

Planbeskrivning

Norr 47:7, Kv Syndicus



LIVSMILJÖ GÄVLE, GÄVLE KOMMUN, GÄVLEBORGS LÄN

Diarienummer: 20SBN110

Handläggare: Emma Larsson

Innehåll

Sammanfattning.....	3
Vad är en detaljplan?	4
Syfte och inledning	6
Mark, natur och vatten	7
Bebyggelse	16
Ny bebyggelse	22
Offentlig och kommersiell service.....	39
Gator och trafik	40
Teknisk försörjning.....	46
Störningar, hälsa och säkerhet	50
Genomförande.....	57
Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser.....	61
Planens konsekvenser	67
Tidplan, utredningar och medverkande	68

Sammanfattning

Planförslaget innebär att fastigheten Norr 47:7 kan bebyggas med en byggnad för centrum- och bostadsändamål. Planen möjliggör för en byggrätt på ca 8 500 – 10 500 kvadratmeter bruttoarea (BTA) beroende på om det enbart blir centrumändamål eller även bostäder. Vid centrumändamål möjliggörs tre våningar och en fjärde indragen medan det vid bostäder är möjligt att få in ytterligare en våning, maximalt fyra våningar och en femte indragen. För att anpassa ny byggnad till omgivande bebyggelse och kulturmiljövärden regleras både högsta totalhöjd, möjlig utbredning samt placering av ny byggnad. Även material och kulör på fasad samt utformning av balkonger och terrass regleras.

Del av Kyrkogatan som ligger inom planområdet blir allmän plats för gång- och cykeltrafik medan det i norra delen möjliggörs för en ny utfartsgata till Kaplansgatan. Parkering för både bil och cykel ska ske inom egen fastighet och kommer huvudsakligen ske i parkeringsgarage. För parkeringsplatser för bil som ej kan anläggas inom egen fastighet avses parkeringsköp att ske. Under Kyrkogatan möjliggörs en länk mellan befintlig byggnad och ny byggnad.

Sammanfattning av detaljplanens konsekvenser

Planen innebär att outnyttjad central mark kan omvandlas till stadsmässig bebyggelse. Bebyggelsens placering, volym, höjdskala samt utformning tar hänsyn till platsens värden med omgivande värdefull bebyggelse och befintlig allé. Då ny bebyggelse har anpassats till befintliga värden bedöms påverkan som liten på områdets kulturmiljövärden. Planens genomförande bedöms inte heller ge en påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård Gävle stad (x800) utifrån den hänsyn som tagits i planen.

Ett genomförande av detaljplanen leder till en ökad mängd människor i rörelse på platsen, vilket kan öka tryggheten i området.

Detaljplanens genomförande bedöms sammanfattningsvis inte medföra sådan påverkan att de nationella miljömålen inte kan uppnås och planförslaget bedöms inte heller ha en negativ påverkan på miljökvalitetsnormer.

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. Alla planbestämmelser i detaljplanen ska ha stöd i plan- och bygglagens fjärde kapitel.

Detaljplaneprocessen

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

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

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



Figur 1. Planprocessens olika delar. Detaljplanen har fått laga kraft.

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 har handlagts med standardförfarande.

Syfte och inledning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en byggnad med centrum- och bostadsändamål samt säkerställa allmän plats för gata och gång- och cykelväg. Byggnaden ska ha en hög arkitektonisk kvalitet och utformas med hänsyn till de kulturmiljövärden som finns i omgivningen.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Norr 47:7 har inkommit med ansökan om planbesked för berörd fastighet. De ser möjligheter att kunna effektivisera markanvändningen på en yta som i nuläget rymmer en parkering. Genom att se över användning och volym ser de ökade möjligheter att kunna etablera fler typer av verksamheter samt boende centralt i staden.

Plandata

Läge

Planområdet ligger i centrala Gävle och avgränsas i väster respektive öster av befintliga gator, Kaplansgatan och Norra Stapeltorgsgatan. I norr samt söder avgränsas planområdet av befintlig bebyggelse.



Figur 2. Karta över planområdets avgränsning och placering i centrala Gävle (Gävle kommun, 2024).

Areal

Planområdet har en total areal på cirka 4600 kvadratmeter.

Markägare

Planområdet berör två fastigheter:

- **Norr 47:7 som ägs av Oiger Norr 47:7 AB.**
- **Norr 2:1 som ägs av Gävle kommun.**

Mark, natur och vatten

Mark

Planområdet består i nuläget av hårdgjord yta i form av en större parkeringsplats samt gång- och cykelväg. Vid Kyrkogatan finns cykelparkering samt två rader med mindre träd. I västra delen av planområdet, längs Kaplansgatan, finns en grönyta med trädrad.



Figur 3. Foto som visar planområdet i nuläget (© Google Maps, 2023).

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att området till största delen bebyggs och att övriga ytor fortsatt är hårdgjorda. För detaljplanens påverkan på grönyta och träd, se avsnitt *Grönstruktur och naturvärden*.

Grönstruktur och naturvärden

Inom större delen av planområdet finns inga naturvärden eller någon grönstruktur förutom buskar samt mindre träd längs Kyrkogatan i anslutning till befintlig parkeringsplats.



Figur 4. Foto som visar befintliga träd längs Kyrkogatan (© Google Maps, 2023).

I västra delen av planområdet, inom kommunal fastighet, finns en biotopskyddad allé med 12 träd längs Kaplansgatan. Nuvarande allé uppnår varken de dimensions- eller ålderskrav som vanligtvis ställs på alléer för att de ska omfattas av det generella biotopskyddet. Allén ersätter dock en äldre allé som tidigare funnits på platsen och bedöms därmed omfattas av det generella biotopskyddet. Den äldre allén planterades någon gång efter år 1975 och fanns fram till ca år 2010, vilket är ca 30 år. De ersättande träden planterades cirka år 2011. Två av de träden byttes ut runt år 2020.



Figur 5. Foto som visar befintlig allé längs östra sidan av Kaplansgatan (© Gävle kommun, 2021).

Planförslag och konsekvenser

Planen innebär att befintliga träd vid Kyrkogatan överförs till allmän plats. För förslag av utformning av allmän plats på Kyrkogatan se avsnitt *Gator och trafik*.

Då befintlig allé vid Kaplansgatan omfattas av det generella biotopskyddet kräver verksamheter eller åtgärder som riskerar att skada träden en dispens från länsstyrelsen. Byggrätt för ny byggnad samt placering av ny utfart till Kaplansgatan har tagit hänsyn till träden och planens genomförande bedöms inte påverka allén. Alléträden är en värdebärare i riksintresset för Gävle stad och genom att de kan bevaras i ursprungligt läge bedöms inte riksintresset för Gävle stad påverkas.

Planbestämmelse

På plankartan finns upplysning om att biotopskyddad allé finns i planområdet.

Fornlämningar

I samband med planarbetet har en arkeologisk förundersökning genomförts (Arkeologerna, 2023). Undersökningen visar att det endast finns bevarade äldre lämningar i områdets nordöstra del. Lämningarna är från tidigmodern tid i form av trädgårdsodlingar (parterrer) och den äldsta strukturen som påträffades var ett dike som föregått trädgårdens anläggande. I övriga delar av området har kulturlager från tiden före stadsbranden år 1869 i mycket hög utsträckning schaktas bort. Inga spår av äldre bebyggelse, gator eller tomtgränser har påträffats.

Planförslag och konsekvenser

En exploatering av området innebär att en arkeologisk undersökning, borttagande av fornlämning, måste ske innan markarbeten kan genomföras och att tillstånd för detta ska beslutas av Länsstyrelsen Gävleborg. Kostnad för borttagande av fornlämning betalas av exploatör.

Planbestämmelse

På plankartan finns en upplysning om att planområdet innehåller fornlämning, vilken ska genomgå en arkeologisk undersökning enligt Kulturmiljölagen (KLM 2 kap.) innan marken tas i anspråk för exploatering.

Geotekniska förhållanden och radon

Planområdet ligger enligt SGU:s kartunderlag på postglacial sand med ett underliggande jordlager av lera och silt. Jordlagertjockleken är ca 10–20 m, varvid berg tar vid. Marken inom området är relativt plan med marknivåer som i utförd geoteknisk undersökning varierade mellan ca +7,8 och + 8,8 m enligt RH2000. (WSP, 2023a)

Utifrån den geotekniska undersökningen så utgörs jorden under asfalten av ca 1 m fyllnadsmaterial ovan postglacial sand som i sin tur överlagrar silt och lera ner till ca 5,4 m under markytan. Den siltiga leran underlagras av friktionsjord. Fyllningen består huvudsakligen av grus och sand. Leran är varvig med tunna skikt av silt och finsand. Inslag av sulfid har påträffats. Leran är som mäktigast i den sydvästliga delen av området. Block eller berg påträffades i en punkt på 13,6 m djup. Övriga sonderingar fick avbrytas innan berg påträffades eftersom jorden var för fast lagrad.

Stabilitetsförhållandena för planområdet bedöms vara tillfredsställande eftersom området är plant och eftersom det ligger ca 100 m från Gavleån. Området närmast Gavleån har däremot pekats ut som skredriskområde enligt en översiktlig stabilitets-kartering för Gävleborgs län som Räddningsverket låtit upprätta 2008.

Enligt en översiktlig kartläggning av radon utgörs området av normalradonmark. Mätvärden från den geotekniska utredningen tyder på att marken kan klassas som lågradon. Byggnader där människor stadigvarande vistas ska alltid byggas radon-skyddat.

Planförslag och konsekvenser

Byggnader inom planområdet rekommenderas att pålgrundläggas. Antingen genom slagna betongpålar eller slagna/borrade stålupålar. Om byggnaderna pålas finns det ur geoteknisk synpunkt ingen begränsning för byggnadens höjd och stabilitetsförhållandena påverkas inte, varken inom planområdet eller avseende släntstabiliteten intill Gavleån. (WSP, 2023a)

All projektering, samt planering av schakter ska dock ske i samråd med geotekniker. Detta eftersom stabiliteten för schaktslänter är osäker, samt eftersom jorden i området är mycket sättningskänslig.

Eftersom jorden i planområdet är mycket sättningskänslig, kommer grundförstärkning krävas, både för byggnaden och eventuell uppfyllnad. Marken ska inte belastas ovan befintliga ledningar som är känsliga för rörelser.

Under installation av pålar genereras markvibrationer som kan påverka närliggande byggnader och dess grundläggning, vilket måste tas hänsyn till vid projektering och genomförande. Slagna betongpålar genererar i regel större markvibrationer under installationen än vad slagna/borrade stålupålar gör. Neddrivning av pålar, samt anläggande av underjordiskt garage, kan också påverka grundvattenförhållandena, till vilka hänsyn också måste tas. Detta beskrivs mer i avsnittet om hydrologiska förutsättningar.

I kommande projekteringsskede, när aktuell konstruktion är känd, ska en utökad analys av omgivningspåverkan/riskanalys utföras enligt Miljöbalken samt, om det krävs, måste åtgärder projekteras för att undvika ovan beskrivna risker. Riskanalysen ska tas fram i samråd med Gävle församling och de konsulter som anlitats för frågor kopplade till geoteknik och hydrologi. Utifrån riskanalysen ska ett kontrollprogram tas fram. Vid detaljprojektering kan även kompletterande undersökningar krävas, för att få information om aktuell bergnivå, beroende på val av pålningsmetod.

Planbestämmelse

På plankartan finns en upplysning om att inför byggskedet ska en riskanalys med tillhörande kontrollprogram enligt Miljöbalken upprättas, där skyddsåtgärder beskrivs utifrån val av grundläggningsmetod och risk för omgivningspåverkan. En inventering av angränsande byggnader, anläggningar och biotopskyddade träd ska ingå. Erforderlig

omfattning av exempelvis syneförrättning, kontrollavvägning, vibrationsövervakning samt övervakning av grundvattennivåer ska anges. Samtliga sprängnings-, pålnings-, schaktnings- och spontarbeten ska beakta grundvattenberoende kontrollobjekt. Vid vibrationsövervakning anges max tillåtna vibrationsnivåer för respektive kontrollobjekt.

Hydrologiska förhållanden

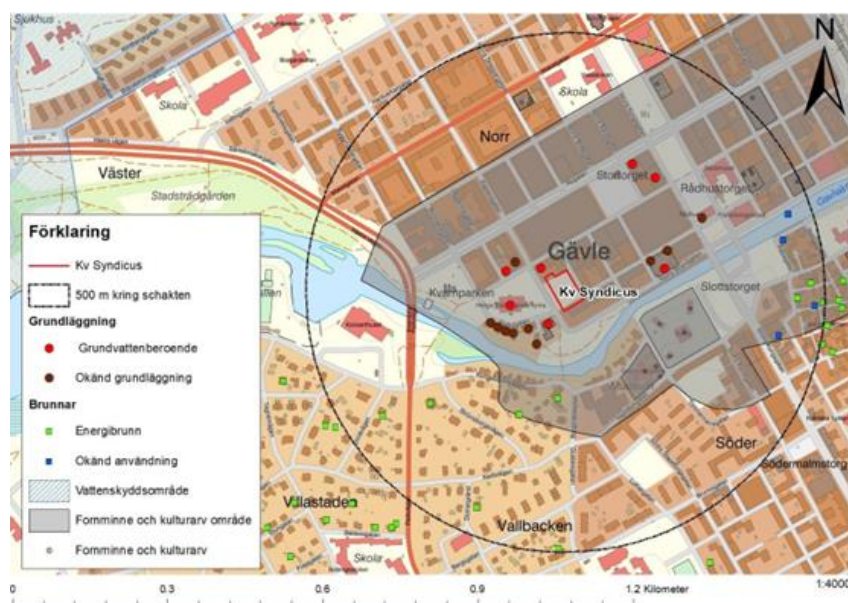
Planområdet ligger inom Gavleåns avrinningsområde, som rinner ca 80–100 meter söder om planområdet och utgör dess ytvattenrecipient. Gavleån är en vattenförekomst med miljö kvalitetsnormer (WA13726432), se vidare i avsnitt Miljö kvalitetsnormer.

Planområdet ligger även inom grundvattenförekomsten Gävle-Sandviken som är en sandstenförekomst med miljö kvalitetsnormer (WA81382160). Drygt 750 m nordväst om planområdet finns Gävle-Valboåsens vattenskyddsområde, primär zon. Planområdet bedöms inte påverka vattenskyddsområdet eftersom platsen ligger nedströms och nära Gavleån.

De hydrologiska förutsättningarna har under planprocessen undersökts i två omgångar (WSP, 2023c och d). Detta eftersom inledande undersökningar visade att anläggandet av källare och pålning skulle kunna leda till en grundvattenavsänkning som skulle kunna påverka närliggande, grundvattenberoende skyddsobjekt. De objekt som skulle kunna påverkas utgörs främst av hus med trägrundläggning eller hus på lera, samt eventuella fornlämningar i närområdet, se figur nedan. Närliggande brunnar bedöms inte kunna påverkas eftersom de är bergborrade, och ett genomförande av detaljplanen bedöms inte kunna skapa en avsänkning i berg. Om fornlämningarna i det kulturlager som finns i området är grundvattenberoende beror på materialslag och vilket djup de ligger på. Inom planområdet finns även biotopskyddade träd som skulle kunna påverkas av en grundvattensänkning. Är grundvattensänkning stor kan träden skadas, vilket kräver dispens från biotopskyddet.

Inom huvuddelen av det undersökta området finns ett eller flera uppdelade övre grundvattenmagasin i det översta jordlagret och ett undre magasin i friktionsjorden under tätare jordlager. Den högsta uppmätta grundvattennivån i övre magasin ligger på nivån +6,95 (RH2000), vilket är ca 1 meter under markytan. Grundvattenavsänkning av det undre magasinet förmodas inte vara aktuellt, då nivån på ca +2 ligger mer än 6 meter under markytan. (WSP, 2023c, d)

Grundvattennivåmätningarna vid Kyrkans hus visar på nivåer på cirka +5. Det innebär att det finns möjlighet att schakta 3,3 m utan att få en avsänkning som innebär en negativ påverkan vid Kyrkans hus, då dessa grundvattennivåer är förekommande redan idag. (WSP, 2024). Kyrkans hus utgör ett av de närmsta skyddsobjekten med möjlig hydraulisk koppling till det övre grundvattenmagasinet i planområdet och har enligt mätningar högre grundvattennivå än andra närliggande objekt. Utförd utredning bedömer att om tillräckliga åtgärder vidtas, med hänsyn till Kyrkans hus, ger det tillräcklig effekt för övriga grundläggningsobjekt. (WSP, 2024)



Figur 6. Potentiella grundvattenberoende objekt i närområdet runt planområdet (WSP, 2023c).

Planförslag och konsekvenser

Utförda utredningar kan inte påvisa hydrauliskt separerade magasin mellan Kyrkans hus och planområdet, då skillnaden i grundvattennivå inte är tillräckligt stor för att entydigt dra en sådan slutsats. En avsänkning i det övre grundvattenmagasinet i planområdet kan alltså nå till Kyrkans hus, som eventuellt har en grundvattenberoende grundläggning. Dock krävs det en relativt stor avsänkning för att få en betydande påverkan på nivåerna vid Kyrkans hus. En fungerande tätspons skulle avsevärt minska avsänkningens magnitud och utbredning.

Vid pålgrundläggning kan en hydraulisk koppling mellan övre och undre magasin uppkomma. Då trycknivån i undre magasin (cirka +1,6) är lägre än schaktbottennivån kan en avsänkning av grundvattennivån i övre magasin ske till som mest motsvarande

nivån i undre magasin. Dock blir avsänkningstrattens utbredning liten, då avsänkingsnivån ligger lägre än silt-/lerlagrets överkant då silt/lera har en låg permeabilitet. Även här skulle tätspont innebära att negativ påverkan från avsänkning, till följd av pålning, kan begränsas.

För att hantera grundvattenrelaterade risker i anslutning till genomförandet av detaljplanen, med anläggande av källare och pålgrundläggning, föreslås därför anläggning av tätspont. Detta för att avgränsa grundvattenavsänkningens utbredning och magnitud. Tätskärmen behöver vara så pass tät att avsänkningen utanför spont begränsas till en nivå som inte påverkar det närmaste grundvattenberoende objektet negativt, vilket är Kyrkans hus. För att med god marginal uppnå detta, görs bedömningen att sponten bör ha en hydraulisk genomsläpplighet som inte överstiger 10^{-8} m/s, vilket motsvarar genomsläppligheten för en vanlig ler-/siltjord. För att säkerställa funktionen, behöver egenkontroll av grundvattennivåer utanför spont göras innan och efter avsänkning. Tätsponten behöver vara på plats och vara kontrollerad innan pålning och/eller den längre grundvattenbortledningen/länshållningen påbörjas. Om tätskärmen inte lever upp till kravet behöver ytterligare tätningsåtgärder, så som injektering kring tätskärmen, utföras för att uppnå önskad täthet. Även kring pålarna kan tätningsåtgärder behövas, för att reducera den hydrauliska kopplingen mellan övre och undre magasin. Att behovet uppstår bedöms dock vara mindre troligt, då en vattenmättad ler-/siltjord med tiden "faller tillbaka" och sluter tätt kring pålen, vilket gör att kopplingen mellan övre och undre magasin förväntas minska naturligt på sikt. (WSP, 2024)

Enligt utförd arkeologisk utredning bör övervakning av schaktning ske vid genomförande, för att dokumentera eventuella fornlämningar inom planområdet. I och med att skyddsåtgärder kommer att vidtas för att begränsa grundvattenavsänkning utanför planområdet, bedömer kommunen att risken för negativ påverkan på eventuella lämningar utanför planområdet är liten.

Sammantaget bedömer kommunen att negativa effekter på närliggande skyddsobjekt inte bör uppkomma så länge tillräckliga skyddsåtgärder vidtas vid genomförande. Detta säkras med upplysning i plankartan om behov av framtagande av riskanalys och kontrollprogram (se även avsnitt om geotekniska förutsättningar). Tätspont ska ses

som en möjlig teknisk lösning, varför krav på sådan inte ställs genom bestämmelse. Vidare projektering och riskanalys avgör vilka tekniska lösningar som ska användas.

Att leda bort grundvatten utgör vattenverksamhet enligt miljöbalken och kan vara tillståndspliktigt. Tillstånd söks hos Mark- och miljödomstolen. Undantag från tillståndsplikt kan gälla, om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen kan skadas till följd av grundvattenbortledningen.

Påverkan på närliggande ytvatten bedöms främst kunna ske genom förorenat dagvatten. Planförslaget innebär att området fortsatt kommer att utgöras av hårdgjorda ytor, men med lägre föroreningsbelastning generellt, eftersom bilparkeringen byts mot byggnad. Bedömningen är att Gavleåns ytvatten inte påverkas negativt av ett plangenomförande.

Planbestämmelse

På plankartan finns en upplysning om att inför byggskedet ska en riskanalys och ett kontrollprogram upprättas enligt Miljöbalken, se avsnitt *Geotekniska förhållanden och radon*.

Ekosystemtjänster

Inom planområdet finns en allé längs Kaplansgatan och området angränsar till Heliga Trefaldighets kyrka med parkmiljö. Tillsammans skapar dessa ett högt värde för biologisk mångfald och flera andra tjänster, som bullerdämpning, luftrening och rekreation, i stadskärnan.

Planförslag och konsekvenser

I samband med planens genomförande är det viktigt att kunna tillskapa ekosystemtjänster. Detta kan till exempel ske genom nya planteringar som får ersätta de träd och buskar som försvinner vid planens genomförande. Gröna lösningar kan med fördel även planeras för omhändertagande av dagvatten, vilket ger andra mervärden såsom luftrening, bullerdämpning och minskad stadsvärme.

Det är även viktigt att värna om de ekosystemtjänster som finns i närområdet, både allén vid Kaplansgatan och parkmiljön kring kyrkan kommer att kvarstå. Planens genomförande bedöms inte påverka dessa ekosystemtjänster negativt.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse och arkitektur

Planområdet är i nuläget obebyggt. Bland omgivande bebyggelse finns flertalet byggnader som är värdefulla, se vidare i avsnittet *Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse*.

Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet ligger centralt i staden och är utpekad som en del av riksintresseområdet Gävle stad, se avsnitt *Riksintressen*. Planområdet är även utpekad som kulturhistorisk bebyggelse i översiktsplan för Gävle stad 2025, se avsnittet *Översiktsplan*.

Planområdet är omgivet av flertalet byggnader som är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla. Väster om planområdet ligger Heliga Trefaldighetskyrkan som har skyddsföreskrifter samt före detta Tingshuset på fastigheten Väster 32:3 som är byggnadsminne enligt kulturmiljölagen (KML). Heliga Trefaldighetskyrkan är ett landmärke och uppförd för att synas i landskapet. Dess omgivande kyrkomiljö med parkkaraktär är en viktig del i helheten kring kyrkan. Det före detta Tingshuset utgörs av ett bostadshus av sten från år 1875 och är trots sitt enhetliga utseende ett resultat av flera tillbyggnader. I byggnadsinventering från 2014 (KMW, 2014) redovisas även följande värdefulla byggnader:

- St. Ansgars hus på fastigheten Norr 47:5 som är klassad i kategori 1 och bedöms omfattas av 3 kap. Kulturmiljölagen samt 2 kap. 6§, 8 kap. 13 - 14§ och 8 kap. 17§ plan- och bygglagen (PBL). Byggnaden är dock inte beslutad som byggnadsminne enligt Kulturmiljölagen.
- Bostadshus på fastigheten Norr 29:4 som är klassad i kategori 3 och bedöms omfattas av 8 kap. 14§ samt 17§ i plan- och bygglagen (PBL).
- Förvaltningsbyggnaden (före detta Landstingshuset) på fastigheten Norr 47:7 som är klassad i kategori 2 och bedöms omfattas av 2 kap. 6§, 8 kap. 13 - 14§ samt 8 kap. 17§ plan- och bygglagen (PBL).
- Före detta Kyrkans hus på fastigheten Väster 30:2 som är klassad i kategori 2 och bedöms omfattas av 2 kap. 6§, 8 kap. 13 - 14§ samt 8 kap. 17§ plan- och bygglagen (PBL).



Figur 7. En orienteringskarta som visar placering av omgivande värdefulla byggnader i förhållande till fastigheten Norr 47:7, som är markerad med rött (Tyréns, 2023).

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär att en stor byggnadskropp kan uppföras i anslutning till värdefulla byggnader. Vid reglering av placering, utbredning och höjd har avvägning gjorts mot omgivande värdefulla byggnader samt befintlig allé, se avsnitten *Ny bebyggelse* samt *Grönstruktur och naturvärden*.

En konsekvensanalys (Tyréns, 2023) har tagits fram där den nya byggnadens påverkan på omgivande värdefulla bebyggelse har analyserats för att kunna ta fram en lämplig byggrätt i detaljplanen.

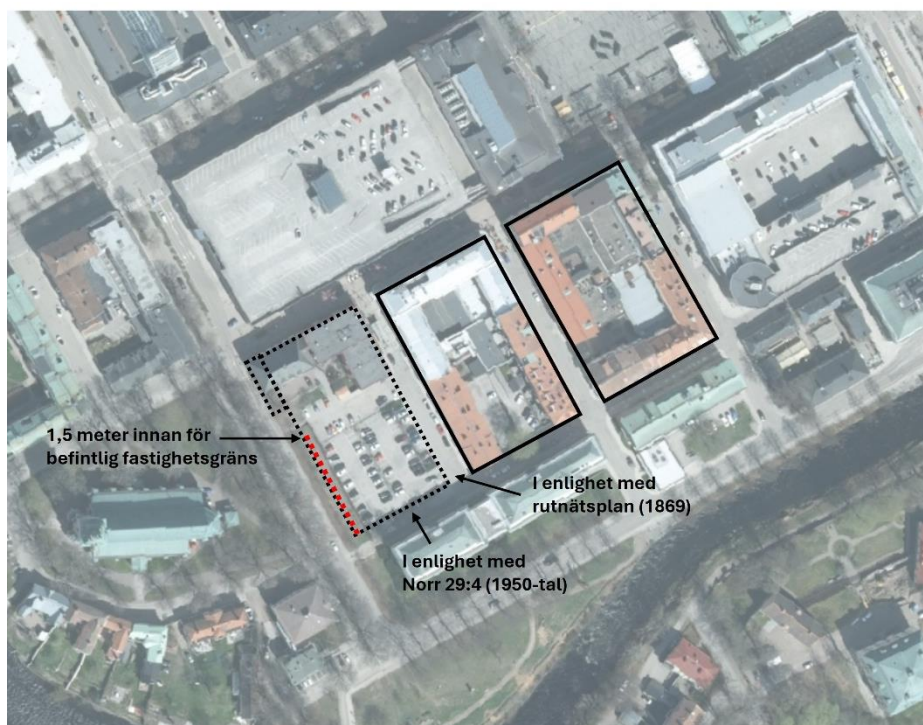
Placering

En ny byggnad placeras i söder och öster i linje med övrig bebyggelse längs Kyrkogatan respektive Norra Stapeltorgsgatan för att följa rutnätsplanens kvartersindelning. I norr avgränsas placeringen av ny utfartsgata till Kaplansgatan som avses vara enkelriktad. För gatans utformning se avsnitt *Gator och trafik*.

Ut mot Kaplansgatan har flertalet linjer för placering studerats, som i linje med St Ansgars hus norr om planområdet på fastigheten Norr 47:5, i linje med befintlig fastighetsgräns samt i linje med den så kallade förvaltningsbyggnaden, befintliga byggnaden på Norr 47:7 söder om planområdet. En placering i linje med St Ansgars hus samt en placering i linje med befintlig fastighetsgräns kräver dispens från biotopskyddet för befintlig allé, vilket bedömts som ej möjligt att genomföra. Detta trots att en placering i fastighetsgräns bedöms ge små positiva konsekvenser sett till platsens kulturmiljövärden.

En placering i linje med den så kallade förvaltningsbyggnaden kräver ingen dispens från biotopskyddet för befintlig allé men har bedömts ge små negativa konsekvenser då placeringen saknar en historisk referens i stadsstrukturen och kan ses som ett undantag i rutnätsstrukturen. Dessutom blir byggrätten väldigt begränsad till sin storlek vid denna placering.

Utifrån detta är kommunens bedömning att lämplig placering av ny byggnad är 1,5 meter in från befintlig fastighetsgräns längs Kaplansgatan. Med denna placering kan både byggnationen och framtida fasad undvika påverkan på träden i allén. Dock är placeringen inte helt i linje med kvarteren direkt norr om St Ansgars men detta vare sig syns eller upplevs tydligt i stadsbilden då St Ansgars bryter av siktlinjerna. Samtidigt blir St Ansgars något mer synlig och dominant i stadsbilden jämfört med om ny byggnad skulle stå i fastighetsgräns. Kommunen bedömer att den negativa påverkan som placeringen medför på stadsstrukturen är acceptabel.



Figur 8. Karta som visar placering av byggrätten mot Kaplansgatan med röd prickad linje (Gävle kommun, 2024).



Figur 9. Illustrationer som visar placering av byggrätten mot Kaplansgatan i förhållande till St Ansgars hus. Till vänster visas alternativet med centrumverksamhet och till höger visas alternativet med bostadsändamål (Krook & Tjäder, 2024).

Volym

Under planarbetet har tre olika volymer av ny byggnad analyserats (Tyréns, 2023). Analysen utgår från antalet våningar kopplat till centrumverksamhet då det vid framtagandet inte var aktuellt att även pröva bostadsändamål. Analysen syftar huvudsakligen till att få fram en högsta lämplig höjd för ny bebyggelse och inte maximala antalet våningar. Konsekvensanalysen har bedömt att en ny byggnad med en högsta totalhöjd som är lägre än Heliga Trefaldighetskyrkans långhus och kor samt

St Ansgars hus och med en översta våning som är något indragen ger små positiva konsekvenser sett till påverkan på omgivande kulturmiljövärden. Byggnadens volym samspelar då med höjden på omgivande bebyggelse samt med rutnätsstadens gatustruktur. Övriga analyserade volymer var både högre och utan indrag och har i konsekvensanalysen bedömts ha små till medelstora negativa konsekvenser på grund av sin storlek i stadsrummet.

Utifrån detta har kommunen bedömt att en högsta totalhöjd över nollplanet på +24,5 meter är lämpligast på platsen. Detta möjliggör tre våningar och en indragen fjärde våning vid centrumverksamhet men vid bostadsändamål kan en till våning få plats utan att påverka totalhöjden. Utifrån att den högsta totalhöjden är densamma oavsett typ av användning har kommunen bedömt att det inte är nödvändigt att även reglera antalet våningar utifrån påverkan på omgivande kulturmiljövärden. Genom en god gestaltning kan byggnaden bidra positivt till stadsrummet även om det är ytterligare en våning vid bostadsändamål. För illustrationer med förslag på gestaltning se avsnittet *Utformning, placering och gestaltning*.

Omgivande bebyggelse och gator

Detaljplanens möjliga byggrätt bildar en kontrast till den småskaliga, medeltida tomtstrukturen kring Heliga Trefaldighetskyrkan och dess kyrkomiljö. Denna kontrast kan bidra till att tydliggöra gränsen mellan den bevarade medeltida bebyggelsestrukturen och rutnätsplanen som låg till grund för stadens uppbyggnad efter stadsbranden år 1869, vilket kan ses som positivt. Reglerad högsta totalhöjd över nollplan säkerställer att ny byggnad inte överstiger kyrkans långhus och kor, se figur 13 i avsnittet *Utformning, placering och gestaltning*. Utifrån reglerad totalhöjd och placering skapas ett fritt utrymme till kyrkomiljön och kyrkan bedöms fortsatt kunna ha en dominerande roll i stadsbild. Dessutom bidrar avståndet till att man inte läser de båda byggnaderna tillsammans i stadsbilden. Heliga Trefaldighetskyrkan och dess kyrkomiljö bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

Det före detta Tingshuset ligger i ett representativt läge ut mot å-rummet. Byggnaden har en självständig placering och ett representativt uttryck som bedöms hävda sig väl i konkurrensen med en ny byggnad inom planområdet. Detta då ny byggnad placeras längre in från Kaplansgatan och då dess totalhöjd reglerats för att inte bli för

dominerande. Det före detta Tingshuset bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

Ny byggnad är tillbakadragen från Kaplansgatan i förhållande till St Ansgars hus, vilket innebär att St Ansgars hus kan behålla sin framträdande roll i stadsrummet. Mellan St Ansgars hus och ny byggnad bildas även ett nytt stadsrum och förutsättningar finns att skapa ett positivt sammanhang för de båda byggnaderna. St Ansgars hus bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

Före detta Landstingshuset/den så kallade förvaltningsbyggnaden söder om planområdet på Norr 47:7 bedöms i en högre grad tåla volymen på ny byggnad då denna byggnad har en stor skala med ett självständigt uttryck och placering. Byggnadens kulturvärden bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

Före detta Kyrkans hus bedöms inte heller påverkas negativt av detaljplanens genomförande då den lägre före detta prästbostaden ligger på längre avstånd från planområdet och då det i nuläget redan finns högre byggnader i närområdet.

Bostadshuset på Norr 29:4 bedöms däremot att påverkas negativt då ny byggnad kommer att vara högre och risk finns att den dominerar över huset. Dock kan utformningen av fasaden på ny byggnad mot öster minska den negativa påverkan.

Förutom byggnader kommer även detaljplanens genomförande att påverka gatustrukturen. Med hänsyn till påverkan på rutnätsstaden kommer ny utfart till Kaplansgatan, norr om ny byggnad, att endast medge trafik åt ett håll för att förstärka karaktären av utfart. Detta innebär en smalare bredd än om den även skulle medge dubbelriktad trafik, vilket bedöms som acceptabelt sett till påverkan på rutnätsstaden.

Vid Kyrkogatan blir ett bredare område allmän plats för gång- och cykelväg. Detta för att fortsatt kunna uppleva den längre siktlinjen längs Kyrkogatan mot Heliga Trefaldighets kyrkan och att fortsatt få en upplevelse av gata i rutnätet. Detta bedöms som positivt ur kulturmiljösynpunkt. Det är även positivt ur kulturmiljösynpunkt om befintliga träd vid Kyrkogatan tas bort för att ytterligare förstärka siktlinjen.

Vid Kaplansgatan kommer planens genomförande att innebära att befintlig allé kan vara kvar i ursprungligt läge.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanens genomförande kunna bidra positivt till kulturmiljön i området. En ny byggnad kan förstärka rutnätsstadens struktur och karaktär, tydligare definiera gaturummen samt tydliggöra gränsen mellan rutnätsstaden och den medeltida stadsstrukturen.

Planbestämmelse

På plankartan finns upplysning om att detaljplanen ingår i en värdefull kulturmiljö och byggnader är särskilt värdefulla enligt 8 kap 13§ Plan- och bygglagen (2010:900) samt omfattas av varsamhetskrav 8 kap 17§ PBL. Det innebär att bygglov krävs för bygglovsbefriade åtgärder som beslutas med stöd av 9 kap 6a§ PBL.

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att del av fastigheten Norr 47:7 kan bebyggas med en ny byggnad för centrum- och bostadsändamål. En byggrätt på ca 8 500 kvm bruttoarea (BTA) möjliggörs. Byggrätten kan vid bostadsändamål ökas till ca 10 500 kvm bruttoarea (BTA) då ytterligare en våning kan inrymmas. I nordöstra delen är ett indrag på 4 meter reglerat på del av fasaden. Mot Kaplansgatan finns en yta om 1,5 meter längs fasaden inom fastigheten som utgör förgårdsmark. Söder om byggrätten finns en något större yta mot Kyrkogatan som också utgör förgårdsmark. Förgårdsmarken kan innehålla entréytor samt funktioner för dagvattenhanteringen, cykelparkering med mera.



Figur 10. Situationsplan som visar alternativet kontor. Vid bostadsändamål blir innergården större, i övrigt inga skillnader (Krook & Tjäder, 2024).

Användning

Planområdets användning är huvudsakligen centrumändamål (C) och bostäder (B). Platsens centrala läge i stadskärnan möjliggör en flexibel användning som oavsett framtida funktion bidrar till att stärka staden.

Användningen Centrum (C) är en samlingsanvändning där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I användningen ingår olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar som till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, hotell och vandrarhem samt lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. Vuxenutbildningar utan behov av friyta utomhus kan ingå, som trafikskolor och olika kurslokaler. Enstaka delar av skolor, undervisnings- och forskningslokaler kan också lokaliseras inom användningen. Även komplement till

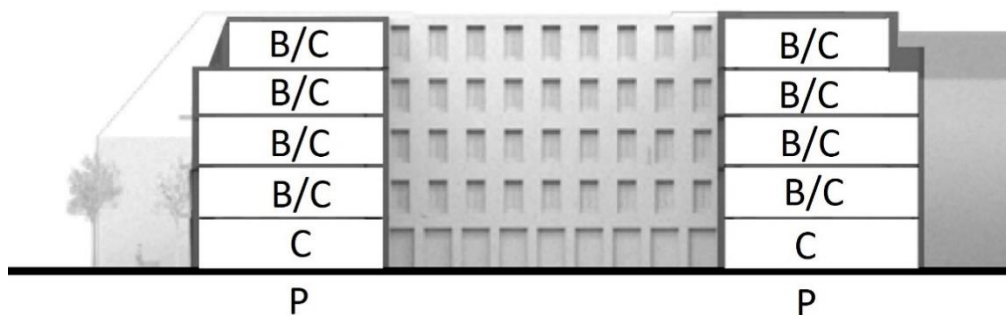
centrumverksamheten ingår i användningen som parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för de anställda.

Centrumverksamhet är möjligt i hela byggnaden och i bottenvåningen ska verksamheterna vara av publik karaktär i del av byggnaden mot väster (S_1). Detta för att ytterligare förstärka möjligheten för byggnaden att bidra till ett aktivt stadsliv utifrån planens centrala läge. Detaljplanen möjliggör även att en koppling kan finnas under del av Kyrkogatan mellan ny byggnad och befintlig byggnad söder om planområdet (C_2), se även avsnittet *Genomförande*.

Användningen Bostäder (B) avser boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

Bostadsändamål är inte möjligt i bottenvåning. Detta för att kunna ha en tydlig kontakt mellan byggnad och livet på omgivande gator i detta centrala läge samt då det är svårt att skapa bra boendemiljö med tillräckligt dagsljus.

I källarplan möjliggörs för parkeringsändamål (P_1). Genom att reglera detta som en egen användning kan källarplanet vid behov styckas av och bildas till en egen fastighet, se vidare i avsnittet *Genomförande*. För användningen allmän plats GATA respektive GC-VÄG, se avsnittet *Gator och trafik*.



Figur 11. En illustration som visar reglerad användning på respektive möjlig våning (Krook & Tjäder/Gävle kommun, 2023).

Planbestämmelse

CB₁ – Centrum. Bostäder, ej i bottenvåning.

Användningarna möjliggör en flexibel användning av byggnaden, vars läge i de centrala delarna av stadskärnan innebär ett tillskott till stadslivet oavsett framtida funktion.

Användningen bostäder begränsas till att den inte får finnas i bottenvåning. Förutom att regleringen gynnar en blandning av funktioner inom planområdet begränsas även möjligheten att skapa bostäder med otillräckligt dagsljus, se vidare under *Utformning, placering och gestaltning*.

(C₂) – Centrum, användningen gäller upp till +7,4 meter över angivet nollplan (RH2000).

Användningarna möjliggör en koppling under Kyrkogatan mellan befintlig byggnad på fastigheten Norr 47:7 och ny byggnad samt säkerställer att 3D-utrymme kan skapas.

(B₂) – Bostadsbalkong med en lägsta frihöjd på 4 meter får högst kraga ut 0,8 meter över allmänt gaturum (GATA).

Användningen möjliggör att bostadsbalkonger kan kraga ut över allmän plats GATA. Balkongerna behöver vara minst 4 meter ovan mark för att klara frihöjd och får maximalt kraga ut 0,8 meter, se vidare under *Utformning, placering och gestaltning*.

s₁ – Byggnadens bottenvåning ska huvudsakligen användas för centrumverksamhet av publik karaktär.

För att skapa en aktiv botten våning som bidrar till stadslivet regleras att verksamheter i botten våning huvudsakligen ska vara av publik karaktär. Med publik karaktär menas en utåtriktad verksamhet som har någon form av besökare. Botten våningen ska upplevas som öppen och det ska gå att se vilken typ av verksamhet som bedrivs. Bestämmelsen möjliggör att det finns plats för nödvändiga funktioner som exempelvis trapphus, miljörum och teknikutrymmen. Bestämmelsen gäller för del av bygganden åt väster.

Arkitektonisk idé

Planförslaget bygger på en arkitektonisk idé som grundar sig i en analys av platsens historia och dess potential. Kvarteret utformas som en naturlig fortsättning av 1800-talets rutnätsstad och fasadlinjen mot Kaplansgatan ligger i fastighetsgräns för att anknyta till tidigare struktur men också för att låta S:t Ansgars hus fortsatt ha en framträdande huvudroll i stadsrummet. Genom att placera den nya bebyggelsen i fastighetsgräns finns det plats för en bred gata med trädtrader på båda sidorna.

I den ursprungliga stadsväven beskrivs gator som inte ligger i linje med det större rutnätssystemet som gränder. Den nya utfartsvägen mellan kvarteret och intilliggande bebyggelse i norr är därför utformad som en smalare underordnad körbar yta.

Entré zonen som skapas i nordost har potential att knyta an mot Drottninggatan. För att ytterligare förstärka karaktären av en gränd och skapa en spänning kring vyn mot kyrkan har fasaden mot den nya torgytan utformats med en livförskjutning i plan.

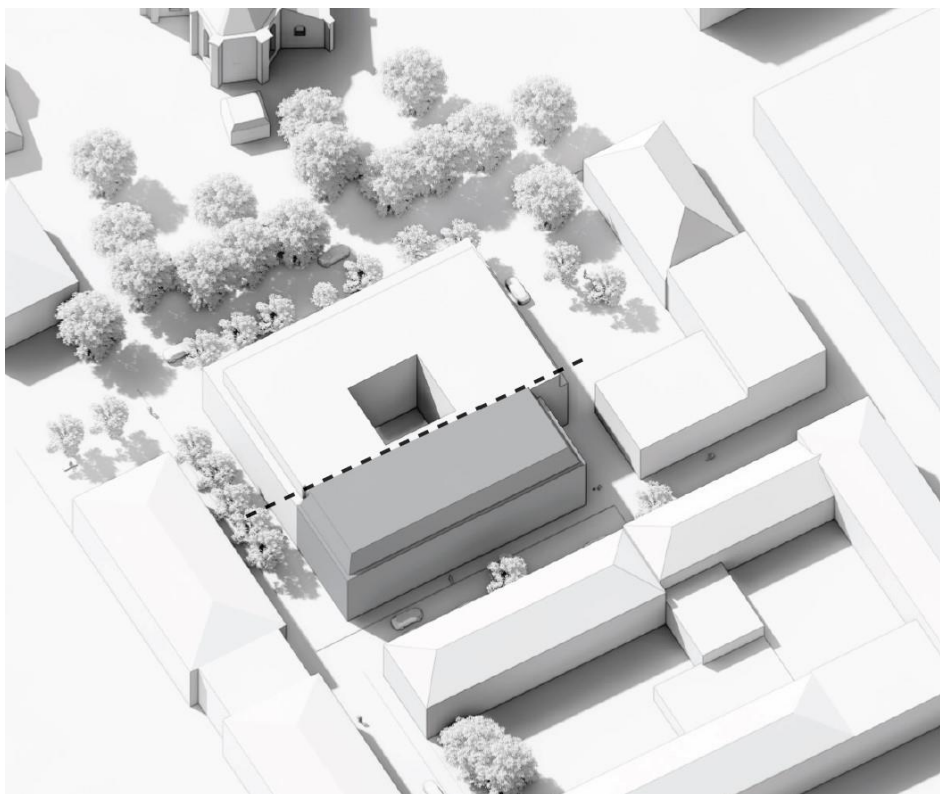
Livförskjutningen ramar in kyrkan i fonden och skapar en tydlig entréplats i korsningspunkten mellan Norra Stapeltorgsgatan och ny utfartsgata mot Kaplansgatan.

Byggnadens indragna takvåning skapar ett mjukare möte och en trappning mot befintlig bebyggelse. Den blir även en femte fasad för framtida hyresgäster att njuta av och bidrar till ett levande taklandskap som ytterligare befolkar och ger liv åt gaturummet.

Gestaltningen tar språng från klassiska principer genom proportioner, indelning och ädla material och för in nutida formgrepp genom tydlighet, sammanhållen färgskala och skarpa detaljmöten.

Utformning, placering och gestaltning

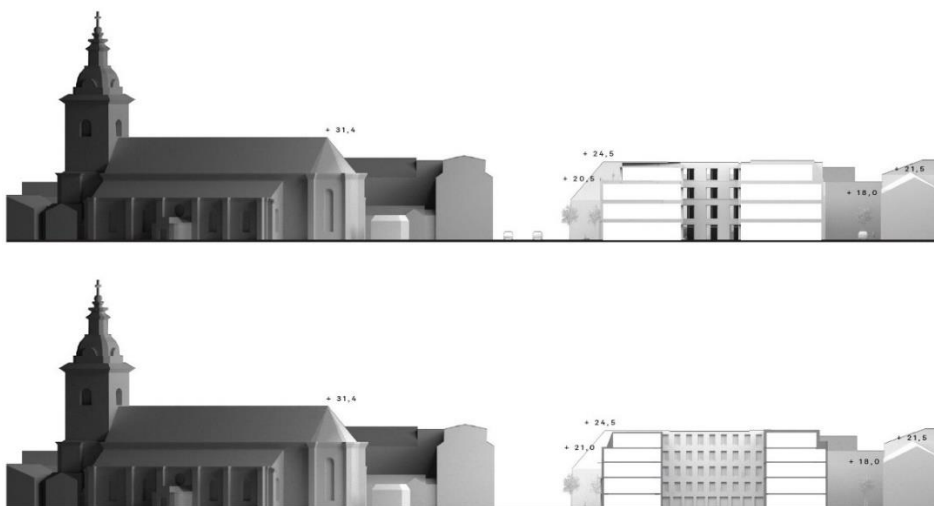
Byggnaden placeras i öster i linje med befintliga byggnader norr om planområdet och i fastighetsgräns mot Norra Stapeltorgsgatan. I söder placeras byggnaden i linje med befintliga byggnader längs Kyrkogatan. I norr placeras del av byggnaden i linje med fastighetsgräns mellan befintliga byggnader på östra sidan av Norra Stapeltorgsgatan. Del av byggnaden ut mot väster och Kaplansgatan placeras 4 meter längre norrut för att skapa en entréyta mot Norra Stapeltorgsgatan och Drottninggatan. Genom detta bryts fasadlinjen och byggnadens volym delas upp i två delar som samspelar med skala och volym på befintlig bebyggelse, se figur nedan. Mot Kaplansgatan placeras byggnaden 1,5 meter in från fastighetsgräns. Denna placering möjliggör att befintlig allé inte påverkas av byggnationen, se även avsnittet *Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse*.



Figur 12. Illustration som visar hur ny byggnadsvolym anpassas till befintlig bebyggelses skala (Krook & Tjäder, 2023).

Byggnadens volym regleras genom en högsta totalhöjd på 24,5 meter över angivet nollplan (h_1). Detta motsvarar 4 respektive 5 våningar beroende på om det blir verksamhetslokaler eller bostäder. Höjden har reglerats utifrån påverkan på

stadsbilden och närliggande kulturmiljövärden. Det har varit av stor vikt att totalhöjden understiger Heliga Trefaldighetskyrkans långhus och kor samt St Ansgars hus för att inte bli för dominerande i stadsbild. Inom den reglerade totalhöjden ska även de tekniska installationer som krävs inrymmas.



Figur 13. Sektioner som visar reglerad högsta totalhöjd på ny byggnad i relation till omgivande bebyggelse. Överst redovisas alternativ med centrumändamål och under ett alternativ med bostadsändamål (Krook & Tjäder, 2023).

Den reglerade totalhöjden innebär att vid bostadsändamål kan ytterligare en våning få plats jämfört med om det enbart är centrumändamål. En ytterligare våning påverkar byggnadens utseende och delvis upplevelsen av den i stadsrummet. Kommunen bedömer att genom en god gestaltning kan påverkan minskas och att det därmed inte behövs en reglering för att begränsa maximala antalet våningar.

För del mot Kaplansgatan ska översta våningen vara indragen minst 1,5 meter från fasadliv för övriga våningar för att minska byggnadens volym och begränsa påverkan på stadsbilden (f_4). En indragen våning möjliggör för terrass/uteplats vid behov och ger ett tilltalande avslut på volymen. Det är inte möjligt med tak över terrass utifrån påverkan på stadsbilden och områdets kulturmiljövärden (f_8).

För del mot Kyrkogatan samt ny utfartsgata i norr ska den översta våningen också vara indragen minst 1,5 meter från fasadliv för övriga våningar för att minska byggnadens volym och begränsa påverkan på stadsbilden (f_4). För den östra delen av byggnaden, mot Norra Stapeltorgsgatan, ska den översta våningen vara indragen minst 1,5 meter

från fasadliv för övriga våningar alternativt ha ett tak med minst 60 graders lutning (f_5). Detta bedöms som lämpligt då omgivande bebyggelse främst är bostadsbebyggelse med lägre skala. Om lutande tak uppförs får takkupor finnas på högst 40 % av respektive fasads längd. Detta då det dominerande uttrycket ska vara tak med fönster som en vindsvåning och inte ytterligare en våning.



Figur 14. Illustration som visar möjlig byggnadsvolym med ett lutande tak på del mot Norra Stapeltorgsgatan och en indragen våning överst på övrig del (Krook & Tjäder, 2023).

Med tanke på planområdets läge i stadslandskapet och dess omgivande bebyggelse ska ny byggnad utformas med hög arkitektonisk kvalitet och omsorgsfull gestaltning. I enlighet med kommunens arkitekturpolicy ska bebyggelsen som uppförs ha en tydligt arkitektonisk idé, bidra till den omgivande staden samt samspela med sin omgivning. Den nya byggnaden ska tillföra nya värden i stadsbilden och skapa goda förutsättningar för en upplevelserik stadsmiljö. Detaljplanen möjliggör en byggnad som innebär en stor förändring av platsen och som påverkar upplevelsen av omkringliggande byggnader. Av vikt för gestaltningen är:

- En lugn utformning med välstuderade proportioner.
- En värdig fond i stadsbilden utan att vara dominerande.
- Kvarteret ska upplevas som att det är indelat i två byggnader med olika formspråk. Mot Kaplansgatan är det ett mer formellt uttryck och mot Norra Stapeltorgsgatan är det ett friare uttryck.
- Byggnadens utformning mot norr/nordost ska utformas så att den öppnar sig mot affärsstråken på Drottninggatan och ger ett välkomnande intryck.
- Stora fönster och glaspartier får inte dominera fasaden. Fönster ska utföras som hål i mur.

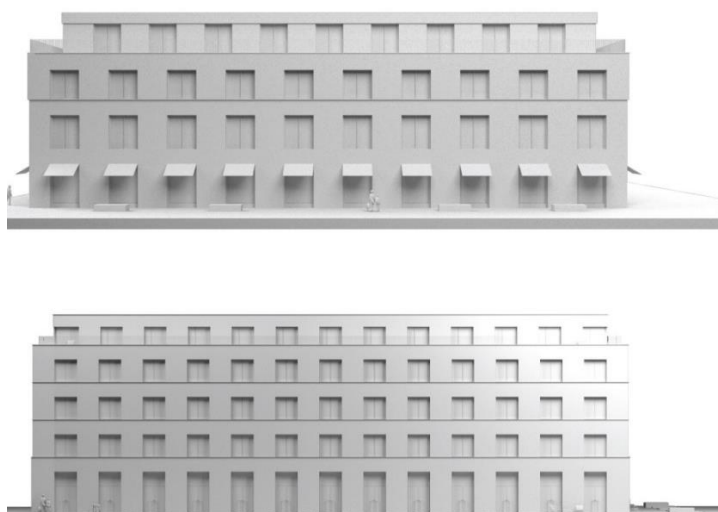
- Eventuella bostadsbalkonger får kraga ut något men inte vara så stora att de kan möbleras.

Byggnaden ska huvudsakligen uppföras i puts, tegel och/eller natursten (f_1). Det är klassiska och robusta material som bidrar positivt till byggnadens uttryck och platsens värden. Kulörerna ska vara varma och jordiga för att samspela med omgivande bebyggelse (f_1). Genom färgsättningen förstärks det lugna och harmoniska uttrycket medan materialet bidrar till en tyngd och värdighet.



Figur 15. Illustration Exempelbilder på befintliga kulörer i närområdet som ny byggnads kulör ska samspela med.

Del av byggrätten mot väster, med fasad ut mot Kaplansgatan samt vid del av Kyrkogatan och ny utfartsgatan, är den del som främst upplevs i stadsrummet. Denna del av fasaden ska knyta an till sin plats i stadsbilden genom ett repetitivt uttryck som är lugnt och harmoniskt. Av vikt för byggnadens uttryck ut mot det öppna stadsrummet är storlek och placering av fönster och för att styrka detta regleras att fönstersättning ska vara regelbunden och symmetrisk (f_2). Bostadsbalkonger får på denna del av byggnaden kraga ut maximalt 0,8 meter över allmänt gaturum (B_2) samt över kvartersmark vid Kyrkogatan (f_6). Detta för att möjliggöra mindre balkonger som inte kan möbleras men ändå ge ett mervärde till bostaden. Bostadsbalkongerna måste ha en lägsta frihöjd på 4 meter för att kunna klara drift av allmän platsmark.



Figur 16. Redovisad gestaltungsprincip av fasad mot Kaplansgatan med regelbunden och symmetrisk fönstersättning (Krook & Tjäder, 2023, 2024). Överst är ett exempel för enbart centrumändamål och under är ett exempel med även bostäder.

I denna del ska även centrumverksamhet i bottenvåning huvudsakligen vara av publik karaktär (s_1) och bottenvåning ska därför ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersida av bjälklag (f_3). Detta regleras för att lokalerna ska kunna utformas på ett sätt som gör dem lämplig för centrumverksamheter. Takhöjden ger utrymme för ventilation och andra installationer som behöver placeras i tak.



Figur 17. Exempelbild som visar hur ny byggnad kan gestaltas ut mot Kaplansgatan (Krook & Tjäder, 2023, 2024). Illustrationen redovisar ett alternativ med enbart centrumändamål till vänster och ett alternativ med även bostäder till höger.



Figur 18. Exempelbild som visar hur ny byggnad kan gestaltas ut mot Kaplansgatan (Krook & Tjäder, 2023, 2024). Illustrationerna redovisar ett alternativ med enbart centrumändamål överst och ett alternativ med även bostäder under. Bostadsalternativet visar även mindre utkragande balkonger mot Kaplansgatan.

Möjlighet finns att skapa entréer på alla fasader på byggnaden. Mot Kyrkogatan ska entré i sin utformning vara tydligt markerad på fasaden. Längs denna fasad kan även en entrézon med förgårdmark skapas inom kvartersmark. Mot Kaplansgatan och ny utfartsgata i norr kan enklare entréer anordnas vid behov.

Del av byggrätten mot öster och stadsrummet kring Norra Stapeltorgsgatan ska möta upp den småskalighet som finns längs gatan och befintlig bostadsbebyggelse. Då

gatan är en bakgata kan utformningen av fasaden i denna del vara mer varierad och möjlighet finns att göra lutande tak med takkupor i stället för en indragen översta våning (f_5). För denna del finns inte heller några regleringar kring karaktären på verksamheter eller utformning av bottenvåning. Mot Norra Stapeltorgsgatan avses in- och utfart till parkeringsgarage samt utrymmen för leveranser placeras, vilket kommer att påverka fasadens utformning.



Figur 19. Exempelbild som visar hur ny byggnad kan gestaltas längs Kyrkogatan och hörnet mot Norra Stapeltorgsgata (Krook & Tjäder, 2024). Redovisat förslag visar en gestaltning utifrån bostadsändamål och lutande tak på del av byggnaden.

Möjlighet finns att skapa ett annonserat hörn med entré i norra delen av byggnaden med koppling mot Drottninggatan. I anslutning till entrén kan en mindre entrézon anordnas inom kvartersmark.

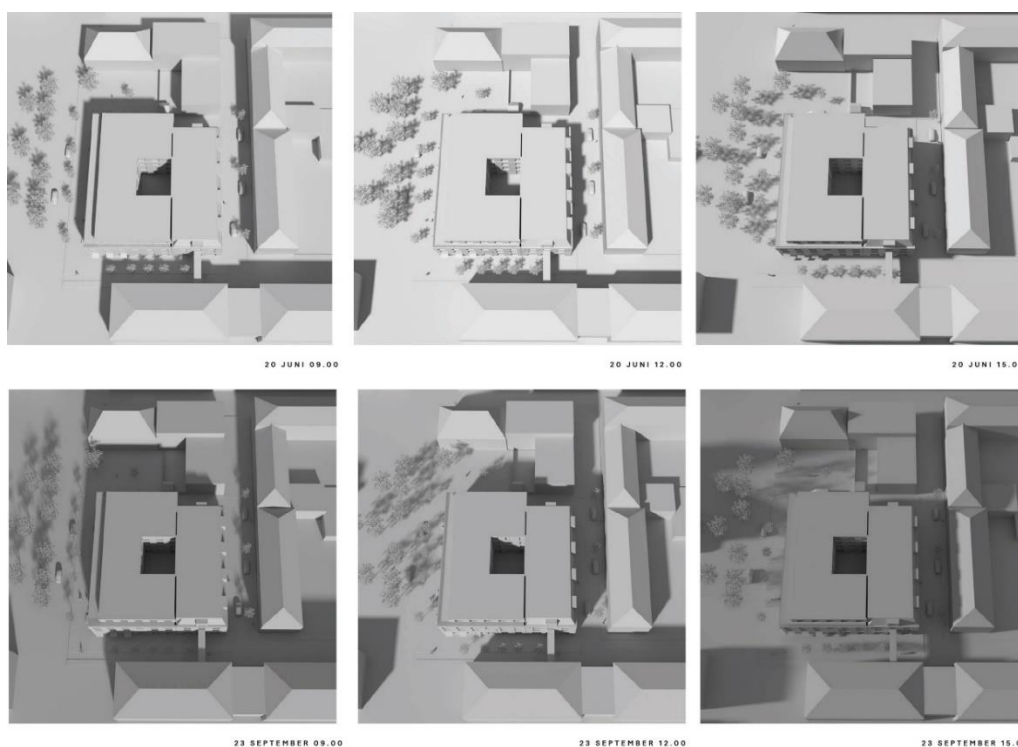
Generellt för hela byggrätten gäller att bostadsbalkonger får kraga ut maximalt 0,8 meter över allmänt gaturum (B_2) samt över kvartersmark vid Kyrkogatan (f_6).

Balkongerna tillför ett mervärde till boendemiljön men får inte vara av sådan storlek att de kan möbleras fullt ut. De får inte glasas in (f_7) och tak får inte uppföras på vare sig eventuella balkonger eller terrasser (f_8). Dessutom ska räcken till balkonger och

terrasser vara genomsiktliga (f_9). Detta för att uppnå en lugn och värdig utformning på hela byggnaden som samspelar med omgivande värdefull bebyggelse.

Påverkan dags- och solljus

Att bebygga en parkeringsplats med en byggnad med 4–5 våningar kommer att påverka omgivande bebyggelse sett till ökad skuggning. En studie gällande skuggpåverkan har tagits fram för att kunna bedöma hur planen påverkar på omgivningen (Krook & Tjäder, 2023b).

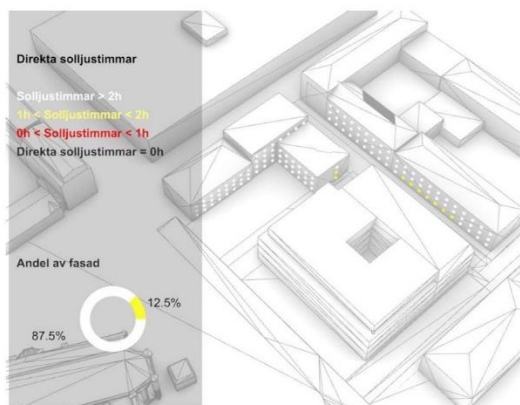


Figur 20. Sol- och skuggstudie som visar påverkan på omgivande gator och bebyggelse (Krook & Tjäder, 2023).

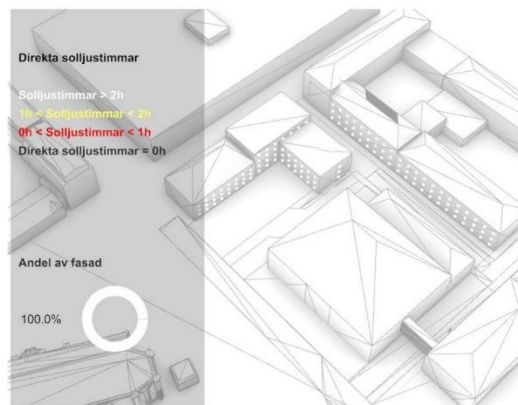
Framtagen studie visar att det främst är befintligt bebyggelse vid Norra Stapeltorgsgatan som kommer att påverkas av skuggning från ny byggnad. En studie har även tagits fram som redovisar planförslagets påverkan på antalet solljustimmar jämfört med möjlig byggrätt i gällande detaljplan för platsen från 1975 (Krook & Tjäder, 2024a). Den studien visar att det är nedersta våningen på befintligt bostadshus på fastigheten Norr 29:4 samt gaveln på bostadshus på fastigheten Norr 47:7 som kommer att påverkas under den mörkare delen av året. Antalet solljustimmar kommer för dessa delar att ligga mellan 1–2 timmar vid vårdagjämningen. Sett till planområdets

centrala läge bedömer kommunen att planförslagets påverkan på befintlig bebyggelse är acceptabel.

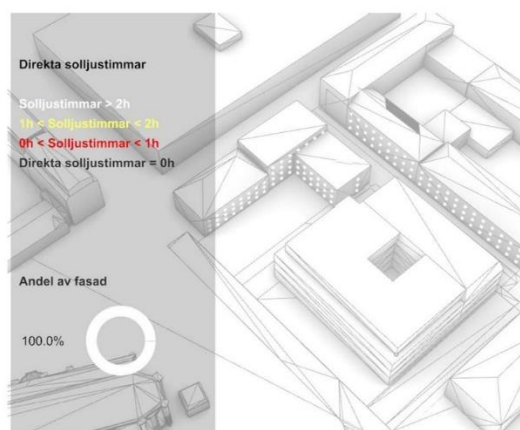
FÖRESLAGEN VOLYM 1 VÅRDAGJÄMNING



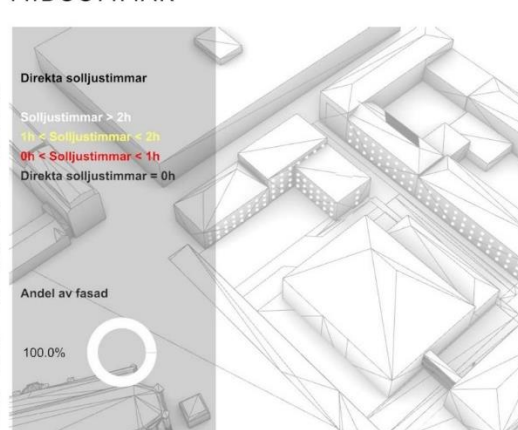
BEFINTLIG DP VÅRDAGJÄMNING



FÖRESLAGEN VOLYM 1 MIDSOMMAR



BEFINTLIG DP MIDSOMMAR



Figur 21. Studie som visar påverkan på antalet direkta solljustimmar på omgivande bebyggelse i en jämförelse mellan planförslaget och gällande detaljplan från 1975. Till vänster redovisas påverkan vid midsommar och till höger redovisas påverkan vid vårdagjämningen (Krook & Tjäder, 2024a).

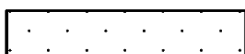
För tillkommande bostadsbebyggelse har också en dagsljusstudie tagits fram (Krook & Tjäder, 2023). Studien visar att bottenvåning på ny byggnad har svårt att få tillräckligt med dagsljus från innergård samt att det är begränsad tillgång på dagsljus mot norr och för de östligaste delarna. Utifrån detta reglerar detaljplanen att bostäder inte får finnas i bottenvåning (B₁). Utöver att minska risken för bostäder med otillräckligt

dagsljus bidrar regleringen även till att gynna verksamheter i bottenvåning för att kunna stärka stadslivet vid byggnaden och i centrum.

Planbestämmelse

(B₂) – Bostadsbalkong med en lägsta frihöjd på 4 meter får högst kraga ut 0,8 meter över allmänt gaturum (GATA).

Användningen möjliggör att bostadsbalkonger kan kraga ut över allmän plats GATA. Balkongerna behöver vara minst 4 meter ovan mark för att klara frihöjd och får maximalt kraga ut 0,8 meter.



Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen reglerar placering av ny byggnad samt säkerställer att det finns förgårdsmark för entréer och funktioner som dagvattenhantering, cykelparkering med mera. I norra delen av planområdet säkerställs även att byggnad inte uppförs på yta som kan användas som parkering, angöring för avfallshantering med mera.

h₁ – Högsta totalhöjd är 24,5 meter över angivet nollplan.

För att inte påverka stadsbilden och omgivande värdefull bebyggelse negativt regleras en högsta totalhöjd på byggnaden. Totalhöjden regleras utifrån angivet nollplan för att säkerställa en exakt högsta höjd. Bestämmelsen medger tillräckligt takbjälklag för att kunna anlägga sedumtak. Bestämmelsen gäller hela bygganden.

f₁ – Fasad ska huvudsakligen vara av tegel, puts och/eller natursten i varm, jordig kulör.

För att inte påverka stadsbilden och omgivande värdefull bebyggelse negativt regleras material och kulör på ny byggnad. Både material och kulör ska samspela med de material och kulörer som finns på omgivande befintlig bebyggelse. Bestämmelsen gäller för hela bygganden.

f₂ – Fönstersättning ska vara regelbunden och symmetrisk.

För att skapa en lugn och harmonisk fasad som samspelar med platsens värden och omgivande värdefull bebyggelse ska fönstersättning vara regelbunden och symmetrisk för del av bygganden åt väster.

f₃ – Byggnadens bottenvåning ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersida bjälklag.

För att säkerställa att byggnaden utformas på ett sätt som gör den lämplig för verksamhetslokaler i bottenvåning regleras en minsta höjd invändigt. Takhöjden ger utrymme för ventilation och andra installationer som behöver placeras i tak.

Bestämmelsen gäller för del av bygganden åt väster.

f₄ – Byggnadens översta våningen ska vara indragen minst 1,5 meter från fasadliv.

Bestämmelsen säkerställer att byggnadens volym samspelar med omgivande bebyggelse och att ett bra avslut på bygganden säkerställs. Bestämmelsen gäller för del av bygganden åt väster där byggnadens uttryck ska vara mer formellt.

f₅ – Byggnadens översta våning ska vara indragen minst 1,5 meter från fasadliv alternativt ha ett tak med minst 60 graders lutning där takkupor får uppföras på högst 40 % av fasadens längd.

Bestämmelsen säkerställer att byggnadens volym samspelar med omgivande bebyggelse och att ett bra avslut på bygganden kan skapas. Om inte ett indrag görs i likhet med övriga del av byggnaden säkerställer ett tak med en högre lutning att både volym och avslut samspelar med omgivande bebyggelse. Genom att maximalt 40 % av fasaden får ha takkupor säkerställs att taket är dominerande. Bestämmelsen gäller för del av bygganden åt öster där byggnadens uttryck kan vara lite friare.

f₆ – Bostadsbalkong får inte kraga ut mer än 0,8 meter från fasadliv.

Bestämmelsen möjliggör bostadsbalkonger inom kvartersmark där marken inte får förses med byggnad. I likhet med möjliga bostadsbalkonger över allmänt gaturum får de inte kraga ut mer än 0,8 meter från fasadliv.

f₇ – Balkong får inte glasas in (bestämmelse inom parantes indikerar 3D-bestämmelse).

f₈ – Tak på terrass och balkong får inte finnas (bestämmelse inom parantes indikerar 3D-bestämmelse).

f₉ – Räcke på terrass och balkong ska vara genomsiktligt (bestämmelse inom parantes indikerar 3D-bestämmelse).

För att minska negativ påverkan på stadsbilden och för att kunna skapa en god gestaltning av ny byggnad som anpassas till platsens värden regleras att balkonger inte får glasas in, att tak inte får uppföras på terrass eller balkong och att räcken vid

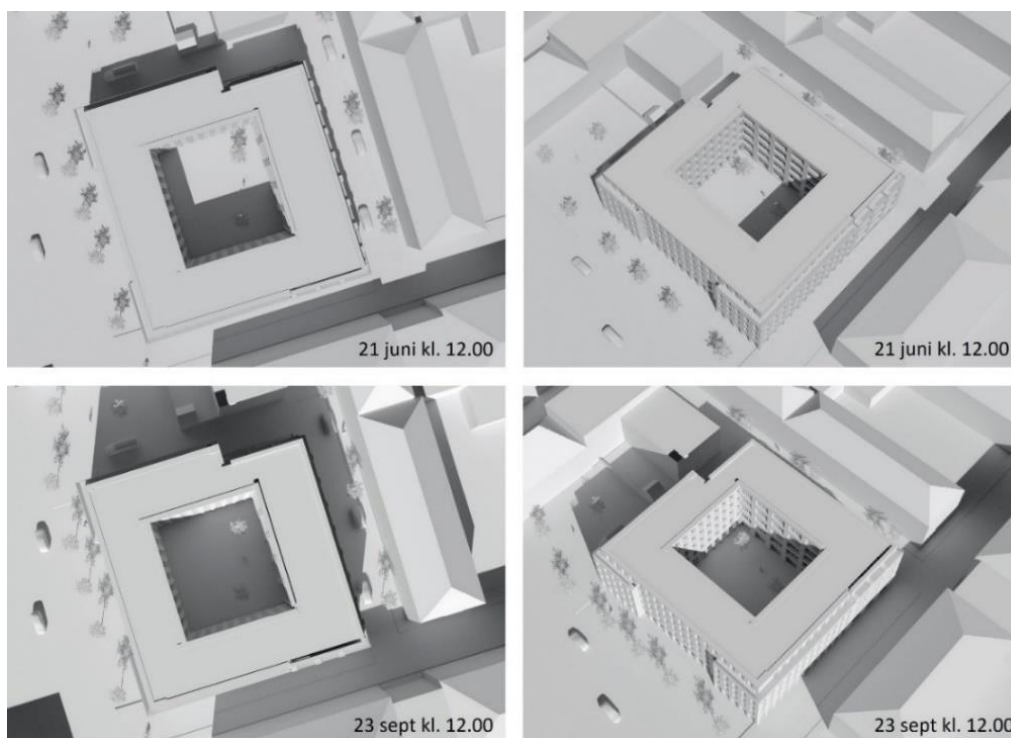
terrass eller balkong är genomsiktliga. Ett genomsiktligt räcke kan till exempel vara av smide. Bestämmelserna gäller för hela byggnaden.

Utemiljö

Planförslaget innebär att stora delar av planområdet kan bebyggas, vilket möjliggör enbart mindre ytor i marknivå för utevistelse. På dessa ytor, som finns i norr samt söder, kommer möjligheten till utevistelse att behöva samsas med andra funktioner, som till exempel dagvattenhantering och cykelparkering.

En innergård kan skapas oavsett användning. Vid bostadsändamål kan den bli ca 500 kvadratmeter och något mindre vid centrumändamål i hela byggnaden. På innergården kan en gemensam bullerskyddad uteplats skapas för de bostadslägenheter som inte klarar egen bullerskyddad uteplats, se även avsnittet *Buller och vibrationer*. Då översta våningen ska vara indragen på en större del av byggnaden kan även takterrass eller balkonger skapas för utevistelse på taket.

En sol- och skuggstudie har tagits fram gällande innergården vid bostadsändamål (Krook & Tjäder, 2023c). Studien visar situationen kl. 12 den 21 juni respektive 23 september. Studien visar att ungefär halva bostadsgården skuggas den 21 juni medan hela gården skuggas 23 september.



Figur 22. Sol- och skuggstudie för bostadsgård (Krook & Tjäder, 2023).

I närheten av planområdet finns även Kyrkparken och å-rummet med möjlighet till utvistelse. Det är även gångavstånd till Stadsträdgården och Boulognerskogen.

Planbestämmelse

f₁₀ - Vid bostäder ska gemensam uteplats finnas och utformas på ett sådant sätt att gällande riktvärden om ljudnivå vid uteplats klaras.

Bestämmelsen säkerställer att en gemensam uteplats finns vid uppförande av bostäder. Uteplatsen ska utformas så att gällande riktvärden om ljudnivå klaras eftersom flertalet bostadslägenheter inte kan ha en egen uteplats som klarar riktvärdena.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i centrala Gävle med god tillgänglighet till både offentlig och kommersiell service. Planförslaget innebär en möjlighet till utökning av service i stadskärnan.

Gator och trafik

Hållbara transportmedel

I strävan efter ett hållbart transportsystem styr Gävle kommuns måldokument, för bebyggelse och infrastruktur/trafikplanering, mot mål om att minska totala antalet resor och transporter samt utifrån det öka andelen resor och transporter med hållbara färdmedel som kollektivtrafik, cykel och gång. Personal- eller besöksintensiva verksamheter och bostäder ska placeras i lägen som stödjer eller skapar förutsättningar för ett hållbart resande.

Planförslag och konsekvenser

Planområdets centrala läge i staden bedöms ha en god tillgänglighet till buss och ett välutbyggt och gent cykelvägnät, vilket ger en god tillgänglighet med cykel. Riktlinjerna om restidskvoter för buss/bil respektive cykel/bil bedöms uppfyllas för området. Restidskvot är relationen mellan hur lång tid en sträcka tar med kollektivtrafiken/cykel mot att köra bil. Måttet indikerar hur konkurrenskraftig kollektivtrafiken/cykeln är i förhållande till bilen i strävan mot ett ökat hållbart resande.

Gatustruktur, gatumiljö och angöring

Planområdet ligger vid Kaplansgatans södra del men saknar direkt anslutning till gatan för biltrafik. Kaplansgatan är en av tre gator inom stadskärnan som har en något högre prioritet då den tillåter genomgående dubbelriktad trafik och är utpekade i kommunens centrumplan som färdvägar till parkeringsplatser i centrum.

Öster om planområdet ligger Norra Stapeltorgsgatan som utgör angöring till planområdet via Norra Strandgatan och Kyrkogatan. Norra Stapeltorgsgatan är en sidogata som inte leder trafiken vidare.

Då ett flertal gator inom stadskärnan är enkelriktade behöver trafik till och från planområdet välja specifika vägar för att nå slutdestinationen, vilket påverkar trafikflödet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget ger ett behov av en koppling mellan planområdet och Kaplansgatan för att klara framtida trafiksituation samt för att kunna ha möjlighet att se över om

Kyrkogatan kan prioriteras för cykeltrafik. För att klarar detta föreslås en ny gata i norra delen av planområdet mellan Norra Stapeltorgsgatan och Kaplansgatan. I framtiden trafikutredning (Ramboll, 2024) har två alternativ studerats; ett där gatan är dubbelriktad och ett alternativ där gatan är enkelriktad.

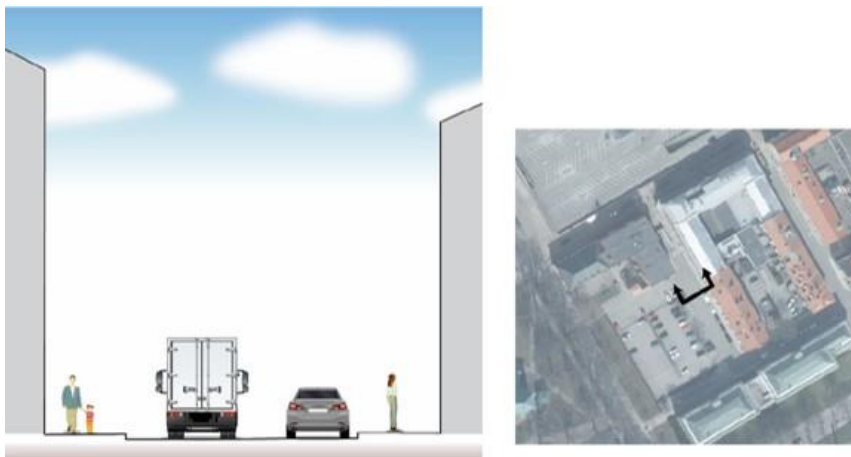
Med en enkelriktad gata inom planområdet behöver besökare norrifrån som åker bil passera Norra Strandgatan, Kyrkogatan och därefter Norra Stapeltorgsgatan. Det innebär en omväg på cirka 400 meter, vilket med skyltad hastighet på 30 km/h innebär cirka 50 sekunder i tid. Omväg kan skapa något högre trafikflöde på Norra Kungsgatan och Norra Rådmansgatan men påverkar enbart trafikanter som kommer norrifrån.

Med en dubbelriktad gata kan trafik som kommer norrifrån angöra planområdet från Kaplansgatan. Detta innebär en något kortare restid då man inte behöver köra en omväg för att nå planområdet. Dock är skillnaden i trafikflödet mellan de två alternativen minimal. Sett ur ett kulturmiljöperspektiv medför en dubbelriktad in- och utfart negativa konsekvenser på grund av inverkan på rutnätsstaden. Det är därmed väsentligt att den nya gatans karaktär upplevs som en utfart snarare än som ytterligare en gata där genomfartstrafik skapas.

Planförslaget innebär därför att ny gata norr om ny byggnad ska vara enkelriktad för att inte bryta upp befintliga kvartersstruktur och stadens rutnät för mycket. Det innebär även att det finns möjlighet att i framtiden göra hela Kyrkogatan enkelriktad i västlig riktning. Ny gatan kommer att göra en svag sväng norrut för att ansluta Kaplansgatan norr om befintlig allé. Längs denna gata avses det finnas plats för sopbil vid eventuellt framtida behov. Mot Kaplansgatan regleras i övrigt utfartsförbud längs kvartersmarken.

Längs Norra Stapeltorgsgatan kommer trottoar att anläggas längs ny byggnad, vilket medför att körbanans bredd kommer att minskas något jämfört med nuläget. Vid denna gata avses både in- och utfart till parkeringsgarage samt lastzon att finnas. Då gatan avses vara enkelriktad ska lastzon finnas på höger sida av körbanan, vilket innebär att ett antal parkeringsplatser kan behöva tas bort vid ett genomförande av detaljplanen. Detta görs i dialog med kommunen när behov av lastning finns.

För fasader direkt mot allmän platsmark ska inga skärmtak kraga ut och huvudsakliga entrédörrar bör gå inåt byggnaden eller vara skjutdörrar.



Figur 23. Exempelbild som visar ny gatusektion för Norra Stapeltorgsgatan med ny trottoar på västra sidan (Ramboll, 2024).

Planbestämmelse

GATA - Gata

Bestämmelsen säkerställer att ny gata med utfart till Kaplansgatan blir allmän plats.

⌋ ○ · ○ ⌋ Utfartsförbud

Bestämmelsen säkerställer utfartsförbud mot Kaplansgatan längs kvartersmarken.

Gång- och cykeltrafik

Genom planområdets södra del finns ett gång- och cykelstråk som kommer från Kaplansgatan. Det finns ingen markerad gång- eller cykelöverfart över gatan. Stråket slutar i höjd med planområdet i öster och övergår till gata med trottoar. Detsamma gäller längs Norra Stapeltorgsgatan.

I Gävle kommuns cykelplan finns åtgärdsförslag som berör planområdet, vilket innefattar en ny cykelbana längs Kyrkogatan och genom planområdets södra del.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att södra delen av planområdet planläggs som allmän plats GC-VÄG för att säkerställa att allmänheten fortsatt kan röra sig längs Kyrkogatan, vilket är i linje med kommunens Cykelplan. Ytan som planläggs för allmän plats är 8 meter bred och möjliggör plats för både gång- och cykelbana samt eventuellt övriga funktioner som planteringar och möbleringar.

Planbestämmelse

GC-VÄG – Gång- och cykelväg

Bestämmelsen säkerställer att gång- och cykelväg längs Kyrkogatan blir allmän plats.

Kollektivtrafik

Planområdet trafikeras inte av någon kollektivtrafik i nuläget. Närmsta busshållplatser finns vid längs vid de samlade hållplatserna vid Rådhuset vars linjer trafikerar stora delar av staden och närliggande orter. Det är ca 320 meter eller 4 minuters gång till Rådhuset. Ett 20-tal busslinjer trafikerar hållplatserna i innerstaden och under rusningstrafik avgår stadsbussarna med omkring 10- till 15-minuters trafik på morgonen och med 15- till 20-minuters trafik på eftermiddagen.

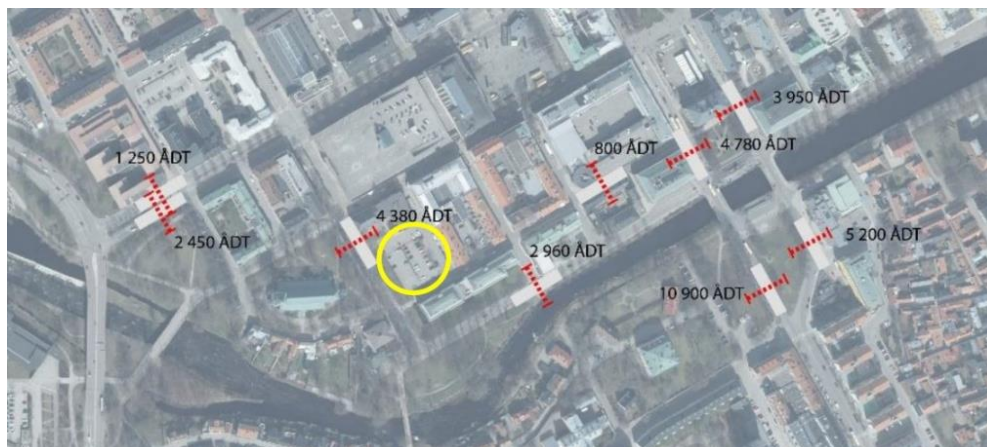
Planförslag och konsekvenser

Planområdet bedöms ha en god tillgänglighet med goda förbindelser med både lokala och regionala busslinjer samt med en hög turtäthet vid rusningstrafik.

Biltrafik

Planområdet ligger vid Kaplansgatan som är en av de viktigare genomfartsgatorna i staden för att ta sig till parkering centralt men saknar en direkt anslutning. Norra stapeltorgsgatan har karaktären av en sidogata och leder inte biltrafiken vidare. Omgivande gator till planområdet har alla en hastighet av 30 km/h.

Trafikmätning har genomförts på Kaplansgatan under år 2016, 2017, 2021 och 2023 som visar på en minskning från ca 7100 årsmedeldygnstrafik (ÅDT) år 2016 till ca 4400 ÅDT år 2023. Under år 2023 gjordes även en trafikmätning på Norra Strandgatan som visade på ca 3000 ÅDT. Dock genomfördes den mätningen under enbart ett dygn och på en lördag, vilket inte är representativt för veckogenomsnittet.



Figur 24. Kartbild som visar genomförda trafikmätningar år 2020, 2022 samt 2023 i planområdets närhet. Planområdet är markerat med gul ring (Ramboll, 2024).

Trafikmätningar från år 2020, 2022 och 2023 visar att andelen tung trafik utgör en relativt liten del av trafiken vid mätningpunkterna. På Kaplansgatan var den ca 4% år 2023.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär en ökad biltrafik till och från planområdet. Kontorsändamål bedöms generera en tillkommande trafik på ca 400 ÅDT och bostadsändamål bedöms generera ca 80 ÅDT (Ramboll, 2024). Bedömningen är att övriga typer av verksamheter som ingår i användningen centrum genererar liknande eller ett lägre antal fordon än kontor. Den tillkommande tunga trafiken bedöms också att vara låg och antas inte utgöra någon större effekt på framtida kapacitet. Omgivande gator bedöms därmed kunna hantera ökningen väl och inga åtgärder i omgivande korsningspunkterna krävs på grund av tillkommande trafik till och från planområdet.

Parkering

Idag sker markparkering inom nästan hela planområdet. Det finns ca 80–100 förhyrda parkeringsplatser. Uthyrningen är reglerad i avtal mellan fastighetsägare och verksamma inom närområdet. I trafikutredningen (Ramboll, 2024) har framtida parkeringsbehov beräknats utifrån Gävle kommuns mobilitetsnorm från 2021 för både kontors-, bostads- och handelsändamål. Planområdet ligger i zon 0 – Stadskärna enligt mobilitetsnormen.

För kontor är parkeringstalet 10–20 bilparkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea (BTA) och minst 20 cykelparkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea (BTA). För bostäder är parkeringstalet 0,4–0,9 bilparkeringsplatser per lägenhet och minst 2,5 cykelparkeringsplats per lägenhet.

Enligt mobilitetsnormen krävs en särskild utredning för beräkning av parkeringsplatser för bil vid handel. I trafikutredningen (Ramboll, 2024) har ett antagande gjorts om att 5–15 bilparkeringsplatser krävs per 1 000 kvm bruttoarea (BTA). Gällande cykel ska parkeringstalet vara minst 15 (10%) per 1 000 kvm bruttoarea (BTA) vid handel.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att vid kontorsändamål behövs 85–170 bilparkeringsplatser och 170 cykelparkeringsplatser medan det för bostäder behövs 32–72 bilparkeringsplatser och 200 cykelparkeringsplatser. Ytterligare platser tillkommer för handel utifrån framtida verksamheter i byggnaden. I detta skede bedöms det vara mindre än 1 000 kvm bruttoarea handel oavsett om det blir kontor eller bostäder i resterande delar.

Del av behovet av bilparkering för både kontor, bostäder och handel kan inrymmas inom planområdet då ca 48–53 platser kan skapas i ett parkeringsgarage under byggnaden. Denna del regleras till parkering (P_1) för att kunna regleras till egen fastighet vid behov. Övrigt behov av parkeringsplatser, med eller utan mobilitetslösningar, avses säkerställas genom parkeringsköp.

För cykel kan behovet av platser, oavsett användning, inrymmas inom kvartersmark i planen. Det kommer huvudsakligen att ske inom byggnad. Cykelparkeringar bör placeras närmre byggnadens entréer än bilparkering och de ska vara tillgängliga, trygga och säkra. Behovet av säker och väderskyddad cykelparkering har ökat med tiden.

Planbestämmelse

(P_1) – Parkering, användningen gäller upp till +7,4 meter över nollplanet.

Bestämmelse möjliggör parkeringsgarage i källarplan samt säkerställer att 3D-utrymme kan skapas alternativt att egen 3D-fastighet bildas.

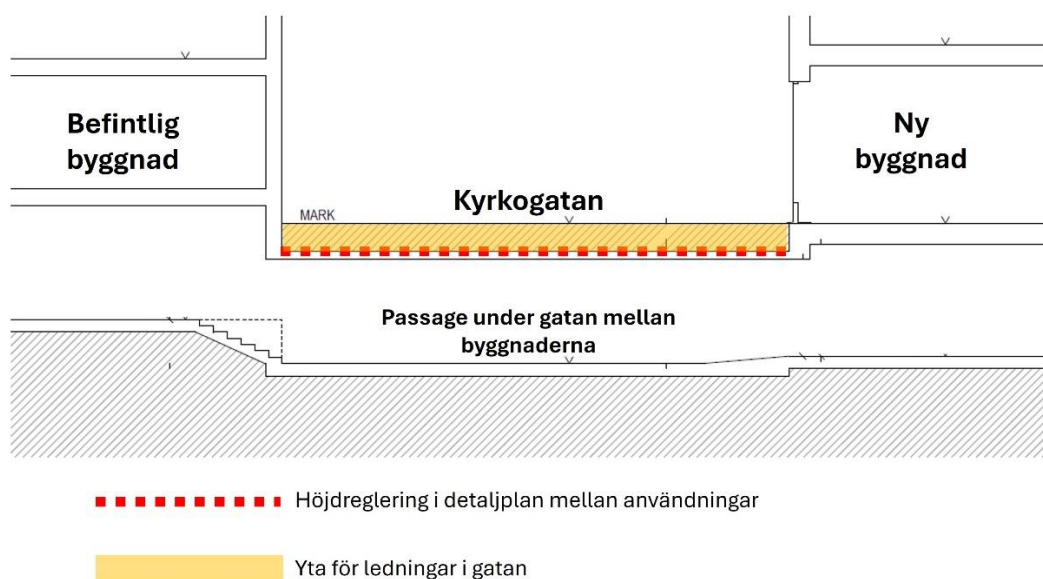
Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom Gävle Vattens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Inom planområdet finns ledning för vatten i Kyrkogatans förlängning och i Norra Stapeltorgsgatan. Ledning för spillvatten finns i Kaplansgatan samt i norra delen av Norra Stapeltorgsgatan.

Planförslag och konsekvenser

Ny byggnad ska anslutas till kommunalt vatten och spillvatten. Befintliga ledningar hamnar inom allmän plats GATA respektive GC-VÄG. Vid Kyrkogatan skapas ett möjligt 3D-utrymme för en underjordisk gång. De ledningar som finns i gatan ligger på sådan höjd att de hamnar inom kommunal fastighet.



Figur 25. Illustration som yta för ledningar i Kyrkogatan inom kommunal fastighet (Gävle kommun, 2024).

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och befintlig dagvattenhantering utgörs huvudsakligen av avledning till ledningssystem. Det finns totalt fyra dagvattenbrunnar inom planområdet. Två av dessa sitter centralt i planområdet vid en skiljeremsa med parkeringsskydd. Resterande två brunnar sitter i

södra delen av befintlig parkering. Brunnarna ansluts till dagvattenledning i Kyrkogatan. Befintligt flöde från parkeringsplats har beräknats till 43 liter/sekund för ett 10-års regn under 10 minuter. Dagvattnet leds utan rening eller fördröjning till Gavleån.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bygger på att dagvatten ska omhändertas och renas lokalt, så nära källan som möjligt, och med bästa möjliga teknik. Dagvattenhanteringen ska utformas så att flödet från planområdet inte ökar, samt att vattnet renas innan anslutning sker till kommunal dagvattenledning. En dagvattenutredning har tagits fram (Bylero, 2024), vilken föreslår att byggnadens takyta ska bestå till två tredjedelar av sedumtak och kompletteras med växtbäddar. Detaljplanens reglering av högsta totalhöjd över nollplanet ger möjlighet till tillräckligt takbjälklag för att kunna anlägga sedumtak. När sedumtaket nått sin fulla mättnadsgrad under nederbörd ska stuprör eller gesimsrännor leda överskottsvattnet till de täta växtbäddarna, som kan stå direkt på den indragna takytan som möjliggörs i detaljplanen, samt på innergården. En tät uppsamlingsledning för överskottsdagvatten bör finnas runt huset dit vattnet från de mobila växtbäddarna kan anslutas med röranslutning, för koppling till dagvattenservisen. Växtbäddarna avses vara mobila för att kunna flyttas vid exempelvis underhållsarbeten. Det antas att taket har en svag lutning ut mot allmän platsmark och förslagsvis placeras de mobila växtbäddarna vid varje stuprör för byggnaden.



Figur 26. Illustration som visar föreslagen principlösning för dagvattenhantering inom

planområdet. Till vänster redovisas alternativet kontor och till höger redovisas alternativet bostäder (Bylero, 2024).

Fördröjningsbehovet inom planområdet har beräknats utifrån ett 30-årsregn inklusive klimatkfaktor. Det framtida dimensionerande flödet är 54 liter/sekund förutsatt att taket anläggs med sedum till två tredjedelar. Utifrån befintlig markanvändning med parkering har motsvarande flöde beräknats till 78 l/s, vilket innebär att planens genomförande bedöms ge ett minskat flöde i förhållande till nuläget. Enligt flödesberäkningarna behöver planområdet fördröja 11 liter/sekund eller totalt ca 7 m³ för att inte förvärra situationen. För kontorsalternativet kan mobila växtbäddslådor placeras på terrassytor till en volym om 5,5 m³ och på innergården till en volym om 0,5 m³. För bostadsalternativet kan mobila växtbäddslådor placeras på terrassytor till en volym om 4,5 m³ och på innergård till en volym om 1,5 m³. På förgårdsmarken i norr och söder föreslås växtbäddar till en volym om totalt 1 m³ oavsett alternativ. Gemensamt för båda alternativen är att växtbäddar som placeras på marken bör vara nedsänkta i förhållande till marknivån så att ytvattnet med självfall kan rinna in i växtbädden. En svag taklutning ut mot allmän platsmark antas för förslaget.

Som ett alternativ till att inte anlägga sedumtak på delar av taket, kan allt dagvatten omhändertas i växtbäddar. Det ökar hårdgörningsgraden och flödet med 35–41 liter/sekund, jämfört med befintlig situation. Detta kräver en större fördröjningsvolym till en större yta, samt ökade laster på terrassyterna om taklutningen är mot allmän plats. För att detta alternativ ska fungera optimalt bör taklutning vara in mot innergård så att avvattning från taket kan ske till växtbäddar placerade på innergården. För kontorsändamål ökar fördröjningsvolym i växtbäddar till 21 m³ och för bostadsändamål till 25 m³.

Läge för anslutningspunkt meddelas av VA-huvudman i samband med VA-anmälan. I det exploateringsavtal som tas fram mellan exploatör och Gävle kommun åläggs exploatören att genomföra nödvändiga föreslagna åtgärder i utredningen, för att åstadkomma en ändamålsenlig dagvattenhantering.

Utförda föroreningsberäkningar visar att föroreningsbelastningen för studerade ämnen totalt sett minskar, förutsatt att föreslagna reningsåtgärder utförs. Även utan sedumtak och växtbäddar reduceras mängden föroreningar för nästan alla ämnen, utom fosfor och PAH16, vilket delvis beror på att ett plåttak är renare än en parkeringsplats.

Beräkningarna visar att planområdet inte riskerar att försämra möjligheten att nå miljökvalitetsnormerna (MKN) för Gavleån eller Inre Fjärden.

Planbestämmelse

b₁ – Minst 3,5 kvadratmeter av marken ska vara genomsläpplig.

Bestämmelsen säkerställer att det finns yta för åtgärder kopplat till dagvattenhanteringen.

a₁ – Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Planbestämmelsen säkerställer att regleringen om att en viss del av marken ska vara genomsläpplig efterföljs.

El, fiber och värme

Inom planområdet finns ledningar för el, fiber och fjärrvärme i Kyrkogatans förlängning och Norra Stapeltorgsgatan samt vid Kaplansgatan.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet kan anslutas till el, fiber och fjärrvärme. I sydöstra delen av planområdet finns ett markreservat för underjordisk ledning för befintlig fjärrvärmeledning. För att trygga denna ledning bör ledningshavaren söka ledningsrätt. Övriga ledningar hamnar inom allmän plats GATA respektive GC-VÄG eller avses att flyttas.

Vid Kyrkogatan skapas ett möjligt 3D-utrymme för en underjordisk gång. De ledningar som finns i gatan ligger på sådan höjd att de hamnar inom kommunal fastighet, se figur 25.

Inom allmän plats är det möjligt att placera tekniska anläggningar, som till exempel en transformatorstation. Anläggningen får inte motverka den allmänna platsens syfte och inte heller hindra allmänhetens tillträde mer än i begränsad omfattning.

Planbestämmelse

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bestämmelsen reserverar ett område för befintlig underjordisk allmännyttig fjärrvärmeledning. Planbestämmelsen innebär att marken inte får överbyggas.

Avfall

Avfallshantering ses mer och mer som en resurshållning där vi materialåtervinner mer och mer för att utvinna nya resurser. Avfallshämtningen är också den mest frekventa tunga trafiken i våra områden. Därför är god avfallshantering en viktig del i planarbetet och även något Gävle kommun strävar efter. För att nå detta ska en utredning om lämplig avfallshantering tas fram i samråd med Gästrike Återvinnare i tidigt skede.

Till planområdet sker ingen avfallshantering i nuläget.

Planförslag och konsekvenser

För hantering av avfall kommer miljörum att placeras inom byggnad i anslutning till Norra Stapeltorgsgatan alternativt ny utfartsgata i norr för att underlätta hämtning.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

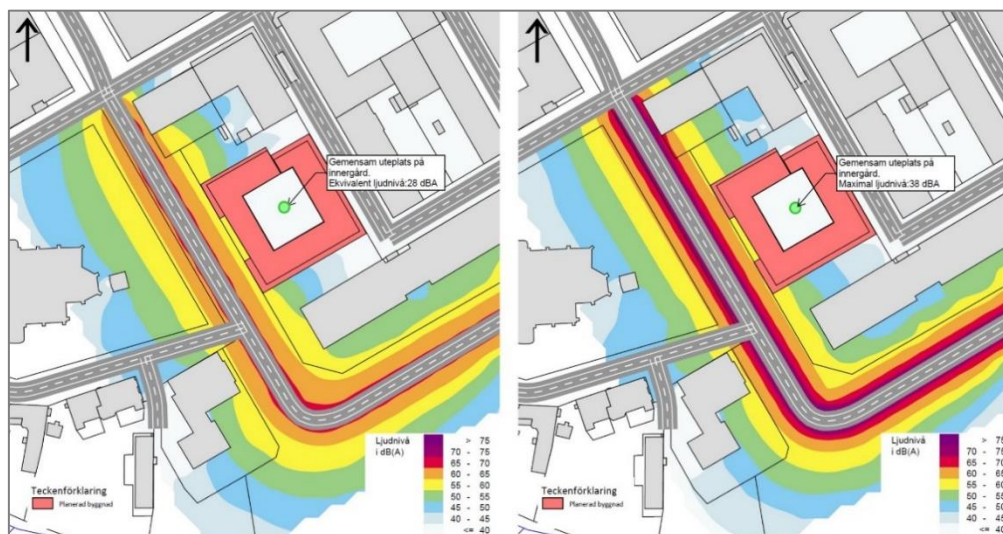
Planområdet utsätts för höga bullernivåer från Kaplansgatan i väst. Vid fasad mot väg blir ekvivalentnivån upp mot 60 decibel (dB(A)) och den maximala ljudnivån upp mot 75 dB(A), avseende trafikbuller.

För bostäder finns framtagna riktvärden för trafikbuller, som gäller vid fasad samt vid uteplats i anslutning till bostad (SFS 2015:216, SFS 2017:359). För bostäder över 35 kvm ska 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå klaras. Om ljudnivå ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad. För bostäder på 35 kvm eller mindre ska 65 dBA ekvivalent ljudnivå klaras. För uteplats i anslutning till bostad ska 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå, samt 70 dB(A) maximal ljudnivå, klaras.

Det finns inga krav på trafikbuller utomhus vid fasad för kontor eller de verksamheter som kan ingå i centrumändamål. Ljudkrav inomhus regleras i Boverkets byggregler (BBR) för kontor. Krav på högsta dimensionerande ekvivalent och maximal ljudtrycksnivå från trafik och andra yttre ljudkällor finns och varierar beroende på typ av utrymme och hur det ska användas.

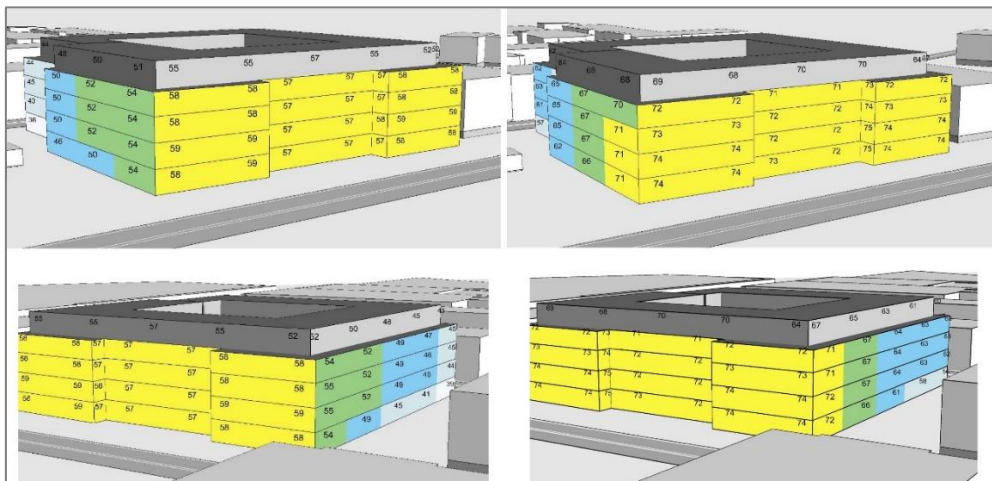
Planförslag och konsekvenser

En buller- och vibrationsutredning har tagits fram för planområdet (Sweco, 2023). I beräkningarna har trafik från närliggande gator inkluderats med en trafikprognos för år 2040. För kommande byggnad beräknas högsta ekvivalent ljudnivå vid fasad till 55–60 dB(A) mot Kaplansgatan. Högsta maxnivå beräknas vid samma fasad vara 70–75 dB(A). Beräkningarna visar därmed att gällande riktvärden för bullernivå vid fasad uppfylls för samtliga fasader och våningsplan.



Figur 27. Kartor som visar trafikbuller prognosår 2040 vid planområdet. Till vänster redovisas ekvivalent ljudnivå och till höger maximal ljudnivå (Sweco, 2023).

För uteplats i anslutning till bostad beräknas högsta ekvivalent ljudnivå vara 59 dB(A) mot Kaplansgatan. Även vid del av fasad mot norr, samt söder ut mot Kaplansgatan överskrider 50 dB(A). Vid samma fasader överskrider även maxnivåerna för uteplats, med nivåer upp till 74 dB(A). Detta innebär att ekvivalenta och maximala bullernivåer kommer att överskridas vid anläggande av uteplatser, som balkonger, vid fasader mot Kaplansgatan. För att säkerställa en uteplats för boende som klarar riktvärdena, kan en gemensam uteplats anläggas på innergård eller del av takterrass bort från Kaplansgatan.



Figur 28. Illustrationer som visar trafikbuller prognosår 2040 vid fasader mot Kaplansgatan. Till vänster redovisas ekvivalent ljudnivå och till höger maximal ljudnivå. (Sweco, 2023).

Planbestämmelse

f₁₀ - Vid bostäder ska gemensam uteplats finnas och utformas på ett sådant sätt att gällande riktvärden om ljudnivå vid uteplats klaras.

Enligt gällande trafikbullerförordning gäller riktvärdena 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå på uteplats. Om inte enskild uteplats klarar dessa riktvärden, ska tillgång till gemensam uteplats, som klarar dessa riktvärden, iordningställas.

Luftkvalitet

En kommuntäckande kartläggning av luftföroreningshalter finns för år 2020 (Östra Sveriges Luftvårdsförbund, 2022). Inom planområdet visar kartläggningen en årsmedelhalt för partiklar (storleksfraktion PM₁₀) i intervallet 10–15 mikrogram per kubikmeter (µg/m³), medan dygnsmedelhalten ligger i intervallet 20–25 µg/m³. För kvävedioxid (NO₂) var årsmedelhalten 5–10 µg/m³, dygnsmedelhalten 18–24 µg/m³ och timmedelhalten 30–40 µg/m³ inom planområdet, i samma kartläggning.

Planförslag och konsekvenser

Luftkvaliteten inom planområdet är främst påverkad av fordonstrafik. Planens genomförande bedöms inte innebära någon stor förändring i trafikflöden och inga stora ändringar i trafikflöden har skett sedan kartläggningen togs fram. Planområdets centrala läge i staden ger även goda möjligheter till att gå, cykla eller resa kollektivt.

Luftomsättningen längs med Norra Stapeltorgsgatan kan bli något försämrad i och med att dubbelsidig bebyggelse uppförs, å andra sidan innebär ett genomförande av planen att parkeringsplatserna byggs bort, vilket i sig bör generera mindre utsläpp på platsen. Längs Kaplansgatan kommer även fortsättningsvis gaturummet att vara relativt öppet eftersom allmän platsmark lämnas närmast gatan.

Beräknade halter av både PM₁₀ och NO₂ klarar gällande miljökvalitetsnormer (MKN) i nuläget. Eftersom detaljplanens genomförande inte innebär någon betydande trafikökning i området, bedömer kommunen att inga miljökvalitetsnormer avseende luft riskerar att överskridas, till följd av planens genomförande. Möjligheten att uppnå miljökvalitetsmålen bedöms därmed inte heller försämras.

Föroreningar

Inga kända förorenande verksamheter har tidigare funnits inom planområdet. Kvarteret verkar till och med ha undkommit stadsbranden 1869. Utifrån en historisk utredning som tagits fram (Länsmuseet Gävleborg, 2022) går det att läsa att marken tidigare var bebyggd av bostäder och uthus, samt att en stor villaträdgård har funnits på platsen. Bebyggelsen uppfördes i etapper från 1870-talet och fanns kvar ända in på 60-talet, då nuvarande parkeringsplats anlades.

Direkt söder om planområdet, nämns i den historiska utredningen att familjen Matton hade sitt tidigaste garveri, i hörnet av Norra Strandgatan och Kaplansgatan. Denna del tillhör kvarteret Syndicus, men ligger utanför planområdet. Garveriet byggdes aldrig upp igen efter stadsbranden, utan flyttade då till Brynäs. På fastigheten ska sedan ett porterbryggeri funnits i en byggnad som uppfördes 1873, innan Landstinget tog över marken på 60-talet och uppförde nuvarande Trafikverksbyggnad omkring 1975.

Ett annat garveri finns identifierat nordväst om planområdet. Vid Gallerian 9:an finns identifierade bensinstationer. Inga andra förorenande verksamheter är kända inom närområdet.

Planförslag och konsekvenser

De tidiga historiska verksamheterna som funnits direkt söder om planområdet bedöms inte påverka planområdet. Dels på grund av strömningsriktningen mot ån, där

planområdet ligger uppströms, dels eftersom Kyrkogatans gatustråk finns emellan som en buffert.

Det identifierade garveriet i norr ligger visserligen uppströms planområdet, men trolig spridningsriktning mot ån bedöms i detta fall snarare vara åt sydväst och inte via planområdet. Avseende Gallerian 9:an bedöms strömningsriktningen huvudsakligen vara åt sydöst och därmed inte heller genom planområdet.

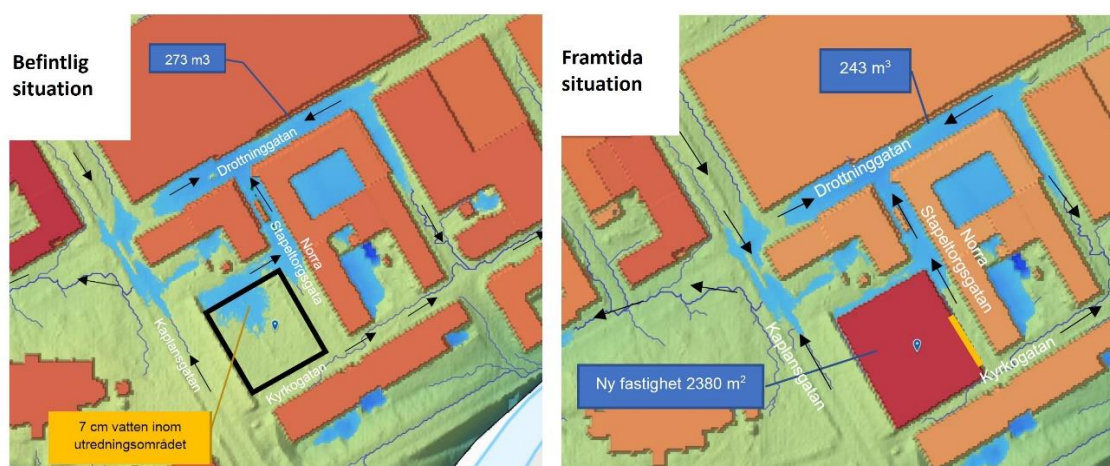
Själva planområdet har under lång tid varit en asfalterad parkeringsplats. Eftersom asfalten kan ha anlagts innan mitten av 1970-talet har förekomst av tjärasfalt undersökts. I samband med den geotekniska undersökningen togs det asfaltsprover från tre punkter för analys (WSP, 2023b). Analysresultatet visade att halten av summa PAH-16 var under 70 mg/kg TS (torrsubstans), vilket innebär att massorna kan betraktas som fria från stenkolstjära och kan återanvändas fritt som både slit- och bärlager.

Översvämning och skyfall

Planområdet ligger inte inom område med utpekad översvämningsproblematik från Gavleån enligt MSB:s översvämningskartering för 100-årsflöde och beräknat högsta flöde (MSB, 2020).

Under planarbetet har en skyfallsanalys i Scalgo utförts för befintlig situation utifrån ett 100-årsregn med 120 minuters varaktighet och med 1,25 klimatkoefficient, vilket ger 82 mm nederbörd (Bylero, 2024). Analysen visar att det samlas vatten på den norra delen av befintlig parkeringsplats och att det största vattendjupet ligger på ca 11 cm. Den befintliga lågpunkten är kopplad till Norra Stapeltorgsgatan i öst och Drottninggatan i norr och ansamlingen vatten uppgår till 273 m³. Vattennivån på Norra Stapeltorgsgatan ligger på västra sidan av gatan på 0,3–0,7 cm och på östra sidan upp till 15 cm. Vid korsningen av Drottninggatan och Norra Stapeltorgsgatan är vattennivån som djupast med 33 cm, vilket indikerar på en befintlig lågzon. Analysen visar att lågzonen vid Drottninggatan börjar få stående vatten redan vid ca 20 mm nederbörd. Analysen visar att det inte är någon större tillrinning till vattenansamlingen från området. Det vatten som samlas i lågzonen vid Drottninggatan är det vatten som genereras lokalt vid skyfallet.

En skyfallsanalys har även tagits fram för en framtida situation och har, likt befintlig situation, undersökt ett 100-årsregn under 120 minuter med klimattfaktor på 1,25, vilket ger 82 mm nederbörd (Bylero, 2024). Analysen visar att den framtida situationen är lik den befintliga situationen då fotavtrycket från ett hus, i stället för en parkeringsplats, inte förändrar hårdgörningsgraden så mycket. Dock har sedumtak lagts till på 75 % av takets yta i analysen, vilket innebär en lägre total avrinningskoefficient på husets yta. Den totala mängden vatten som ansamlas uppgår till 243 m³, vilket är en reduktion på 30 m³ skyfallsvatten, jämfört med befintlig situation.



Figur 29. Till vänster redovisas befintlig skyfallssituation vid ett 100-årsregn under 120 minuter, planområdet är markerat med svart linje. Till höger redovisas resultatet av framtida skyfallssituation för ett 100-årsregn med 120 minuters varaktighet och klimattfaktor på 1,25, planområdet är markerat med rött. (Bylero, 2024).

Planförslag och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte försämra situationen inom eller i direkt närhet till planområdet. Resultatet av skyfallsanalysen visar att en liten förbättring uppnås. Dock blir det stående vatten, en vattennivå mellan 2–5 cm vid fasad, på delar av Norra Stapeltorgsgatan och längs fasaden i norr. För att säkerställa att vatten vid större nederbördsmängder inte skadar ny byggnad är det viktigt att höjdsättning är utförd med lutning från fasad mot gata. Det är också viktigt att garagedfart byggs med en nivåskillnad precis vid infarten så att skyfallsvattnet inte riskerar att avrinna ner i garaget under marken. Föreslagen placering av garagedfarten på södra delen av Norra Stapeltorgsgatan bedöms inte påverkas av skyfallsvatten vid ett 100-årsregn (Bylero, 2024).

En ny gata med trottoar längs den norra och östra fasaden bedöms tillföra goda egenskaper med avseende på skyfall då en kantsten troligtvis kommer avgränsa körbanan mot gång/möbleringszon och begränsa möjligheten för skyfallsvatten att stå intill fasad.

I projektering och iordningställande av allmän platsmark runt ny byggnad bör man uppmärksamma lågpunkter och komplettera dessa med dagvattenbrunnar eller annan hantering för att inte riskera att dagvatten och skyfallsvatten rinner in genom ny byggnads entréer eller ner till underliggande parkeringsgarage.

Det skyfallsvatten som vid ett 100-årsregn direkt regnar på innergård beräknas uppgå till 10 liter/sekund vid kontor respektive 30 liter/sekund vid bostäder. Ytan är så pass liten så att det flöde som uppstår kan klaras med 1–2 dagvattenbrunnar. Dock är risken vid ett skyfall att dagvattenledningssystemet är fullt och ledningarna därmed kan vara dämda. Ur ett säkerhetsperspektiv är det därför viktigt att utforma in- och utgångar till innergården så att de är upphöjda i förhållande till innergårdens marknivå. Detta kan ske genom en lutning från fasaden och mot innergården som tillåter skyfallsvatten att tillfälligt magasineras om ledningssystemet är fullt.

Sammanfattningsvis bedöms skyfallshanteringen bli liknande eller något bättre än nuvarande situation. En förutsättning för detta är dock att taklutning sker ut mot allmän platsmark. Ny byggnad har inte några negativa effekter på grannfastigheter och befintliga byggnader. Planens genomförande bedöms därmed inte ha en negativ inverkan på översvämningsrisken inom eller i anslutning till planområdet.

Takets lutning, upphöjda in- och utgångar till innergård, andelen gröna tak, skyfallsskyddad garagedfart och entréer, fler dagvattenbrunnar på Norra Stapeltorgsgatan, liksom trottoarkanter längs byggnadens norra och östra sida kommer att säkerställas under genomförandet.

Brandskydd

Räddningstjänsten når planområdet via ny utfartsgata, Kaplansgatan, Kyrkogatan samt Norra Stapeltorgsgatan. Uppställning kan ske i direkt anslutning till byggnad.

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.

Detaljplanen innebär att del av fastigheten Norr 47:7 planläggs för kontor-, centrum och bostadsändamål samt allmän plats GATA respektive GC-VÄG. I norra delen av fastigheten finns ett servitut för utfart för Norr 47:5. I Kyrkogatans förlängning, Norra Stapeltorgsgatan samt vid Kaplansgatan finns allmänna ledningar.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medför att en eller flera nya fastigheter kan avstyckas från fastigheten Norr 47:7. Avsikten är att kvartersmark inom planområdet ska vara en fastighet. Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras från privatägd fastighet till kommunägd fastighet. I källarplan möjliggörs kvartersmark för parkering (P₁) som vid behov kan avstyckas till egen fastighet genom 3D-fastighetsbildning. Under del av Kyrkogatan möjliggörs även en koppling mellan ny byggnad inom planområdet och befintlig byggnad söder om planområdet. Denna del kan genom 3D-fastighetsbildning tillföras den nybildade fastigheten för centrum- och bostadsändamål.

Lantmäteriförrättning söks av Gävle kommun och bekostas av exploatör.

Befintligt servitut till förmån för Norr 47:5 och Norr 47:6 behöver ombildas då del av det inte längre behövs och med att allmän plats GATA införs och kan nyttjas som anslutning. Inom planområdet finns underjordiska allmänna ledningar för fjärrvärme. Denna har på plankartan redovisats med bestämmelsen u₁, vilket bland annat innebär att marken inte får överbyggas. För att trygga dessa ledningar ska ledningshavaren söka ledningsrätt.

Eventuell ledningsrätt ska sökas och bekostas av ledningshavare.

Fastighetskonsekvenser

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.

- **Norr 47:7**

Del av fastigheten planläggs som kvartersmark med centrum- och bostadsändamål (C, B₁, B₂). Fastigheten ombildas och ny fastighet bildas för område med kvartersmark i detaljplanen, ca 2500 kvadratmeter. 3D-fastighet möjliggörs för parkeringsgarage (P₁) i källarplan samt under del av GATA (ca 20 kvm) i nordost. Användningen B₂ möjliggör att eventuella bostadsbalkonger kan kraga ut maximalt 0,8 m över allmän plats GATA. Den nya fastigheten får ett antal bestämmelser som reglerar utformningen av ny byggnad (h₁, f₁₋₉), användning i bottenvåning (s₁) samt markens genomsläpplighet (b₁, a₁).

Del av fastigheten inom planområdet som planläggs som allmän plats, ca 780 kvadratmeter, ska överföras till kommunägd fastighet. Under del av GC-VÄG i söder möjliggörs ca 300 kvm för 3D-utrymme som kan tillföras den nya fastigheten.

Den nya fastigheten kan komma att belastas av ledningsrätt eftersom det finns allmänna ledningar inom och precis utanför fastigheten.

- **Norr 2:1**

Del av fastigheten planläggs som allmän plats GATA. Över allmän plats GATA kan bostadsbalkonger kraga ut maximalt 0,8 meter och till en lägsta frihöjd på 4 meter (B₂). Till fastigheten överförs ca 780 kvadratmeter från Norr 47:7 som planläggs för allmän plats GATA i norr respektive GC-VÄG i söder. Under del av GATA, ca 20 kvm i nordost, möjliggörs 3D-fastighet (eller 3D-utrymme) för

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att allmän plats med kommunalt huvudmannaskap införs. Detta gäller del av Kyrkogatan som planläggs för gång- och cykeltrafik samt den del av planområdet som behövs för att kunna skapa en ny utfart till Kaplansgatan. Även del av Norra Stapeltorgsgatan samt Kaplansgatan planläggs fortsatt som allmän plats GATA.

Planbestämmelse

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Den mark som i planen är utlagd som allmän platsmark (GATA, GC-VÄG) 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.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år (120 månader) från det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Angiven genomförandetid är satt utifrån att det är rimligt att inom denna tid kunna genomföra detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter dock detaljplanen att gälla, fram till dess att den ersätts, ändras eller upphävs. Efter fem år är kommunen dock inte längre skyldig att kompensera fastighetsägaren vid exempelvis ändring av detaljplan.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal upprättas mellan Gävle kommun och exploatör. Avtalet reglerar ansvarsfrågor i genomförandeskedet som fastighetsregleringar samt utbyggnad och återställning av allmän plats. Det säkerställer även att föreslagen dagvatten- och skyfallshantering kan genomföras. Avtalet undertecknas av båda parter innan detaljplanen antas.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Intäkter

Planförslaget ger inga intäkter till kommunen.

Kostnader

Genom exploateringsavtalet bekostar exploatören iordningställandet av den nya gatan vid Kaplansgatan och åtgärder längs Norra Stapeltorgsgatan. Kommunens kostnader för markinköp, inklusive gång- och cykelväg längs Kyrkogatan, täcks av exploateringsbidraget, vilket innebär att kommunen inte får några initiala kostnader. Däremot kommer den nya allmänna platsen att belasta kommunens drift- och skötselbudget så länge den har kommunalt huvudmannaskap.

Planavgift

Planavtal som reglerar planavgift har tecknats mellan exploatör och Livsmiljö Gävle, Gävle kommun.

Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresseområdet för kulturmiljövård Gävle stad (X800) enligt 3 kap 6§ miljöbalken. Planområdet ligger inom rutnätsplanen som tillkom efter stadsbranden år 1869 och de värdebärare som är direkt tillämpliga är:

- Viktiga offentliga byggnader som har fondmotiv i stadsbilden som på plats är före detta Tingshuset, St Ansgars hus samt Heliga Trefaldighets kyrkan.
- De långa siktlinjer i det flackt stadslandskap.
- Husfasader generellt i liv med gatan.
- Rutnätsplanen.
- Hushöjder generellt från två till fem våningar.
- De smala bakgatorna med mer uppbruten struktur och ofta lägre hushöjder.

Väster om Kaplansgatan möter planområdet å-rummet med det äldsta Gävle som är ett annat karaktärsområde i riksintresset. Värdebärare för detta karaktärsområde som är tillämpliga för planområdet är:

- Det äldsta Gävle med det ålderdomliga och oregelbundna gatumönstret. Strukturen i gatumönstret som utgör rester av ett äldre bebyggelsemönster som anpassats efter Gavleåns lopp.
- Den medeltida kyrkoplatsen. Troligtvis platsen för stadens första etableringar.
- Den äldre och modernare institutionsbebyggelsens representativa placering invid ån.

Konsekvens

Detaljplanen har genom reglering av placering, utbredning samt höjd anpassats till de olika värdebärare som finns i området. Utifrån reglering av höjd och volym kommer Heliga Trefaldighetskyrkan fortsatt vara dominerande i stadsbilden. Dessa regleringar säkerställer även att St Ansgars södra fasad fortsatt är ett fondmotiv och väl synlig genom sin placering i kvarterets hörn, och att ett respektavstånd finns som låter St Ansgars fortsatt vara den solitär den uppfördes som.

Placering av byggrätten följer i stort det äldre gatunätet och följer omgivande kvarters gränser för bebyggelse. Den nya utfarten norr om byggrätten skapar dock en ny öppning i öst-västlig riktning som inte finns i omgivande kvarter. Genom att inte möjliggöra för en dubbelriktad gata bedöms dock påverkan på rutnätet bli begränsat.

I föreslagen utformning av byggnaden finns möjlighet att arbeta med en enklare utformning mot sidogata, som Norra Stapeltorgsgatan, medan fasad mot Kaplansgatan samt dess hörn kan markeras tydligare i sin gestaltning.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset och dess värdebärare negativt.

Miljö kvalitetsnormer

Gavleån finns cirka 100 meter söder om planområdet. Gavleån utgör vattenförekomst (WA13726432) med miljö kvalitetsnormer (MKN). Statusklassningen bedöms som måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Ekologiska statusen baseras på att riktvärden för arsenik och zink i vattnet överskrids, flödesregleringar som tidigare gjorts, konnektivitet och morfologiska förändringar. Kemisk status uppnår ej god status på grund av kvicksilver och polybromerade difenyletrar, som är nationellt överskridande ämnen. Miljö kvalitetsnormerna för Gavleån är god ekologisk status 2027 och god

kemisk ytvattenstatus till 2027 med undantag/tidsfrister för kloroalkaner, fluoranten och antracen och mindre stränga krav för kvicksilver och bromerad difenyletrar.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Gävle-Sandviken som utgörs av en sandstensförekomst (WA81382160). Miljökvalitetsnormen är god kemisk och kvantitativ status, vilka båda uppnås.

Beräknade föroreningshalter i luft klarar miljökvalitetsnormer (MKN) för luft. För beräknade halter se avsnitt *Luftkvalitet*.

Konsekvens

Vattenförekomsten Gavleån tar emot dagvatten från planområdet. Föroreningsberäkningarna från dagvattenutredningen (Bylero, 2024) visar att mängden och halten föroreningar reduceras för samtliga undersökta ämnen efter renande åtgärder. Även utan sedumtak och växtbäddar reduceras mängden föroreningar för nästan alla ämnen, vilket delvis beror på att parkeringsplatsen försvinner. Anledningarna till att sedumtak ändå föreslås, trots att näringsläckaget riskerar att öka, är för att gröna tak bidrar med ökad fördröjning, ökad biologisk mångfald, temperaturregulering i staden och en bättre estetisk takyta. Kompletteras sedumtaket med ett extra filtreringssteg i form av växtbäddar riskeras ingen ökad belastning alls. Ett plangenomförande bedöms inte påverka statusen eller möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen i Gavleån.

Grundvattenförekomsten bedöms inte kunna påverkas av ett plangenomförande utifrån ett dagvattenperspektiv. Även om växtbäddarna anläggs med öppen botten så bedöms så lite grundvatten kunna bildas att det skulle kunna påverka förekomsten. Huvuddelen av planområdet är och förblir hårdgjort.

Grundvattenförekomsten bedöms inte heller påverkas negativt ur ett anläggningsperspektiv eftersom en upplysning införts för att säkerställa att riskanalyser utförs och att tillräckliga skyddsåtgärder vidtas för att förhindra negativa effekter vid en eventuell grundvattensänkning.

Samtliga luftföroreningshalter i den kommuntäckande kartläggningen klarar miljökvalitetsnormerna. Eftersom detaljplanen inte innebär någon betydande ökning av trafikflödena i området bedömer kommunen att det inte finns risk för överskridande av miljökvalitetsnormer i och med planens genomförande.

Miljömål

I samband med detaljplanens behovsbedömning har nedanstående nationella miljömål identifierats som miljömål som kan komma att påverkas av detaljplanens genomförande.

- God bebyggd miljö.
- Begränsad klimatpåverkan.
- Ett rikt växt-och djurliv.

Konsekvenser av planens genomförande på miljömålen

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan att de nationella miljömålen inte kan uppnås.

Genom att bebygga området med en byggnad för centrum- och bostadsändamål förtydligas områdets funktion och en så kallad lucktomt i staden bebyggs. Med en gestaltning som anpassas till de värden som finns i omgivningen kan en god bebyggd miljö uppfyllas.

I och med att planområdet ligger centralt finns goda möjligheter att transportera sig med hållbara färdmedel. Framtida boende och besökare kan med fördel uppmuntras att ta cykel och kollektiva färdmedel.

Genom att skapa ett respektavstånd mellan allén längs Kaplansgatan och den nya byggnaden samt genom att möjliggöra bevarande av träd alternativt nyplantera vegetation inom planområdet, bör miljömålet om ett rikt växt- och djurliv inte påverkas negativt i någon större utsträckning.

Översiktsplan

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för Gävle stad 2025 från 2009.

Planområdet ligger inom område kallat "obebyggda centrala tomter". Dessa tomter har bedömts som lämpliga att bebygga eftersom förtätningen innebär att "hål i staden" lagas så att rutnätsplanen följs och ett mer aktivt stadsliv kan uppnås. Planområdet ligger även inom utpekat område med kulturhistorisk bebyggelse. Områdets ses som en levande stadsmiljö där rutnätsplanen ska bibehållas och där avrivna tomter kan bebyggas inom rutnätsplanen. Ny bebyggelse ska följa områdets struktur samt byggnadernas skala, utseende och material.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan.

Miljöstrategiska programmet

Det miljöstrategiska programmet, antaget av kommunfullmäktige 30 mars 2020, innehåller tre målområden. Det är klimatneutral kommun 2035, robusta ekosystem samt ren och giftfri vardag. Inom respektive målområde ska fokus vara på transport, energi, bygg och konsumtion respektive natur, vatten, ekosystemtjänster och klimatanpassning samt luft, buller, kemikalier, maten, kretslopp och konsumtion.

Detaljplanen bedöms bidra till uppfyllande av miljöstrategiska programmets mål, se vidare under avsnittet *Planens konsekvenser*.

Socialt hållbarhetsprogram

Det sociala hållbarhetsprogrammet, antaget av kommunfullmäktige 2018-12-10, innehåller fyra målområden. Det är trygghet, jämställda och jämlika villkor, delaktighet och inflytande samt icke-diskriminering. Programmet lyfter bland annat behovet av trygga boendemiljöer, funktionsblandning, utveckling av mötesplatser, tillgänglighet, blandade upplåtelseformer och boendeformer.

Detaljplanen bedöms främst bidra till en mer funktionsblandad stad, se vidare under avsnittet *Planens konsekvenser*.

Arkitekturpolicy

Arkitektur Gävle är en arkitekturpolicy för gestaltad livsmiljö som beslutades av Kommunfullmäktige den 8 september år 2020. I Arkitekturpolicyn definieras arkitektur som balansen och samspelet mellan de tre egenskaperna: användbar, robust och berörande. Arkitekturpolicyn anger tre strategier: varje projekt ska ha en arkitektoniskidé/stadsbyggnadsidé, bidra till den omgivande staden och visa hur det samspelar med sin omgivning. Arkitekturpolicyn är ett stöd och ska vara vägledande i planeringsprocessen, bygglov och genomförande. För att se hur detaljplanen hanterar arkitekturpolicyns tre strategier se vidare under avsnittet *Ny bebyggelse*.

Beslut om planläggning

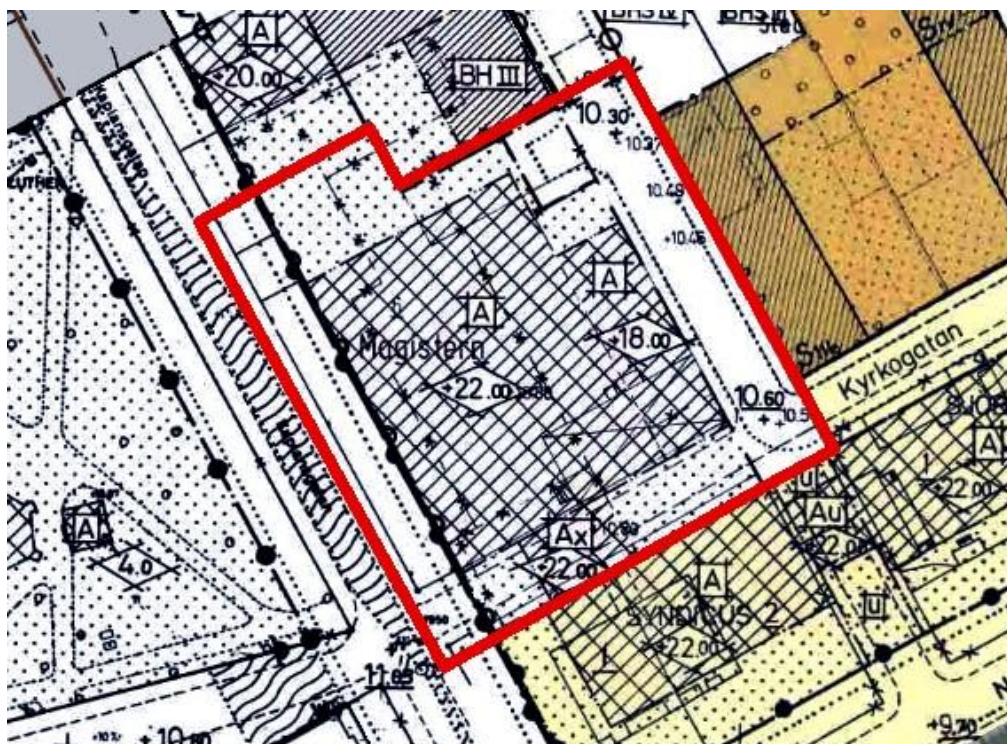
Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Samhällsbyggnadsnämnden den 27 maj 2020.

I beslutet om planuppdrag nämns särskilt att Livsmiljö Gävle får i uppdrag att utreda lämplig byggnadshöjd i förhållande till både Heliga Trefaldighet och övriga grannar innan beslut tas om samråd.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller följande detaljplaner:

- Akt 21-75:988, laga kraft 1975-05-16. Detaljplanen anger användningssättet A – allmänt ändamål och allmän plats – gatumark för aktuell område.
- Akt 21-74:1448, laga kraft 1974-02-25. Detaljplanen anger användningen allmän plats gatumark med utfartsförbud vid aktuellt område.



Figur 31. Utdrag som planområdet i relation till gällande detaljplan (Gävle kommun, 2024).

Planens konsekvenser

Samlad konsekvensbedömning

Planen innebär att outnyttjad central mark kan omvandlas till stadsmässig bebyggelse. Placering, volym, höjd samt utformning av ny byggnad tar hänsyn till platsens värden med omgivande värdefull bebyggelse och allé. Stadsbilden kommer att påverkas då platsen i nuläget är obebyggd men utifrån planens regleringar bedöms byggnaden anpassas väl till stadsbilden och samspela med sin omgivning. Detaljplanens genomförande bedöms kunna bidra positivt till kulturmiljön i området då en ny byggnad kan förstärka rutnätsstadens struktur och karaktär, tydligare definiera gaturummen samt tydliggöra gränsen mellan rutnätsstaden och den medeltida stadsstrukturen.

Planens genomförande bedöms inte ge en påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård Gävle stad (x800) utifrån den hänsyn som tagits.

Planförslaget möjliggör ny bebyggelse, vilket väntas medföra en ökning av antalet människor som kommer att röra sig i närområdet. Att centrumändamål ska finnas i bottenvåning oavsett om resterande del av byggnaden är centrumverksamhet eller bostäder är positivt ur stadslivsaspekt. Beroende på vilka verksamheter som etableras kommer vistelse och rörelse att kunna ske vid fler tider på dygnet, vilket innebär att tryggheten i området kan öka.

Vid bostadsändamål finns möjlighet till gemensam bullerskyddad uteplats på innergård. Innergården kan även innehålla andra funktioner som behövs, som till exempel omhändertagande av dagvatten, vilket kan bidra till ökat antal ekosystemtjänster på platsen. Även anläggande av sedumtak kan ge positiva mervärden såsom luftrening, bullerdämpning och minskad stadsvärme.

Genom att Kyrkogatan i helhet blir allmän plats finns möjlighet att i framtiden skapa ett cykelstråk i enlighet med kommunens Cykelplan. En ny utfart i norr bryter upp rutnätsstrukturen men då den till sin bredd enbart möjliggör enkelriktad trafik behålls karaktären av en utfart snarare än en gata, vilket är positivt. Ett genomförande av detaljplanen kommer att generera mer biltrafik men ökningen bedöms inte påverka negativt. Planen innebär även ett något ökat behov av parkering, vilken kan lösas i parkeringsgarage och med parkeringsköp.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan att de nationella miljömålen inte kan uppnås och planförslaget bedöms inte heller hindra möjligheten till uppfyllelse av miljökvalitetsnormer.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Utifrån den sammanställning som gjorts i undersökningen om betydande miljöpåverkan bedömer Gävle kommun att planförslaget inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen är sammanställd i november 2020.

Inga gällande miljökvalitetsnormer bedöms överskridas och detaljplanens genomförande är i linje med relevanta miljömål. En ny byggnad kommer att behöva ta hänsyn till riksintresse för kulturmiljö Gävle stad samt omgivande kulturvärden med Heliga Trefaldighetskyrkan och St Ansgars hus med flera.

Länsstyrelsen ställningstagande

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en miljöbedömning behöver göras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Tidplan, utredningar och medverkande

Tidplan

Preliminär tidplan för framtagande av detaljplanen:

- Samråd: dec 2023 – jan 2024.
- Granskning: okt-nov 2024.
- Antagande: dec 2024.

Utredningar

I planarbetet har följande utredningar tagits fram eller använts som underlag till detaljplanen:

- Arkeologerna (2023). Statens historiska muséer, Rapport 2023:12
Tidigmoderna trädgårdslämningar i kvarteret Magistern/Syndicus. 2023-03-23.

- Bylero, 556489–0340 (2024). Dagvattenutredning Kv Syndicus. 2024-04-08.
- Krook & Tjäder (2023a). Gestaltungsunderlag. 2023-11-08.
- Krook & Tjäder (2023b). Solstudie påverkan på omgivning. 2023-09-25.
- Krook & Tjäder (2023c). Solstudie innergård. 2023-10-30.
- Krook & Tjäder (2023d). Dagsljusutredning för bostäder. 2023-10-30.
- Krook & Tjäder (2024a). Solljustimmar befintlig detaljplan. 2024-03-06.
- Krook & Tjäder (2024b). Gestaltungsunderlag kompletterande. 2024-04-11.
- Ramboll, 556133–0506 (2024). Trafikutredning. Detaljplan Kv Syndicus. 24-07-01.
- Läns museet Gävleborg (2022). Kvarteret Syndicus, Historisk utredning. Rapport Läns museet Gävleborg 2022:10. 2022-04-12.
- Räddningsverket, (2008). Översiktlig stabilitetskartering, Gävleborgs län, PM geoteknik upprättat av Sweco VBB, uppdragsnummer 2305 211, daterad 2008-02-29.
- Sweco, 556767–9849 (2023). Kvarteret Syndicus, Gävle Kommun. Bullerutredning för detaljplan. 2023-04-11, rev 2023-10-24.
- Tyréns, 556194–7986 (2023). Konsekvensanalys Kv Syndicus, Gävle. 2023-04-17.
- WSP, 556057–4880 (2023a). Geoteknik PM Detaljplan, Kv Syndicus, Gävle. 2023-03-23.
- WSP, 556057–4880 (2023b). Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik (Mur) Detaljplan, Kv Syndicus, Gävle. 2023-03-22, rev 2023-05-16.
- WSP, 556057–4880 (2023c). PM Hydrogeologi Kv. Syndicus – Hydrogeologisk undersökning parkeringsgarage. 2023-03-24.
- WSP, 556057–4880 (2024). PM Hydrogeologi Kv. Syndicus – Kompletterande PM. 2024-04-11.

Medverkande tjänstepersoner

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

Lena Boox, kommunantikvarie.

Brita Bugge, stadsarkitekt.

Jessica Nordin, miljöutredare.

Lisa Bergquist, miljöutredare.

Mikael Ekman, kommunekolog.

Rebecca Marcher, trafikplanerare.

Gustav Flodmark, trafikplanerare.

Rasmus Sandahl Klingstedt, landskapsarkitekt.

Ellinor Tärnell, projektledare.

Medverkande konsulter har varit Krook & Tjäder som tagit fram illustrationer, sektioner samt sol- och skuggstudie, Ramboll som tagit fram trafikutredning, WSP som tagit fram geotekniska-, hydrologiska- och miljötekniska utredningar, Bylero som tagit fram dagvattenutredning samt Sweco som tagit fram bullerutredning.

Planhandlingarna har granskats av Petter Jonegård, projektutvecklare.

Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm

Emma Larsson

Planchef

Planarkitekt