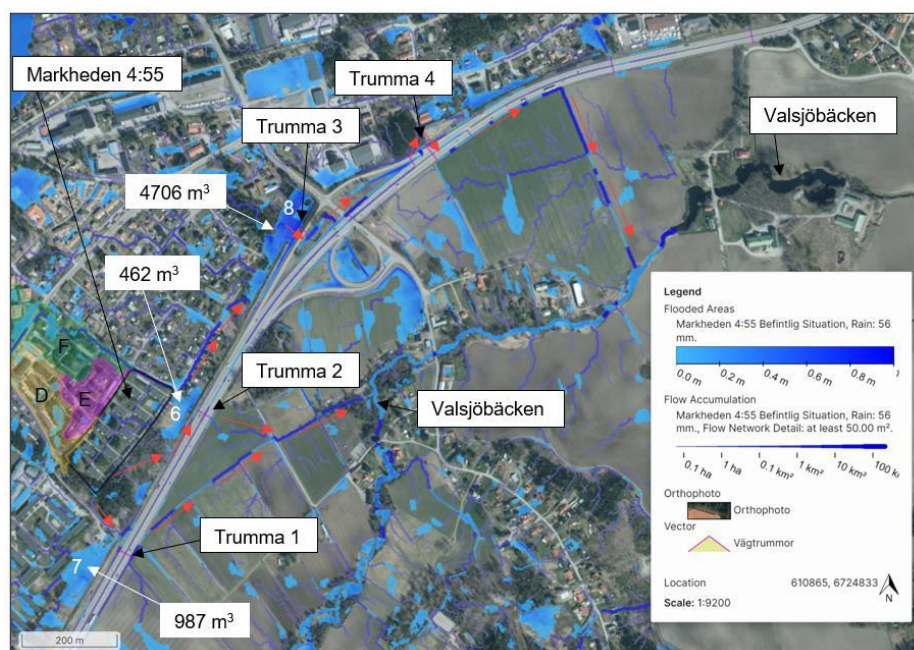
Översvämning och skyfall

Området är relativt flackt och inga vattenförekomster med översvämningsrisk finns i närheten. I dagvattenutredningen visas befintliga rinnvägar och lågpunkter inom och utanför planområdet vid ett 100-årsregn (nederbördsmängd 56 mm under 30 min, inkl. klimattfaktor på 1,25). Inom planområde finns idag en mindre lågpunkt i nordöstra hörnet. En större

lågpunkt finns på naturmarken just utanför planområdet i angränsning till bebyggelsen i nordost (nr. 6 i figur 20), samt en punkt längre norr ut, väster om trafikplats Nybo (nr. 8 i figur 20).



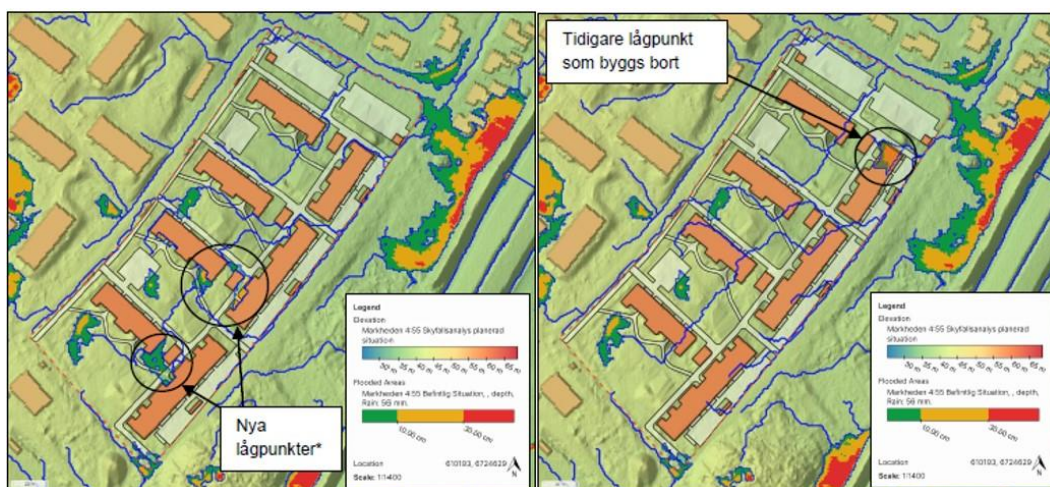
Figur 21. Ytlig avrinning inom planområdet vid ett 100-årsregn, illustrerat med flödespilar i olika färger som motsvarar olika avrinningsområden (Källa: ScalgoLive).



Figur 22. Rinnvägar från planområdet vid ett 100-årsregn, med Trafikverkets trummor markerade (Källa: ScalgoLive).

Planförslag och konsekvenser

Dagvattenutredningen visar, utifrån planförslaget, att den tidigare lågpunkten i nordöstra delen av området kommer att byggas bort, medan två nya lågpunkter pekas ut. Vissa skyfallsvägar inom området blockeras av den nya byggnadsstrukturen och behöver tas hänsyn till vid kommande detaljplanering av marken. För att inte byggnader eller viktig infrastruktur ska skadas vid extrema regn och skyfallsflöden, behöver höjdsättningen inom planområdet utföras så att skyfall avrinner söderut och så att vatten i huvudsak avvattnas mellan husen och ut mot kringliggande gator. Entréer behöver höjdsättas så att färdig golvnivå ligger högre än nivån på omgivande mark.



Figur 23. Skyfallskartering med rinnvägar och utpekade riskområden, som bör beaktas vid framtida höjdsättning. Till vänster illustrerar situationen vid planerad bebyggelse, höger bild visar på befintlig situation (Källa: ScalgoLive).

Utredningen med föreslagen dagvattenhantering visar inte på någon negativ påverkan på den befintliga lågpunkten på naturmarken öster om planområdet vid ett plangenomförande. När denna lågpunkt fyllts upp, fortsätter rinnvägen mot nordost längst Harbovägen och vidare mot lågpunkt (markerad med ljusblå färg) söder om korsningen mellan E16 och Häcklingevägen (väster om trafikplats Nybo).

Riskfrågor och farligt gods

E16 som löper parallellt med östra delen av planområdet är utpekad som rekommenderad led för farligt gods. Motorvägen ligger något lägre än planområdet. Längs med vägen löper ett dike och en efterföljande vall, bakom vilken ett grönområde tar vid innan man når planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Avståndet mellan planerad bostadsbebyggelse och E16 är ca 80 meter. Avståndet mellan bostäderna och E16, tillsammans med de lokala höjdförhållandena på platsen bedöms räcka för att man inte ska behöva vidta några särskilda åtgärder avseende riskreducering.

Strålning

Planområdet ligger inom högriskområde för radon och nya byggnader ska därmed byggas radonsäkert och klara gränsvärdet på 200 Bq/m³.

Planförslag och konsekvenser

Mätningar genomförda år 2011/2012 i nuvarande lägenhetsbestånd visar på halter över 200 Bq/m³. Detta delvis på grund av att nuvarande hus har en stomme av blåbetong. Då befintliga hus kommer att rivas och ersättas av nya, försvinner blåbetongens inverkan på radonhalterna. Enligt ÖP 2030 ska alltid byggnader där människor vistas stadigvarande byggas radonskyddat.

Brandskydd och släckvatten

Inom ca 200 meter från planområdet finns brandpost med tillräcklig kapacitet för att nyttjas vid släckningsarbete.

Enligt gällande vattenskyddsföreskrifter för Gävle-/Valboåsen ska, inom sekundär skyddszon, brandbekämpning med för grundvattnet skadliga kemikalier om möjligt undvikas.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen ger förutsättningar att klara uppställning och åtkomst för räddningsfordon i anslutning till ny bebyggelse inom planområdet.

Släckvatten bör inte ledas till allmänna dagvattenanläggningar. För att förhindra detta kan till exempel dagvattenanläggningar på kvartersmark förses med avstängningsfunktion. Det är av vikt att rutiner och ansvar för att säkerställa dess funktionalitet och handhavande vid behov finns framtagna och fördelade. Vid ett eventuellt släckningsarbete inom planområdet ska val av släckningsmetod, samt förfarande, följa räddningstjänstens rutiner för släckning av brand inom vattenskyddsområde.

Riksintresse vattenförsörjning

Planområdet är beläget inom riksintresse för dricksvattenförsörjning. Det är Gävle-Valboåsens dricksvattenanläggningar, de tekniska anläggningar och den infrastruktur som hör till vattenförsörjningen, som är utpekade som riksintresse för dricksvattenförsörjning, enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Motivet är att åsens vattentäkt nyttjas av många människor, har

stor kapacitet och god kvalitet, är viktig för framtida användning och bedöms ha liten risk att påverkas av klimatförändringar.

Beslutet om riksintresse gör att dricksvattenförsörjningen i Gävle får samma status som andra viktiga samhällsfunktioner. Ett område som pekas ut som riksintresse får ett skydd mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte påtagligt försvåra nyttjandet av dricksvattenresursen och dess anläggningar, och bedöms därmed inte påverka riksintresset för dricksvattenförsörjning.

Miljökvalitetsnormer

Ytvattenrecipient för planområdet är Kungsbäcken (WA72981132), via Valsjöbäcken. Dess ekologiska status är bedömd som måttlig och dess kemiska status uppnår ej god. Beslutad miljökvalitetsnorm är god ekologisk status år 2045, vilket framför allt kommer att kräva åtgärder i vattendragets hydrologiska regim om konnektivitet. Miljökvalitetsnormen för dess kemiska status föreslås till god. Där är, de överallt förekommande, ämnen PBDE och kvicksilver från atmosfärisk deposition som idag hindrar att detta kan uppnås. Kviksilverföroreningar från punktkällor har fått tidsfrist till 2027 enligt VISS.

Planområdet ligger på den grundvattenförekomst som finns i sedimentärt berg (WA81382160), vars kemiska och kvantitativa status och norm är god. Området bedöms även ligga i tillrinningsområdet till Valboåsen (WA20555656), vars kemiska och kvantitativa statusklassning är god och normen är beslutad till god kemisk och kvantitativ status. Valboåsen påverkas framför allt av urban markanvändning, av transport och infrastruktur, historiska föroreningar och ett stort vattenuttag.

Planförslag och konsekvenser

Med en god dagvattenhantering där förorenat dagvatten fördröjs, renas och endast infiltration av rent dagvatten sker, blir påverkan från planområdet litet på ytvattenrecipienten Kungsbäcken. Genom föreslagen metod med växtbäddar bedöms föroreningsbelastningen från utredningsområdet minska, både gällande halter och mängder av föroreningar, vilket innebär en förbättring för recipienten att uppnå MKN. Den planerade exploateringen bedöms därför inte påverka ekologisk och kemisk status för recipienten.

Genom att också välja och att genomföra grundläggning med hänsyn till skydd för grundvattnet, minskar risken för att skapa en föroreningsspridning ner i grundvattenförande skikt och därmed negativ påverkan på riksintresset och vattentäkten. Med hänsyn till ovan,

bedöms planens genomförande inte minska möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsterna.

Planområdet ligger på den sedimentära sandstensförekomsten Gävle -Sandviken (WA81382160), men bedöms dock inte påverka dess grundvatten.

Det finns även beslutade miljö kvalitetsnormer för luft. Ett plangenomförande bedöms inte påverka några av dessa.

Miljömål

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

- **Begränsad klimatpåverkan**

I närhet till planområdet återfinns offentlig service, cykelvägar och kollektivtrafik, vilket bidrar positivt till uppfyllnad av miljömålet. Vidare är det av stor vikt att optimera kommande byggnadsmaterialval ur klimat- och resurssynpunkt, till exempel använda material med lång livslängd, samt nyttja energismarta tekniska lösningar.

- **Säker strålmiljö**

Genom att befintliga bostadshus med stomme av blåbetong rivs och de nya bostäderna kommer att byggas radonsäkert bidrar planens genomförande positivt till miljömålet.

- **God bebyggd miljö**

Detaljplanen uppfyller målet om god bebyggd miljö genom att förtätning i befintlig struktur uppnås där bostäderna får närhet till offentlig och kommersiell service, kollektivtrafik med mera. Genom att äldre bebyggelse rivs och ny bebyggelse uppförs skapas en god boendemiljö både inomhus och utomhus. De nya bostäderna kommer att vara både tillgänglighetsanpassade och mer energieffektiva än de äldre bostäderna på platsen. Att kunna skapa en ny struktur som bibehåller platsens värden och samspelar med sin omgivning är också positivt och bidrar till att kunna skapa en ny årsring för bebyggelsen i Valbo.

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

Detaljplanen innebär att inga fastigheter behöver ombildas genom fastighetsreglering.

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

Mark som tidigare varit allmän platsmark inom fastigheten Markheden 4:55 planläggs som kvartersmark (B). Mark som fortsatt ska ingå i allmän platsmark ligger redan inom kommunägda fastigheter.

Exploatör bekostar nödvändig fastighetsbildning, så som upphävande av servitut och gemensamhetsanläggning. Kostnad för omprövning av ledningsrätt kan komma att regleras via avtal.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningen Valbo-Ön ga:12 berör del av planområdet men är sovande och därmed inte längre aktiv. Denna gemensamhetsanläggning ska omprövas, så att den del som ligger inom detaljplanen tas bort.

Servitut

Servitut för väg (21-VAL-3140.1) finns på fastigheten Häcklinge 1:5 och Häcklinge 2:16 till förmån för Markheden 4:55. Det är längs Harbovägen samt del av Fårbovägen. Servitutet bör tas bort då berörd del regleras som allmän plats GATA med kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen.

Servitut för utfart (21-VAL-3034.1) till förmån för Markheden 17:1 på Markheden 18:1 (Trädgårdsvägen) bör också tas bort eftersom berörd väg är planlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns ledningsrätt för vatten och avlopp (2180K-2017/103.1) samt för fjärrvärmeledning, el och optokabel med mera (2180K-23993.1) till förmån för allmänna ledningsägare.

Ledningsrätt för vatten och avlopp ska kvarstå och i detaljplanen regleras markreservat för allmänna underjordiska ledningar (u_1).

Ledningsrätt för fjärrvärmeledning ska omprövas eftersom del av den innehåller ledning som ej längre är i drift. Övriga delar av ledningsrätten regleras som markreservat för allmänna underjordiska ledningar (u_1).

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.

- **Markheden 4:55**

Fastigheten planläggs i helhet för bostadsändamål (B). Befintliga ledningsrätter kvarstår till största delen och nya ledningsrätter för befintliga allmänna ledningar bör bildas. I planens reserveras mark för allmänna underjordiska ledningar (u_1).

Ledningsrätten för fjärrvärmeledning ska omprövas eftersom del av ledningen är ur drift. Befintligt servitut för väg till förmån för fastigheten bör upphävas. Inom fastigheten möjliggörs ytor för byggrätt om ca 9000 kvm byggnadsarea (BYA). För ny bebyggelse gäller högst 22,5 respektive 19,5 meter i nockhöjd. Ytor för bostadskomplement samt parkering säkerställs. På delar av fastigheten får större träd endast tas ned om det finns en säkerhetsrisk eller om det är sjukt (n_1). Marklov krävs för nedtagning av dessa (a_1).

- **Häcklinge 1:5**

Del av fastigheten, ca 9800 kvm, planläggs för allmän plats GATA och NATUR. Fastigheten belastas av gemensamhetsanläggningen Valbo-Ön ga:12 som bör omprövas. Befintligt servitut för väg som belastar fastigheten bör upphävas.

- **Häcklinge 2:16**

Del av fastigheten, ca 9300 kvm, planläggs för allmän plats GATA och NATUR. Fastigheten belastas av gemensamhetsanläggningen Valbo-Ön ga:12 som bör omprövas. Befintligt servitut för väg som belastar fastigheten bör upphävas.

- **Markheden 7:1**

Del av fastigheten, ca 450 kvm, planläggs för allmän plats GATA. Fastigheten belastas av gemensamhetsanläggningen Valbo-Ön ga:12 som bör omprövas.

- **Markheden 18:1**

Del av fastigheten, ca 2300 kvm, planläggs för allmän plats GATA. Fastigheten belastas av gemensamhetsanläggningen Valbo-Ön ga:12 so bör omprövas. Befintligt servitut för utfart som belastar fastigheten bör upphävas.

Tekniska frågor

Befintlig infrastruktur kommer att nyttjas. Ny vändplan i slutet av Harbovägen kommer att projekteras och byggas av kommunen men bekostas av AB Gavlegårdarna i enlighet med exploateringsavtal.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal upprättas mellan Gävle kommun och AB Gavlegårdarna.

Exploateringsavtalet reglerar utbyggnad och kostnad för ny vändplan vid Harbovägen samt kostnader för omprövning/upphävande av gemensamhetsanläggning och upphävande av servitut.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavtal som reglerar planavgift har tecknats med AB Gavlegårdarna.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Intäkter

Ett genomförande av detaljplanen innebär inga kommunala intäkter.

Kostnader

Ett genomförande av detaljplanen innebär inga kommunala kostnader.

Exploatörens kostnadsansvar i genomförandet

Exploatörens kostnadsansvar är:

- Utbyggnad av allmän plats för vändplan.
- Omprövning/upphävande av gemensamhetsanläggning.

- Upphävande av servitut.

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 miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas och detaljplanens genomförande är i linje med relevanta miljömål. Ny bebyggelse kommer att behöva ta hänsyn till natur- och kulturvärden, genom bland annat placering samt bevarande av befintliga stora träd i området.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delade kommunens ställningstagande i yttrande daterat 2024-02-15.

Utredningar

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

- Efterklang, 24-11-18. Rapport Trafikbullerutredning, Markheden 4:55.
- Efterklang, 25-01-17. PM version 1 Trafikbullerutredning, Markheden 4:55.
- Efterklang, 25-01-29. PM version 2 Trafikbullerutredning, Markheden 4:55.
- WSP, 24-09-12. PM Geoteknik, Markheden 4:55 – Geoteknik och dagvattenutredning.
- WSP, 24-09-12. Markteknisk undersökningsrapport Markheden 4:55 – Geoteknik och dagvattenutredning.
- WSP, 24-09-26. Dagvattenutredning Gävle Markheden 4:55.
- Åbergs Skogskonsult, 24-06-28. Trädinventering.

Övriga underlag

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

- Kartläggning av luftföroreningshalter i Södermanlands- och Gävleborgs län, Beskrivning av spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) år 2020. SLB-analys feb 2022. SLB 57:2021.

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Emma Larsson. Dessutom har följande tjänstepersoner inom Livsmiljö Gävle deltagit:

- Jessica Nordin, miljöutredare.
- Maria Lind, kommunekolog.
- Edvin Karlsson, trafikplanerare.
- Oscar Elffors, projektledare exploatering.

Planhandlingarna har granskats av Petter Jonegård, planarkitekt.

Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm
Planchef

Emma Larsson
Planarkitekt