

Planbeskrivning Stigslund 55:1, kv. Slänten



2025-10-22 Reviderad 2025-11-18

Livsmiljö Gävle, Gävle kommun, Gävleborgs län

Diarienummer: 24SBN370

Handläggare: Elin Rosendahl

Innehåll

Sammanfattning.....	3
Detaljplanens syfte	6
Beskrivning av planförslaget	6
Motiv till detaljplanens regleringar	16
Planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	20
Genomförande.....	35
Betydande miljöpåverkan.....	39
Utredningar.....	39
Medverkande	39

Sammanfattning

Detaljplanen innebär att det på fastigheten Stigslund 55:1 får finnas både centrumverksamhet och bostäder. I den norra delen tillåts både centrumverksamheter och bostäder, men centrum begränsas till att bara få finnas på bottenvåningen. I den södra delen av byggrätten tillåts bara centrumverksamheter.

Byggnaden som finns idag består av ett höghus på 9 våningar medan övrig byggnad är i 1–2 våningar. Den södra delen är byggd i suterräng. Detaljplanen möjliggör för bostäder och centrumanvändning. Reglering av fasadens uttryck görs för att säkra dess kulturmiljövärden och stärka dess arkitektoniska uttryck. Uteplatser ska anordnas för de boende på taket till den låga byggnaden.

De tallar inom fastigheten som är värdefulla, ur både natursynpunkt och landskapsbildssynpunkt, skyddas i detaljplanen där det är möjligt.

Befintlig gata och parkering i väst ingår i detaljplanen för att släcka ut den underliggande detaljplanen. Gatan i öst och söder planläggs för att förhindra utfart ditåt, men även eftersom del av befintlig gång- och cykelväg ska överföras till kommunal fastighet och en fastighetsreglering krävs i denna del.

Befintlig transformatorstation kan finnas kvar.

Vad är en detaljplan?

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

Detaljplaneprocess och tidplan

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

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

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



Figur 1. Planprocessens olika delar.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Ansvarig planhandläggare

Information om planförslaget lämnas av handläggare:

Elin Rosendahl, Planarkitekt

Tel: 026 – 17 82 18

Tidplan

Preliminär tidplan för framtagande av detaljplanen:

Samråd: april 2025.

Granskning: oktober 2025.

Antagande: december 2025.

Handlingar och läshänvisningar

Planen omfattar följande handlingar:

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

Föreskrifter och redovisning av regleringar

Detaljplanen har upprättats enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och enligt Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en kombination av centrum och bostadsändamål samtidigt som bebyggelsens utformning anpassas till den befintliga miljön och byggnadens kulturmiljövärden. Planen syftar också till att säkerställa goda utemiljöer för de boende. Värdefulla träd ska bevaras.

Beskrivning av planförslaget

Arkitektonisk idé

Här skapas en utveckling av byggnaden för både bostäder och centrumverksamhet, vilket ger en dynamisk miljö där stadsliv och boende samverkar. Med centrumverksamhet i bottenvåningen öppnas möjligheter för sociala mötesplatser och en mer levande stadsmiljö. Här skapas flexibla boendemiljöer där arkitektoniska lösningar kan anpassas för att möta framtidens behov.

Kulturrehistoriska värden gällande byggnadens form och fasad bevaras samtidigt som en viss omgestaltning av byggnaden kan bidra till att stärka områdets identitet och ge ett mer inbjudande uttryck. Uteplats ska ordnas på taket för ett effektivt nyttjande av ytor och här ställs krav på uteplatser med goda ljudnivåerna, vilket bidrar till en trygg och trivsamt boendemiljö.

Tallar bevaras där det är möjligt vilket bidrar till trivsel och känsla av lummighet, och marken vid dem ska vara genomsläpplig för att hantera dagvatten naturligt.

Bakgrund

AB Gavlegårdarna inkom med ansökan om planbesked för att ändra markanvändningen inom fastigheten Stigslund 55:1 och möjliggöra en mer flexibel användning innehållande både bostäder och centrumfunktioner.

Byggnaden inom fastigheten har tidigare planlagts och använts som äldreboende, kontor och handel/centrumfunktioner. Det befintliga äldreboendet är dock omodernt och inte längre funktionellt som äldreboende och tidigare hyresgäst avser att flytta från byggnaden.

Gavlegårdarna planerar nu att renovera byggnaden invändigt och utvändigt för att tillskapa 40–50 nya bostadslägenheter, en användning som inte har stöd i nu gällande detaljplan.

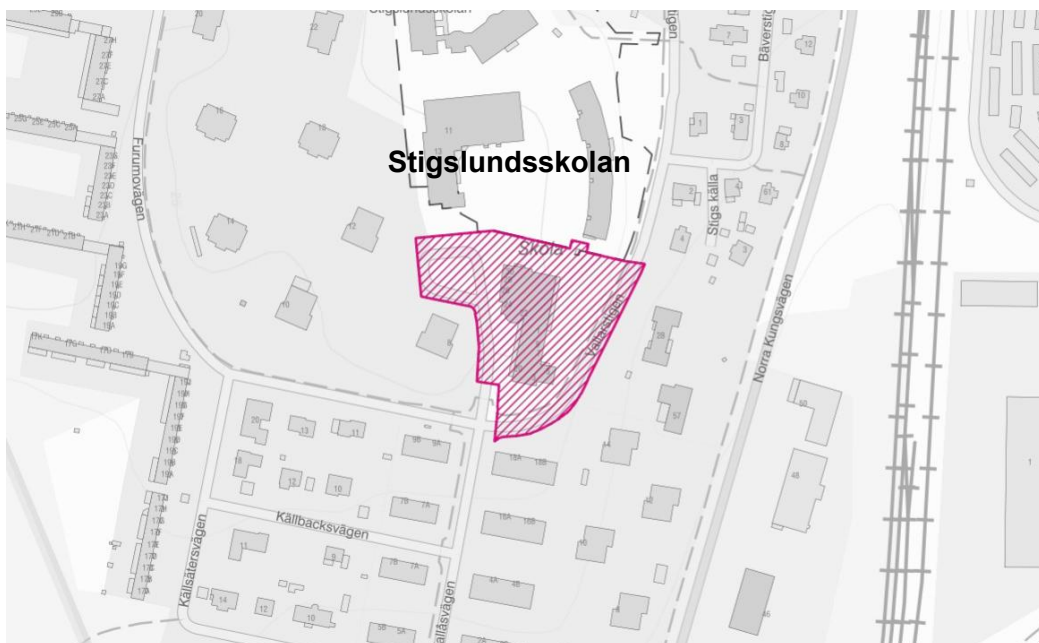
Gavlegårdarna önskar fortsatt även möjlighet för handels/centrumfunktioner i del av byggnadens bottenvåning.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Läge

Detaljplanen är centralt belägen i stadsdelen Stigslund som ligger cirka 2,5 kilometer norr om Gävle centrum. Området omfattar fastigheten Stigslund 55:1 och del av Stigslund 6:1 och Stigslund 43:7.

Motivet för planens avgränsning är att planlägga hela Stigslund 55:1 där användningen ska ändras. Del av Stigslund 6:1 tas med för att släcka ut hela den tidigare detaljplanen och befintlig gång- och cykelväg och för att förhindra utfart mot Vallarstigen. Del av Stigslund 43:7 tas med för att planlägga mark för befintlig transformatorstation.



Figur 2. Karta som visar planområdets läge och avgränsning i Stigslund.

Areal

Planområdets totala areal är cirka 9000 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

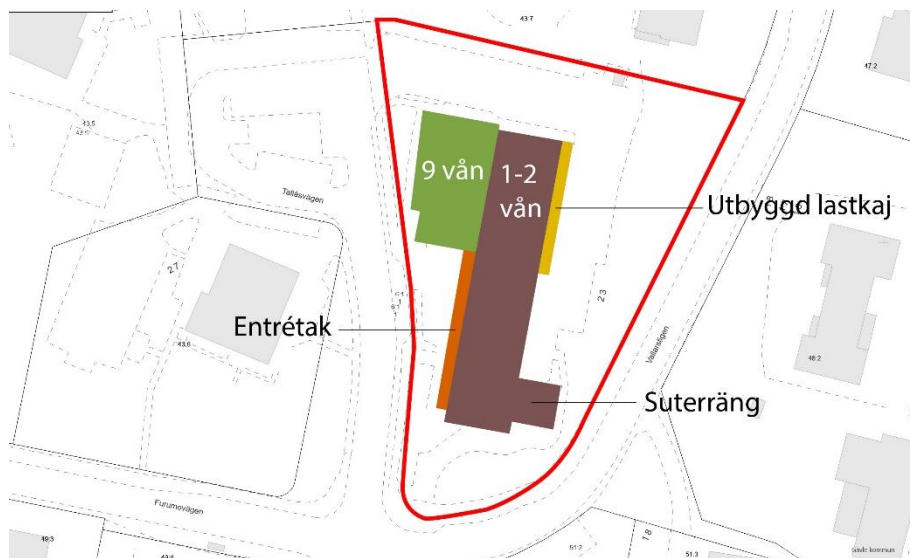
Inom planområdet finns tre fastigheter:

- Stigslund 55:1 ägs av AB Gavlegårdarna.
- Stigslund 6:1 ägs av Gävle kommun.
- Stigslund 43:7 ägs av Gavlefastigheter Gävle kommun AB.

Befintlig bebyggelse och arkitektur

Inom Stigslund 55:1 finns idag en byggnad med varierande skala och arkitektur.

Byggnaden består av ett höghus med ett tidigare vårdboende med verksamhetslokaler i bottenvåningen och en centrumdel längst ner. Höghuset har 9 våningar medan den låga delen är i 1–2 våningar då den är byggd i suterräng. Entréerna är orienterade mot väster där ett mindre torg finns framför butikernas entréer. På den östra sidan av byggnaden finns lastkajer. För att läsa mer om byggnadernas kulturhistoriska värden, se avsnitt *Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse*.



Figur 3. Karta som visar de olika delarna av byggnaden inom Stigslund 55:1 (röd linje).

Höghuset

Höghuset är ett senare tillskott på den äldre byggnaden från 1960. Den lägre byggnadsdelen uppfördes redan i enlighet med en tidigare detaljplan från 1959 som reglerade handelsändamål med tillhörande parkering.

Den höga byggnaden tillkom efter en detaljplan från 1996 vars syfte var att möjliggöra uppförande av ett äldreboende. Detta byggdes i ett sjuvånings punkthus ovanpå befintlig livsmedelsbutik. Tanken var att de nya bostäderna skulle ersätta platserna för de sjukhem som lades ner under perioden 1996–1998.

Höghuset är ett landmärke väl synligt från söder med en postmodernistisk arkitektur. Byggnaden kombinerar strikta, rektangulära linjer med en tydligt framträdande, rundad glaskonstruktion som skjuter ut från fasaden. Den ljusa, släta fasaden i gråvita prefabricerade fasadelement av betong och de stora fönsterpartierna samt betongglas i trapphus speglar ett modernistiskt ideal där ljus, renhet och enkelhet var viktiga.



Figur 4. Höghuset sett från olika vinklar.

Lågdelen

Byggnaden har en enkel och låg profil med stora fönsterpartier som möjliggör synlighet och ljusinsläpp och är utformad för att tjäna kommersiella ändamål. Fasaden är enkel med ljust gul slätputs med mindre inslag av naturstensbeklädning, en tillbyggnad mot öster finns med väggar av gråmålad träpanel. Taket är platt och belagt med mörkgrå papp/duk. Baksidan är en plats för varuhantering, där finns en lastbrygga.

Här syns idealen från den svenska folkhemsperioden och efterkrigstiden när praktisk och ekonomisk arkitektur prioriterades för att möta behovet av funktionella offentliga och kommersiella byggnader med skyltfönster av stål eller naturanodiserad aluminium.



Figur 5. Den lägre byggnadsdelen sett från olika vinklar.

Omgivande bebyggelse är uppförd i slutet av 1950-talet och består i huvudsak av flerbostadshus i form av punkthus och lamellhus. Intilliggande Stigslundsskolan är uppförd senare.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär att befintliga byggnader får finnas kvar. Användningen *Centrum* kommer att finnas kvar och kompletteras med *Bostäder*. I den norra delen tillåts både bostäder och centrumverksamheter, men centrumverksamheter får enbart finnas på bottenvåningen. I den södra delen av området får bara centrumverksamheter etableras.

Detaljplanen säkerställer att byggnadernas kulturhistoriska värden bevaras men tillåter samtidigt att byggnadens utvändiga arkitektur till viss del ändras. Läs mer under *Utformning, placering och gestaltning*. Uteplats som klarar riktvärdena för buller ska anordnas för de boende.

Allmän plats

Den befintliga Tallåsvägen väster om Stigslund 55:1 inklusive dess parkeringsytor och trottoar planläggs som gata. Del av Vallarstigen inklusive dess gång- och cykelbana och parkering planläggs också som gata.

Konsekvenser

Att Tallåsvägen ingår är en planteknisk åtgärd för att släcka ut befintlig detaljplan.

Vallarstigen planläggs för att förhindra utfart ditåt, men även eftersom del av befintlig gång- och cykelväg idag ligger inom Stigslund 55:1 och ska överföras till den kommunala fastigheten Stigslund 6:1.

Planbestämmelser

GATA – Gata.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Konsekvenser

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

Kvartersmark

Detaljplanen innebär att det i byggnaderna tillåts både bostäder (B – Bostäder) och centrumverksamhet (C – Centrum). I norr planläggs även för transformatorstation (E – Transformatorstation) och för skola (S – Skola). Inom användningen för bostäder är olika typer av bostäder möjliga att uppföra, exempelvis gruppboende eller kollektivboende.

I den norra delen tillåts både bostäder och centrumverksamheter, men centrumverksamheter får där enbart finnas på bottenvåningen. Anledningen är att Stigslund 55:1 har en begränsad mängd yta för parkering och av den anledningen behöver användningen Centrum begränsas. I söder tillåts endast centrumanvändning. Genom att i den södra delen endast tillåta att centrumverksamheter etableras bedöms risken som kan uppstå till följd av tidigare kemptvätt vara mycket liten. Läs mer under *Föroreningar*.

Konsekvenser

Att fastigheten planläggs för bostäder utöver centrum skapar en flexibilitet i användningen och större möjligheter att använda byggnaden än tidigare planbestämmelse *Äldreboende*. Att centrumverksamheter regleras skapar förutom en flexibilitet över tid även förutsättningarna för byggnadens historia med butiker och andra verksamheter att få finnas kvar.

Marken planlagd för skola har i tidigare detaljplan varit planlagd för skola, och ligger på norra sidan av staketet som skiljer skolområdet från området som nu planläggs för bostäder och centrum. Marken planlagd för skola bör föras över till Stigslund 43:7.

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

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

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

Planbestämmelser

B – Bostäder.

C – Centrum.

E – Transformatorstation.

S – Skola.

Utformning, placering och gestaltning

Detaljplanen styr byggnaders placering till dagens placering men med en något större yta för en ökad flexibilitet. Byggnadernas volymer begränsas av en högsta nockhöjd på +54,5 meter på höghuset och +32 meter för lågdelen. Nollplanet för byggnader inom planområdet fastställs i höjdsystem RH2000 och utgår därmed från meter över havet. Nockhöjden för höghuset överensstämmer med dagens höjd med en marginal på några extra decimeter. För lågdelen har en dryg meter lagts till för att uteplats på tak även ska kunna anläggas.



Figur 6. Situationsplan som visar möjlig utformning på platsen. (Origo arkitekter 2024)



Figur 7. Illustration som visar möjlig utformning av byggnaderna och platsen. (Origo arkitekter 2024)



Figur 8. Illustration som visar möjlig utformning av byggnaderna och platsen. (Origo arkitekter 2024)

Med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden reglerar detaljplanen del av höghusets och lågdelen fasad. Läs mer om byggnadens kulturmiljövärden i avsnittet *Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse*.

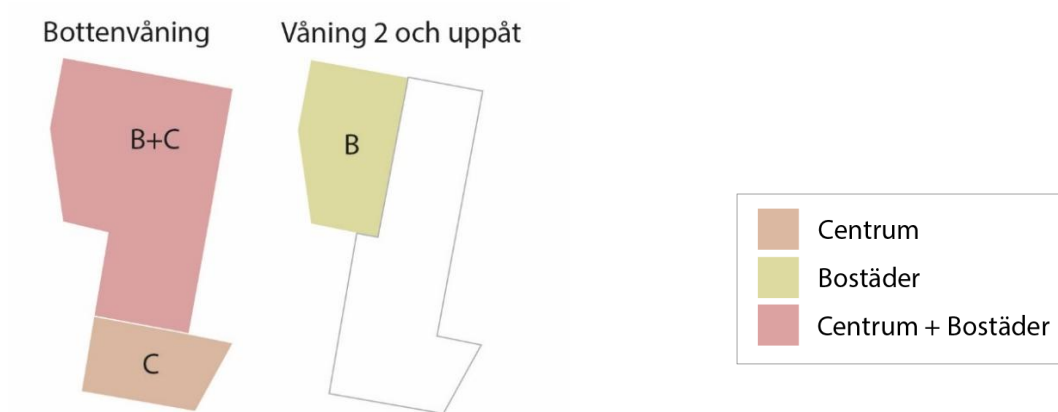
Fasad på högdelens övre våningsplan ska vara betong. Dock får fasad mot öster vara i annat material. För lågdelen regleras att bottenvåningens fasader mot väster och söder huvudsakligen ska bestå av uppglasade partier.

För att ge byggnaden en sammanhållen karaktär ska lågdelen och höghusets bottenvåning utformas på ett enhetligt sätt. Det kan göras genom att de får samma fasadmaterial eller en mörkare kulör än höghusets betongfasader. Den mörkare basen skapar en tydlig kontrast som särskiljer bottenvåningarna från de övre delarna och binder samman byggnadens olika volymer.

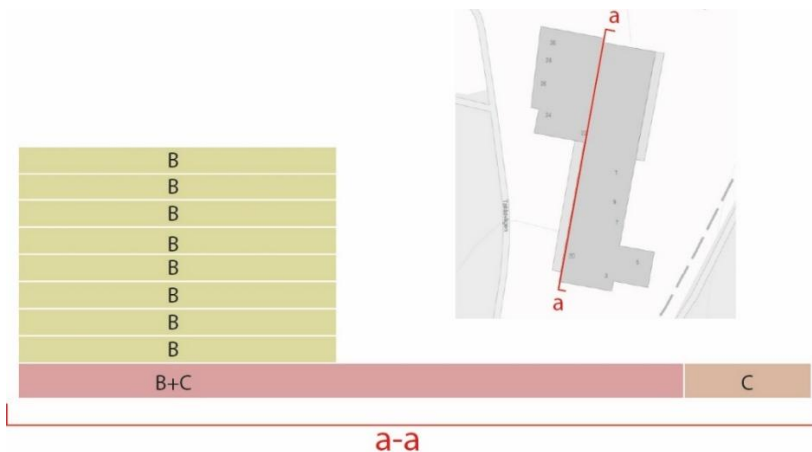
Konsekvenser

Stadsbilden kan delvis förändras som en konsekvens av detaljplanen. Befintlig bebyggelse, framför allt den högre byggnadskroppen, är visuellt framträdande både i sin närmiljö och på avstånd. En förändring av byggnadens exteriör tillåts på bottenvåningen och delar av höghuset vilket kan i dess närhet påverka omgivningen. En moderniserad och mer sammanhängande exteriör i bottenplan bedöms kunna stärka platsens roll som stadsdelscentrum och möjliggöra för arkitektonisk samhörighet mellan höghuset och den lägre byggnadsdelen

Att ge byggnaden ny användning kan leda till att fler människor vistas på platsen vilket kan ge positiva sociala konsekvenser. Både genom att skapa ökad trygghet och det kan ett bättre kundunderlag för centrumfunktioner i byggnadens lägre del.



Figur 9. Två illustrationer som ovanifrån visar reglerad användning inom byggrätten – för olika våningsplan. Den vänstra figuren visar att Centrum och Bostäder tillåts på bottenvåningen inom den norra delen av byggrätten och i den södra tillåts bara Centrum. Den högra figuren visar att ovan bottenvåningen ryms enbart bostäder i den norra delen av byggrätten.



Figur 10. En sektion som visar reglerad användning på respektive våning. Centrum begränsas till bottenvåningen och den södra byggrätten. Bostäder får finnas i bottenvåningen i den norra byggrätten, och i den högre byggnadens övre våningar får bara bostäder finnas.

Planbestämmelser

$h_1 +54,5$ – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

$h_2 +32$ – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Utemiljö

För att boende ska ha tillgång till en god utemiljö ska uteplats anordnas på taket till den lägre byggnaden. Den kan uppta en del av eller hela taket. Uteplatsen ska utformas på sådant sätt att gällande riktvärde om ljudnivå för uteplats klaras.

Grönytan i öster med de äldre tallarna ska bevaras för att värna ekologiska värden, av estetiska skäl samt för dagvattenhantering.

Övriga grönytor inom kvartersmark föreslås bevaras och kan med fördel utökas eller bli ännu fler för att stärka ekosystemtjänster inom området.



Figur 11. Illustrationen är ett förslag på hur uteplats skulle kunna se ut. (Origo arkitekter 2024)

Konsekvenser

Att tillskapa utemiljöer och grönytor på tak är positivt ur flera aspekter. Dels innebär det en effektiv markanvändning eftersom befintlig hårdgjord yta omvandlas till en plats där människor kan vistas. Det är positivt ur klimatsynpunkt eftersom det sänker temperaturen jämfört med ett tak. Det skapar även en gemensam plats för de boende. De sociala konsekvenserna av planens genomförande förväntas vara positiva.

Att träd bevaras bidrar till att naturvärdena och den lummiga känslan på platsen finns kvar.

Planbestämmelser

n₁ – Inmätta tallar får endast fällas om de innebär en säkerhetsrisk.

a₁ – Marklov krävs även för fällning av inmätta tallar.

f₁ – Bostäder ska ha tillgång till gemensam uteplats som utformas på sådant sätt att gällande riktvärde om ljudnivå för uteplats klaras.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från det att planen får laga kraft. Angiven genomförandetid på 5 år 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.

Motiv till detaljplanens regleringar

Alla planbestämmelser måste vara motiverade och ha en funktion utifrån detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska varje enskild reglering särskilt motiveras. Nedan redovisas listor på alla planbestämmelser och deras motiv.

Regleringar av allmän plats

Användningsbestämmelser

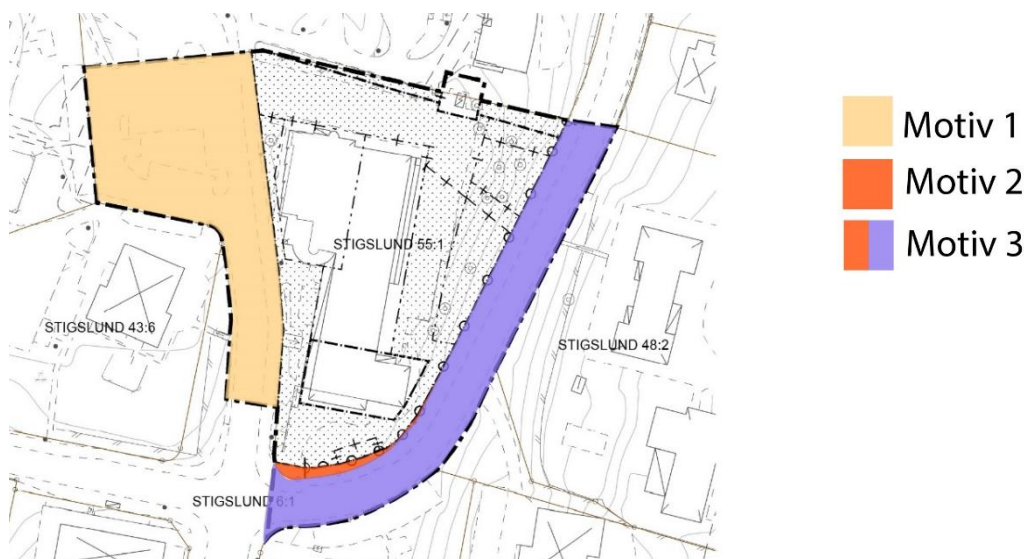
GATA – Gata

I den tematiska kartan nedan redovisas vilka motiv som gäller för vilka områden.

Motiv 1: Släcker ut den underliggande detaljplanen och innebär inga förändringar i användning. Gatan, parkeringar samt gång- och cykelväg kan fortsatt finnas kvar.

Motiv 2: Reglerar att del av befintlig gång- och cykelväg som är anlagd inom Stigslund 55:1 blir allmän plats.

Motiv 3: Säkerställer att utfartsförbudet gäller mot allmän plats.



Figur 12. Karta som visar motiv med olika regleringar av Gata.

Regleringar av kvartersmark

Användningsbestämmelser

B – Bostäder

Bidrar till detaljplanens syfte att tillåta bostäder.

C – Centrum

Bidrar till detaljplanens syfte att tillåta centrumfunktioner.

E₁ – Transformatorstation

Säkerställer att befintlig transformatorstation kan finnas kvar.

S – Skola

Släcka ut den underliggande detaljplanen. Innebär inga förändringar i användning.

Egenskapsbestämmelser

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.

Det är inte lämpligt att bebygga marken, då den behöver vara byggnadsfri. I den tematiska kartan nedan redovisas vilka motiv som gäller för vilka områden.

Motiv 1: Säkerställer att ett avstånd finns mellan byggnader, omkringliggande vägar och natur.

Motiv 2: Skyddar grönytan med sina värdefulla tallar, dess funktion för dagvattenhantering och estetiska värden.

Motiv 3: Marken behöver vara byggnadsfri för att säkerställa markreservat för allmännyttiga ledningar.



Figur 13. Karta som visar motiv med olika regleringar av prickmark.

Utfartsförbud

Syftet med utfartsförbudet är att spara gröna ytor med värdefulla tallar, slänten och att inte skapa fler utfarter.

n₁ – Inmätta tallar får endast fällas om de innebär en säkerhetsrisk.

Tallarna bevaras eftersom de har en hög ålder och är ett värdefullt inslag i den byggda miljön. Tallarna bidrar till grönstrukturvärden, dagvattenhantering, ekosystemtjänster men också till områdets karaktär.

a₁ – Marklov krävs även för fällning av inmätta tallar.

Motivet till planbestämmelsen är att se till att bara de träd som utgör en säkerhetsrisk fälls. Detta eftersom syftet är att bevara träd som är värdefulla inslag för miljön.

b₁ – Marken ska vara genomsläpplig

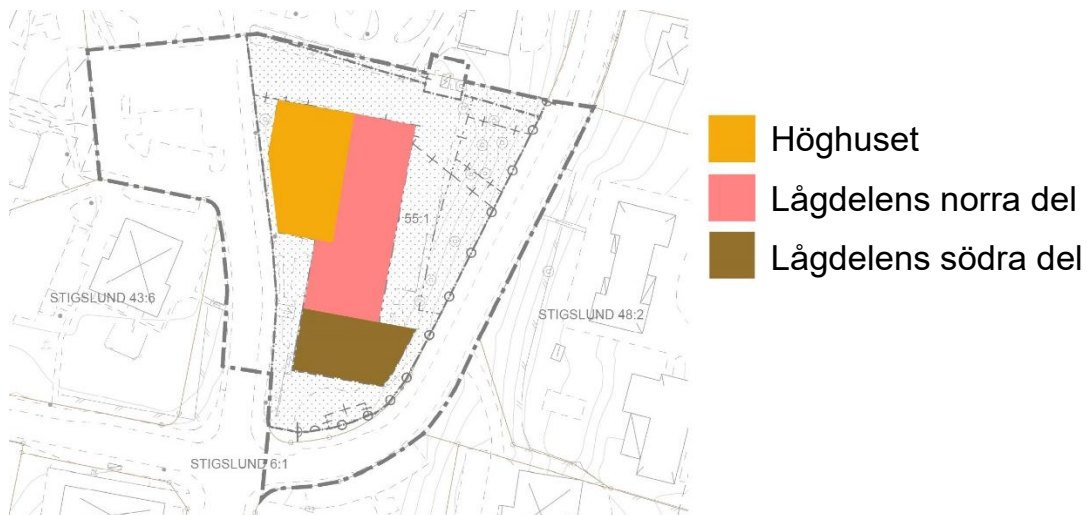
Bestämmelsen syftar till att bevara ytor för hantering av dagvatten, bidra till grundvattenbildningen och att behålla karaktären av grönska på platsen.

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Motivet till planbestämmelsen är att reservera ett område för allmännyttiga underjordiska ledningar som passerar planområdet och betjänar flera eller andra fastigheter.

Bestämmelser inom byggrätten

Byggrätten för byggnaden delas in i tre olika delar utifrån att delarna omfattas av olika bestämmelser – höghuset, lågdelens norra del och lågdelens södra del.



Figur 14. Karta som visar nedan beskrivna delar av byggrätten/befintlig byggnad

Höghuset

h₁ +54,5 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Möjliggör för befintlig byggnad att finnas kvar och tillåter en byggnad på ungefär 9 våningar. Nollplanet för byggnader inom planområdet fastställs i höjdsystem RH2000.

s₁ – Centrum endast i bottenvåningen.

Begränsar användningen av centrumverksamheter i syfte att hålla ner parkeringsbehovet. Möjliggör levande stadsmiljöer och kan öka tryggheten.

***f_1** – Bostäder ska ha tillgång till gemensam uteplats som utformas på sådant sätt att gällande riktvärde om ljudnivå för uteplats klaras.*

Säkerställer en god boendemiljö där bostäder har tillgång till en gemensam uteplats där gällande riktvärden för ljudnivå uppfylls.

***f_2** – Fasader på lågdelen och höghusets bottenvåning ska ha en enhetlig utformning genom samma fasadmaterial eller genom en mörkare kulör än högdelens betongfasad.*

Säkerställer att byggnaden upplevs som en helhet, vilket stärker områdets identitet och ger en starkare känsla av stadsdelscentrum och en mer inbjudande karaktär mot det offentliga rummet. Det kan göras genom exempelvis trä, puts eller uppglasade fönsterpartier.

Tillsammans med bestämmelse k_1 är syftet att skapa en kontrast mellan bottenvåningen och övre våningsplan så att det skapas en tydlig avläsbarhet mellan byggnadens delar, där lågdelen utgör en tydlig bas medan de övre våningarna framträder som en lättare volym.



Figur 15. Med bottenvåningen i höghuset menas de våningsplan som ligger i höjd med lågdelen.

***k_1** – Fasad på högdelens övre våningsplan ska vara betong. Fasad mot öster får vara i annat material.*

Motivet är att bevara betongen på de fasader som bedöms som viktigast i stadsrummet, eftersom fasaden är ett värdeelement för byggnaden. Fasaderna mot söder och väster syns på längre avstånd medan den östra ligger mer dold i stadsrummet och mer är att betrakta som en baksida. Fasaden mot öster kan därför ges en annan utformning för att bostadsgården på taket ska få en varmare känsla.



Figur 16. Med övre våningsplan menas de våningsplan som ligger ovanför lågdelen.



Figur 17. Fasader på höghuset som får vara i annat material än betong.

Lågdelen norra del

$h_2 +32$ – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Möjliggör för befintlig byggnad att finnas kvar och tillåter en byggnad på 1–2 våningar.

Nollplanet för byggnader inom planområdet fastställs i höjdsystem RH2000.

s_1 – Centrum endast i bottenvåningen.

Begränsar användningen av centrumverksamheter i syfte att hålla ner parkeringsbehovet.

f_1 – Bostäder ska ha tillgång till gemensam uteplats som utformas på sådant sätt att gällande riktvärde om ljudnivå för uteplats klaras.

Säkerställer en god boendemiljö där bostäder har tillgång till en gemensam uteplats där gällande riktvärden för ljudnivå uppfylls.

f₂ – Fasader på lågdelen och bottenvåningen i höghuset ska ges en enhetlig utformning genom samma fasadmaterial eller mörkare kulör än högdelens betongfasad.

Säkerställer att byggnaden upplevs som en helhet, vilket stärker områdets identitet och ger en starkare känsla av stadsdelscentrum och en mer inbjudande karaktär mot det offentliga rummet. Det kan göras genom exempelvis trä, puts eller uppglasade fönsterpartier.

Tillsammans med bestämmelse k₁ är syftet att skapa en kontrast mellan bottenvåningen och övre våningsplan så att det skapas en tydlig avläsbarhet mellan byggnadens delar, där lågdelen utgör en tydlig bas medan de övre våningarna framträder som en lättare volym. Med bottenvåning avses de våningar som är lika höga som lågdelen.

k₂ – Bottenvåningens fasader mot väster ska huvudsakligen bestå av uppglasade partier.

Syftet med planbestämmelsen är att bevara fasadens kulturhistoriska värde och en arkitektur som stärker känslan av ett stadsdelscentrum.

Lågdelens södra del

h₂ +32 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Möjliggör för befintlig byggnad att finnas kvar och tillåter en byggnad på 1–2 våningar.

f₂ – Fasader på lågdelen och bottenvåningen i höghuset ska ges en enhetlig utformning genom samma fasadmaterial eller mörkare kulör än högdelens betongfasad.

Säkerställer att byggnaden upplevs som en helhet, vilket stärker områdets identitet och ger en starkare känsla av stadsdelscentrum och en mer inbjudande karaktär mot det offentliga rummet. Det kan göras genom exempelvis trä, puts eller uppglasade fönsterpartier.

Tillsammans med bestämmelse k₁ är syftet att skapa en kontrast mellan bottenvåningen och övre våningsplan så att det skapas en tydlig avläsbarhet mellan byggnadens delar, där lågdelen utgör en tydlig bas medan de övre våningarna framträder som en lättare volym.

k₃ – Bottenvåningens fasader mot söder och väster ska huvudsakligen bestå av uppglasade partier.

Syftet med planbestämmelsen är att bevara fasadens kulturhistoriska värde och en arkitektur som stärker känslan av ett stadsdelscentrum.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

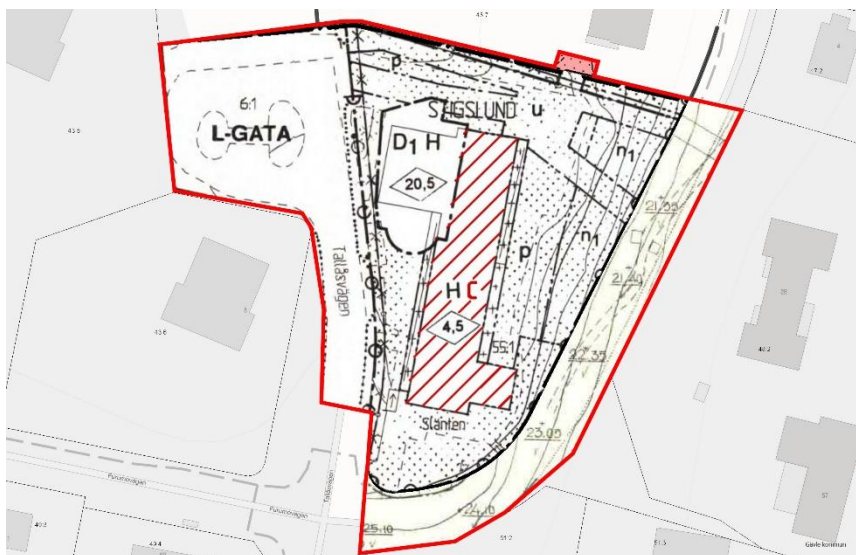
Översiktsplan

Gällande översiktsplan, Fördjupad översiktsplan för Gävle stad 2025, anger inget särskilt för området. Det innebär att befintliga verksamheter får fortsätta. Detaljplanen bedöms inte strida mot översiktsplanen.

Gällande detaljplan

För området gäller tre detaljplaner

- Detaljplan med aktnummer 2180K-26196 från 1997-03-20 som anger markanvändningarna Äldreboheter (vård) med handel i bottenvåningen på den högre byggnadskroppen. För den lägre byggnadskroppen tillåts endast handelsändamål. 2013-09-18 gjordes en ändring av detaljplanen från 1997 som innebär att markanvändningen för den lägre byggnadskroppen även kompletterades med centrumändamål. Den allmänna platsen är planlagd som lokalgata. Den befintliga detaljplanen släcks ut helt i och med denna detaljplan.
- Detaljplan med aktnummer 2180K-26313 antagen 2016-06-29 som anger skola för marken i norr.
- Detaljplan med aktnummer 2180-8370 antagen 1959-03-26 som anger gata eller torg.



Figur 18. Gällande detaljplan. Röd linje visar plangränsen.

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Samhällsbyggnadsnämnden den 25 september 2024.

Naturmiljö och landskap

Fastigheten ligger inom en stor värdetrakt för skog och annan trädbärande mark, XG0013 Dalälven, Kalkområdet och Gästrikekusten. Fastigheten är redan exploaterad och ett plangenomförande påverkar inte värdetrakten.

Området ligger högst upp på en moränhöjdrygg. Vegetation finns bevarad utmed den branta slänt som vetter mot öster och Vallarstigen. Vegetationen består av gamla, högre tallar men också inslag av mestadels rönn och enstaka björk och lönn.

De äldre tallarna som växer i slänten mot Vallarstigen ingår i ett utpekat värdeområde för reliktböck i den spridningsanalys som Ekologigruppen gjorde åt Gävle kommun 2018.

Tallarna bedöms ha ett högt naturvärde. Deras ålder bedöms vara mellan 150–200 år och vissa individer kan även vara över 200 år.



Figur 19. Tallar i slänten.

Planförslag och konsekvenser

En tall som är 200 år eller äldre räknas som ett särskilt skyddsvärt träd. Om en åtgärd på ett särskilt skyddsvärt träd kan komma att väsentligt ändra naturmiljön ska den som planerar att vidta åtgärden lämna in en anmälan för samråd till länsstyrelsen enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken. Syftet är att bevara biologisk mångfald och kulturhistoriska värden. Upplysning om detta finns på plankartan.

Detaljplanen säkerställer att naturområdet med tallarna ska bevaras. Detta med bestämmelsen n_1 som reglerar att inmätta tallar får endast fällas om de innebär en säkerhetsrisk. Det regleras också att marklov krävs för fällning av inmätta tallar. Två av tallarna ligger dock så pass nära befintliga ledningar att de inte kan skyddas i detaljplanen.



Figur 20. Karta som visar var tallarna i slänten står. Ljusgrönt område visar egenskapsområdet. En tall är inom område för transformatorstationen (rött) och en delvis inom u-område (gult).

Ekosystemtjänster

Vissa ekosystemtjänst finns idag i och med det grönområde och de tallar som finns i östra delen av planområdet. Öster om planområdet på andra sidan Vallarstigen är marken utpekad i den kommunala ekosystemtjänstkartläggningen som "villabebyggelse stor andel grönska".

Planförslag och konsekvenser

När grönytor med värdefulla träd sparas bidrar dessa till att upprätthålla markens bördighet och den naturliga grundvattenbildningen i en annars hårdgjord omgivning, de bidrar även i viss mån till luftrening och bullerdämpning. Genom att tillskapa en grönare utemiljö för de boende, exempelvis på taket, kan man förbättra lokalklimatet då grönytor sänker temperaturen.

Landskapsbild och utblickar

Den befintlig bebyggelsen, framför allt den högre byggnadskroppen, är visuellt framträdande både i sin närmiljö och även på avstånd.

Planförslag och konsekvenser

En modernisering av byggnadens exteriör kan påverka omgivningen. Eftersom utförandet blir viktigt på platsen, har den arkitektoniska idén utformats med hänsyn till detta. En exteriör som delvis kan förändras bedöms kunna tillföra platsen något nytt och bidra till något positivt för området.

Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Väster om planområdet finns bebyggelse som är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Gävle stad 2025 som kulturhistorisk värdefull bebyggelse (F.K.3). Områdets värden ligger i bebyggelsens struktur med friliggande höghus i höjdläge och de lägre liggande radhus- och villabebyggelsen i sluttning.

Den kulturhistoriska inventeringen (Hus o Historia ab 2025) som tagits fram under planarbetet visar på att byggnaden inom planområdet inte är särskilt värdefulla enligt 8 kap § 13 PBL. Den är däremot miljöskapande och har ett antal värdebärare och är värdefull enligt 8 kap § 17 PBL. Dess kulissartade nymodernistiska fasad utmärker sig som ett udda inslag i Stigslund med omnejd.

Byggnadens värdebärare är följande:

- Dess form som vinkelställd med lågdelen i 1–2 våningar och högdelen i nio våningar, där högdelen har ett utmärkande burspråk med inglasade balkonger.
- Fönster som huvudsakligen är vita aluminiumfönster samt skyltfönster av stål eller naturanodiserad aluminium samt betongglas i trapphus på högdelen.
- Fasaden på båda byggnaderna. Lågdelen har ett ljust gult slätputs med mindre inslag av naturstensbeklädning och en tillbyggnad mot öster med väggar av gråmålad träpanel. Högdelen har gråvita prefabricerade fasadelement av betong. Den har ett kulturhistoriskt värde i och med att den är ett landmärke vars arkitektur är ett sällsynt inslag även i Gävle som helhet.

Planförslag och konsekvenser

I detaljplanen finns planbestämmelser för att säkra byggnadens kulturhistoriska värden. Dels skyddas byggnadens volym och placering genom prickmark och höjdbestämmelser. Sen skyddas även byggnadens fasadmateriäl samt de glasade fasaderna med varsamhetsbestämmelser på plankartan (k). Varsamhetsbestämmelserna säkerställer att byggnadens värdebärare bevaras samtidigt som de öppnar för viss ändring i fasad som bedöms kunna tillföra platsen en ökad arkitektonisk kvalitet. Läs mer i avsnittet *Utformning, placering och gestaltning* och under *Motiv till detaljplanens regleringar*.

Offentlig och kommersiell service

I Stigslund finns ett mindre utbud av handel och service. Inom själva planområdet finns idag exempelvis pizzeria, kiosk och paketutlämning. Inom 300 meter finns Stigslunds skola, två förskolor och en livsmedelsbutik. Ytterligare service som hälsocentral och apotek finns i Hille eller i centrala Gävle.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör fortsatt för centrumanvändning. Det skapar förutsättningar för service inom planområdet.

Gator och trafik

Hållbara transportmedel och kollektivtrafik

I planområdets närhet finns god möjlighet att resa hållbart. Busshållplats finns inom 100 meter från huvudbyggnaden där buss 3 och 195 trafikerar sträckan med en turtäthet på 15 respektive 60 minuter. Cykelvägar finns inom och intill området.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär ingen större förändring för hållbara transportmedel, möjligheten att resa hållbart är god redan idag. Cykelparkering ska däremot anordnas, det ska göras inom kvartersmark. En mer välordnad och säker cykelparkering gör förutsättningar för cykel bättre. Sådan kan anordnas inne i befintlig byggnad.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt. Övergångsställen finns vid korsningen Furumovägen/Tallåsvägen.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär inga konsekvenser för gång och cykeltrafiken.

Gatustruktur, gatumiljö och angöring

Tallåsvägen och Vallarstigen ligger intill planområdet.

Tallåsvägen fungerar som en tillfartsgata till boende i närområdet, Stigslundsskolan samt besökare till verksamheter inom planområdet. Utfartsförbud finns i fastighetsgräns mot Tallåsvägen och Vallarstigen. Gatan är cirka 12 meter bred inklusive parkering och gångbanor på båda sidorna.

Vallarstigen passerar planområdet på dess östra och södra sida. Vägen är cirka 12 meter bred inklusive, gång- och cykelbanan samt parkering.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär inga konsekvenser gällande gatustrukturen, gatumiljön och angöringen för den allmänna platsen. Angöringen till parkeringen inom Stigslund 55:1 kommer vara densamma. För ökad trivsel på parkeringen kan exempelvis annan markbeläggning ordnas.

Mark planlagd som GATA i söder måste lösas in eftersom del av GATA ligger inom Stigslund 55:1 idag, där dagens gång- och cykelväg går.

Utfartsförbud gäller fortsatt i fastighetsgräns mot Vallarstigen.

Parkering

Bil

Antalet befintliga parkeringsplatser för fastigheten är 37. Infart till bilparkeringen sker norr om befintlig byggnad. Samordning av parkeringar mellan verksamheter och boende sker idag på fastigheten.

Transporter till restaurangen sker ett fåtal gånger i veckan, lossning sker vid lastkaj på baksidan.

Cykel

Idag finns fåtal parkeringsplatser för cyklar. Enklare cykelställ finns i anslutning till höghuset och intill pizzerian.

Planförslag och konsekvenser

Bil

Behovet av parkeringsplatser regleras i Gävle kommuns mobilitetsnorm. Normen anger för flerbostadshus här ett minsta p-tal på 0,7 parkeringsplatser per lägenhet. Med mobilitetslösningar sänks p-talet till 0,5. Det innebär att fastighetsägaren ska anordna parkeringsplatser som ryms inom det p-talet, även handikapparkering. Handikapparkeringar ska förläggas max 25 meter från entréer.

Det finns möjlighet att enligt bifogat skissunderlag utöka antalet platser med 2–3. Tanken är att jobba med mobilitetslösningar i projektet. Åtgärder kan handla om att främja cykelresor och resor med kollektivtrafik. Exempelvis kan informationskampanjer med information kring hållbart resande samt möjlighet att testa olika typer av el-transportfordon och prova på-kort för kollektivtrafik. Läs även mer under rubriken *Cykel*.

För användningen *Centrum* finns inget p-tal, där görs en bedömning från fall till fall. Mark planlagd för centrumändamål begränsas i detaljplanen till bottenvåningarna vilket bedöms

vara tillräckligt för att skapa en balans för parkering mellan bostäder och verksamheter inom fastigheten.

Inom detaljplanen bedöms det finnas tillräckligt med yta för att ordna den parkering som behövs för boende och verksamheter.

All parkering ska ske inom den egna fastigheten för att underlätta parkering och vinterdrift på den allmänna platsen.

Utrymme finns för transporter till verksamheterna. Transporter till restaurang kan fortsatt ske vid lastkajen.

Cykel

Enligt Gävle kommuns mobilitetsnorm ska det finnas parkering för 2,5 cykel per lägenhet varav 5% av dessa ska vara för platskrävande cyklar. Det finns möjlighet att anordna cykelparkering inom fastigheten Stigslund 55:1. Cykelparkeringar ska finnas så nära bostadsentrén som möjligt och det bör finnas säker och väderskyddad cykelparkering. Möjlighet finns att anordna cykelparkering i själva huvudbyggnaden.

Mobilitetslösningar planeras för att sänka p-talet för bil. Sådana lösningar kan exempelvis vara goda cykelfaciliteter med trygga och uppglasade cykelrum i markplan med plats för utrymmeskrävande cyklar, plats för cykelverkstad och laddning för elcykel.

Cykelparkering för de boende planeras inom fastighet med cykelrum och cykelverkstad. Det finns även ytor att nyttja för utvändiga parkeringar till exempel för besök. Utvändig cykelparkering för verksamheter går att anordna dels i anslutning till bilparkering, dels i anslutning till den lilla torgytan vid Vallarstigen.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Den befintliga byggnaden är ansluten. Kapacitet finns för anslutning till dricksvattnenätet av de planerade bostadslägenheterna.

Eftersom byggnaden och anslutning till vatten finns bedöms det inte leda till någon högre förbrukning än tidigare när äldre bostäderna fanns kvar i byggnaden. Bedömningen är att kapacitet finns för anslutning av nya bostäder.

För verksamheter gäller att spillvatten som leds till kommunalt reningsverk inte får medföra skador eller olägenheter. VA-huvudmannen har tagit fram riktlinjer som ska följas för

bedömning av avloppsvatten som skiljer sig från hushållsspillvatten, dessa återfinns i skriften *Riktlinjer för utsläpp av avloppsvatten från Industrier och andra verksamheter*.

Planförslag och konsekvenser

Nya lägenheter ska anslutas till det allmänna ledningsnätet för vatten- och spillvatten. Tvingas ledningsägare vidta undanflyttningsåtgärder för att möjliggöra exploatering ska detta bekostas av den som initierar åtgärden.

El, fiber och uppvärmning

Planområdet är anslutet till ledningsnät för el, fiber och fjärrvärme. Ledningar för fiber och fjärrvärme finns i norra delen av planområdet. Jordkablar för el finns både i norra delen av planområdet, längs med Tallåsvägen och intill gång- och cykelbanan längs med Vallarstigen.

En nätstation finns i nordöstra delen av planområdet.

Idag finns en elanslutning till den befintliga byggnaden. Om det i utförande av den nya gestaltningen innebär en effektökning ska exploitören stå för eventuell kostnad för markförläggning.

Planförslag och konsekvenser

Ledningar inom kvartersmarken i norr och söder bedöms som allmännyttiga och förses med markreservat i detaljplanen som ett skydd för att förhindra att ledningar överbyggs. För att trygga ledningarna och nätstationen bör ledningshavaren söka ledningsrätt. Tvingas ledningsägare vidta undanflyttningsåtgärder för att möjliggöra exploatering ska detta bekostas av den som initierar åtgärden.

Avfall

Idag finns ett soprum på byggnadens norra kortsidan och norrut på fastigheten även ett sopskåp. På baksidan mot sydöst finns fristående kärl för restaurangen, dit sker hämtning genom att fordon backar norrifrån. Idag delar alla verksamheter inom fastigheten avfallsutrymme, bortsett från restaurangen.

Planförslag och konsekvenser

Det finns möjlighet att även framöver nyttja utrymmen inom befintlig byggnad samt sopskåp för hantering av avfall. Gemensamhetslösningar inom fastigheten är att föredra med hänsyn till både säkerhet, funktion och markanvändning. Utrymmena behöver dimensioneras utifrån att olika verksamheter kan ha olika behov. För angöring ska backningsmoment minimeras utifrån säkerhetsskäl. Exploatören/byggherren ska samråda med Gästrike återvinnare om lämplig avfallshantering.

Geotekniska förhållanden och radon

Marken inom fastigheten består enligt SGU:s jordartskarta av sandig morän, vilket inte bedöms som en särskilt skredkänslig eller sättningssbenägen jordart. Fastigheten har varit bebyggd under lång tid och inga sättningsskador har uppstått. Befintlig byggnad är uppförd på grundsulor.

Marken sluttar någon från väster mot öster fram till naturområdet där sluttningen blir kraftigare.

Området är klassat som lågriskområde för radon, vilket innebär att marken i genomsnitt släpper igenom lägre halter av radon.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär en ändrad markanvändning av befintliga byggnader. Inga stabilitetsproblem rörande byggnaderna bedöms föreligga.

Bostäder och andra byggnader där människor stadigvarande vistas ska alltid byggas radon-skyddat.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom Testeboåns avrinningsområde och inom tillrinningsområde till grundvattenmagasinet i Gävle-Valboåsen. Planområdet är beläget inom intresseområdet för riksintresse för dricksvattenförsörjning, men inte inom själva avgränsningen av riksintresset. Åsen i sig ingår inte i själva utpekandet av riksintresset men ett syfte med utpekandet är att förhindra att föroreningar når intagspunkterna i sådan omfattning att beredningen av dricksvatten vid vattenverket påtagligt försvåras. Dagvatten från planområdet når inte några intagspunkter.

Planområdet ligger utanför skyddsområde för Gävle-Valboåsens vattentäkt (21FS2006:33) och omfattas inte av några vattenskyddsföreskrifter idag. Vattenskyddsområdets utbredning och skyddsbestämmelser kan komma att ändras och området bedöms då kunna ingå i sekundär skyddszon. Exempel på skyddsbestämmelser som bedöms kunna införas är tillståndskrav för pålning.

Planförslag och konsekvenser

Då området redan är ianspråktaget och bebyggt bedöms inte planens genomförande påverka vattenförekomsten negativt. Planförslaget ger möjlighet att utöka grönytor vilket kan förbättra de hydrologiska förhållandena något. Då de geotekniska förutsättningarna är goda

bedöms inte byggnader behöva uppföras med pågrundläggning och bedöms därför inte påverka riksintresset för dricksvattenförsörjning negativt.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Området är till stora delar hårdgjort och dagvattenbrunnar inom området är anslutet till det kommunala dagvattennätet. Det kommunala ledningsnätet leds söderut från området och sedan vidare till grönområde vid Norra Kungsvägen i höjd med Lidl där det via dikessystem och ledningsnät leds vidare till Testeboån.

Planförslag och konsekvenser

Då området till stora delar redan är hårdgjort och bebyggt bedömer kommunen att planens genomförande inte innebär någon förändring från dagens situation. Dagvattnet avleds till Testeboån och därmed bedöms inte Gävle-Valboåsen påverkas av föroreningar från området i någon större utsträckning. Med iordningsställande av grönska på taket kan fördröjning av dagvatten ordnas som minskar belastningen på befintligt dagvattensystem.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Den ekvivalenta ljudnivån från väg och tåg ligger mellan 45–55 dBA enligt den kommunövergripande bullerkartläggningen från 2022. Den maximala ljudnivån ligger mellan 55–80 dBA.

Beräknade fasadvärden ligger som högst på 54,2 dBA ekvivalent ljudnivå, under gränsvärdet 60 dBA. Riktvärden för uteplats överstigs i dagsläget då de beräknade fasadvärdena i höjd med taket på den lägre byggnaden där uteplatser planeras, ligger på mellan 61,9 och 75,1 dBA maximal ljudnivå. Det bedöms framför allt vara järnvägen som ger upphov det de förhöjda maximala ljudnivåerna.

Avståndet till järnvägsspår är cirka 200 meter. Marken består av morän och vibrationer bedöms inte uppstå i störande omfattning.

Planförslag och konsekvenser

Kommunen bedömer att ingen reglering gällande lägenhetsutformning behövs då det är god marginal till gällande riktvärde och trafiken på omgivande vägar inte kommer att öka i sådan omfattning att riktvärdet överstigs. Sveriges kommuner och regioners vägledning "Hur mycket bullrar trafiken" stödjer antagandet. Däremot överstigs riktvärdet för uteplats och bullerskyddande åtgärder vid planerade uteplatser behövs.

Av den anledningen reglerar detaljplanen att bostäder ska ha tillgång till uteplats som utformas på sådant sätt att gällande riktvärde för uteplats klaras. Gemensam uteplats ska anordnas på taket på den lägre byggnaden. Hela uteplatsen behöver inte klara ljudkraven på 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, däremot bör de ljuddämpade ytorna stå i proportion till antalet personer som har tillgång till dem. Med hjälp av lokala skärmar vid exempelvis sittplatser kan bullerdämpande platser skapas som klarar riktvärdena.

Skärmarna bör vara placerade mellan uteplatsen och ljudkällan, det vill säga järnvägen i öster. För att undvika att ljud smiter runt skärmen kan ändarna vinklas in mot uteplatsen. Den dämpning som bedöms kunna uppnås med skärmar är i storleksordningen 10–15 dBA om de är rätt utformade. Skärmar dämpar främst genom att ljud reflekteras när det träffar skärmen, men en del ljud kan färdas genom skärmen. Skärmen behöver ha en förmåga att isolera luftburet ljud så att inte det ljud som transmittteras genom skärmen minskar den totala ljuddämpningen. Skärmen behöver vara utförd tät. För planförslagets del behöver skärmen dämpa 4–5 dB. Det bedöms vara möjligt att ordna lokala skärmar som minskar ljudnivåerna så att Trafikbullerförordningens riktvärden för uteplats klaras.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten inom planområdet bedöms vara god med avseende på människors hälsa.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär en ändring av markanvändningen från äldre bostäder (vård) till bostäder. Det bedöms inte medföra en betydande påverkan på trafikmängden och därmed inte heller på halten luftföroreningar.

Föroreningar

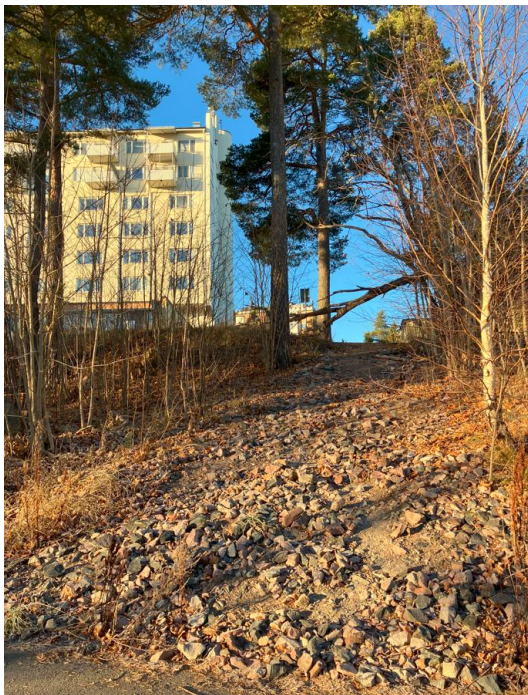
Det finns uppgifter om att det inom fastigheten Stigslund 55:1 har bedrivits en kemtvätt under en tid kring år 1970. De farliga ämnen som kan ha använts i denna typ av verksamhet är organiska lösningsmedel. Platsen är utpekad som potentiellt förorenat område av Länsstyrelsen i den inventering av länets kemtvättar och garverier som genomfördes 2004, men den riskklassades inte då på grund av att det inte fanns tillräckliga uppgifter att basera klassningen på. Kemtvätten ska ha varit placerad i den sydöstra delen av den lägre byggnaden, vid Vallarstigen 5. Genomsökning i arkiv har inte kunnat ge ytterligare information, mer än att verksamheten torde ha pågått under en kort tid då all förekommande information om lokalen kring denna tid berör annan verksamhet, såsom frisering.

Planförslag och konsekvenser

Kommunen bedömer att den potentiellt förorenande kemtvätten inte utgör en risk för föreslagen verksamhet, centrumanvändning. Genom att bostadsändamål inte tillåts i denna del av fastigheten bedömer kommunen att ytterligare undersökningar inte är motiverade. Om lukt eller färgförändringar påträffas vid mark- eller schaktningsarbeten ska kommunens Miljö- och hälsoskyddsavdelning underrättas genast enligt miljöbalken 10 kap 11§.

Översvämning och skyfall

Inga identifierade lågpunkter finns inom planområdet. Den skyfallsanalys som kommunen har genomfört för Gävle stad har inte heller identifierat något särskilt rinnstråk genom området. Däremot uppstod det vid det stora skyfallet 2021 en avrinningsväg från omgivande mark som påverkade del av slänten i östra delen av planområdet. En del massor eroderades bort och hamnade på cykelvägen längs Vallarstigen nedanför slänten. Inga byggnader påverkades av erosionen. Efter denna händelse har den delen av slänten förstärkts med makadam. Byggnaderna inom planområdet klarade sig utan skador från översvämmande vatten.



Figur 21. Slänt där skador uppstod vid skyfallet 2021.

Planområdet ligger inte i närheten av något större vattendrag med risk för översvämning.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär en förändrad markanvändning, inga nya byggnationer. Av den anledningen bedöms förutsättningarna vid skyfall vara oförändrade. Risken att erosion

uppstår i slänten vid skyfall kan minskas genom exempelvis att växtlighet behålls. Detta säkerställs med planbestämmelserna b_1 , n_1 och a_1 .

Riskfrågor och farligt gods

Farligt gods

Detaljplanen är inte inom riskområde för farligt gods. Avståndet till järnvägsspår är cirka 200 meter. Järnvägen är belägen cirka 15 meter lägre än planområdet vilket minskar risken för spridning av farliga vätskor. Kommunen bedömer att ingen riskutredning behöver utföras trots förändrad markanvändning.

Skyddsrum

Inom planområdet i den lägre byggnaden med ingång på södra gaveln finns ett skyddsrum nummer 152103–6 med plats för 71 personer. Skyddsrummet ska inte avvecklas eller påverkas av planförslaget.

Brandskydd

Räddningstjänsten angör planområdet från Tallåsvägen. Bedömningen är att detaljplaneförslaget ger förutsättningar att klara åtkomst för räddningsfordon.

Riksintressen

Detaljplanen påverkar inget riksintresse.

Planområdet ligger inom intresseområde till riksintresse för vattenförsörjning men inte inom område för riksintresset Gävle-Valboåsen. Intresseområdet är utpekad av Länsstyrelsen och det omsluter riksintresset men innehåller även områden som inte berörs av riksintresset. Se vidare avsnitt *Hydrologiska förutsättningar*. Området är inte utpekad i Gävleborgs läns regionala vattenförsörjningsplan.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Kommunens kartläggning av luftkvaliteten som utfördes av Östra Sveriges Luftvårdsförbund år 2020 visar att luftkvaliteten inte utgör en risk i området. Samtliga miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål uppnås med marginal och planens genomförande bedöms inte påverka möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormerna eller målen.

Enligt luftvårdsförbundets beräkningar ligger års- respektive dygnsmedelhalten av partiklar (PM₁₀) på 8 – 10 µg/m³ luft och 16 – 20 µg/m³.

Års- och dygnshalten av kvävedioxid ligger på 5 – 10 µg/m³ respektive 15 – 18 µg/m³.
Timmedelhalten ligger på 20 – 30 µg/m³ luft.

Vatten

Testeboån (WA35992300) utgör recipient för områdets dagvatten. Dess ekologiska status är måttlig och dess kemiska status uppnår inte god. Miljökvalitetsnormen är god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för PBDE och kvicksilver samt tidsfrist till 2027 för kvicksilver från förorenade områden. Dess status påverkas främst av att en stor del av vattendraget är rensat (VISS, 2025-03-14).

Konsekvenser

Ett plangenomförande bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Miljömål

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

- **God bebyggd miljö**
Bostadsbebyggelse på tidigare ianspråktagen mark i anslutning till sammanhållen bebyggelse anses bidra positivt till miljömålet. Moderniseringen av byggnadens exteriör kan påverka omgivningen positivt. Tillgången till hållbara färdmedel som kollektivtrafik och cykelvägar är god.
- **Begränsad klimatpåverkan**
Detaljplanen innebär ett ianspråktagande av redan befintlig bebyggelse vilket är positivt ur miljösynpunkt. Tillgången till hållbara färdmedel som kollektivtrafik och cykelvägar är god.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

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

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

Planförslag och konsekvenser

Planområdet omfattar hela fastigheten Stigslund 55:1, liten del av Stigslund 43:7 och delar av den kommunägda fastigheten Stigslund 6:1 som i dagsläget utgör allmän plats.

Den del som är planlagd som *Skola* bör överföras till Stigslund 43:7. E-området bör lämpligen avstyckas eller så bör ledningsrätt sökas. Även för de allmänna ledningarna (u-område) bör ledningsrätt sökas och bekostas av ledningshavaren. Del av Stigslund 55:1 med befintlig kommunal gång- och cykelväg kommer att överföras till Stigslund 6:1, då mark som ska ingå i allmän platsmark ska tillhöra en kommunägd fastighet. Fastighetsregleringen gällande allmän plats bekostas av kommunen.

Gemensamhetsanläggningar

Inga befintliga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet.

Servitut

Idag finns inga servitut i området.

Ledningsrätter

Inga befintliga ledningsrätter finns inom planområdet. Strax nordväst om E-området går en ledningsrätt.

El-och fjärrvärmeledningar som finns i norra delen av fastigheten och nära gräns i södra delen förses med u-områden. Ledningsrätt bör sökas av ledningshavaren.



Figur 22. Karta som visar u-områden – orange markering.

Planbestämmelser

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Konsekvenser per fastighet

Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser (främst fastighetsrättsliga) som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

- **Stigslund 55:1**

Fastigheten planläggs för bostäder och centrumändamål. Inom den södra byggrätten tillåts endast centrumverksamheter och inom övrig byggrätt får centrumverksamheter bara finnas på bottenvåningen. Byggnadsarean ochnockhöjden begränsas för att anpassas efter dagens förhållanden. Byggnaders placering begränsas av prickmark. Byggnadens kulturvärden skyddas med varsamhetsbestämmelser och utformningsbestämmelse reglerar hur byggnadskropparna ska samspela arkitektoniskt.

Värdefulla tallar och grönytan i öst ska bevaras. För att säkerställa att träd bara fälls om det är nödvändigt finns bestämmelser om markens anordnande och vegetation. Marklov krävs i vissa fall vid fällning av träd. Allmännyttiga ledningar passerar området. Dessa säkras med markreservat och ledningsrätt bör upprättas.

Del av fastigheten planläggs som allmän plats (GATA), cirka 70 m². Den del av fastigheten där gång- och cykelväg finns överförs till Stigslund 6:1 som är en kommunal fastighet. Mot öster och söder regleras utfartsförbud.

Den del av fastigheten som planläggs som Skola (S), cirka 160 m², bör överföras till Stigslund 43:7.

Inom fastigheten finns allmännyttiga ledningar (u-område), som bör säkras med ledningsrätt.

- **Stigslund 6:1**

Del av fastigheten planläggs som allmän plats (GATA). Kommunen är fortsatt huvudman. Att fastigheten ingår i detaljplanen är en planteknisk åtgärd för att dels släcka hela den underliggande detaljplanen, dels för att säkerställa att utfartsförbudet gäller mot allmän plats.

Gatan i öst och söder planläggs för att förhindra utfart ditåt, men även eftersom del av befintlig gång- och cykelväg inom Stigslund 55:1, cirka 70 m², ska överföras till Stigslund 6:1 och en fastighetsreglering krävs i denna del.

- **Stigslund 43:7**

Del av fastigheten planläggs som transformatorstation där del av befintlig station står. Stationen bör säkras genom ledningsrätt eller avstyckning. Inom fastigheten finns allmännyttiga ledningar (u-område), som bör säkras med ledningsrätt. Den del av fastigheten som planläggs som Skola (S), cirka 160 m², bör överföras till Stigslund 43:7.

Tekniska frågor

Byggherren är ansvarig för att ordna teknisk infrastruktur till fastigheten om det krävs, i den ordning som krävs för att takta med byggnationer.

Organisatoriska frågor

Ekonomiska frågor

Planavgift

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

Kommunalekonomiska konsekvenser

Intäkter

Detaljplanens genomförande bedöms inte generera några direkta intäkter till kommunen.

Kostnader

Fastighetsägaren ansvarar för kostnaderna för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsregleringar som detaljplanen medför bekostas av kommunen.

Exploatörens kostnadsansvar i genomförandet

Byggherren ansvarar för samtliga kostnader inom fastigheten som omfattar kvartersmark för bostäder och centrum, inklusive återställning av allmän plats och SKOLA om de påverkas vid byggnation.

Betydande miljöpåverkan

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

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

Bedömningen motiveras av att planförslaget tillåter en annan markanvändning för befintlig byggnation vilket medför en hållbar resursanvändning utan att medföra negativa miljöeffekter. Den påverkan som bedöms kunna uppstå från buller, skyfall, föroreningar och på befintlig växtlighet bedöms vara av mindre omfattning som kan avhjälpas inom ramen för det vanliga planarbetet.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delade kommunens ställningstagande i yttrande daterat 2025-01-17.

Utredningar

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

- Gavlegårdarna, 2025-02-17. Stigslund 55:1 mobilitetsutredning.
- Hus o Historia ab, 2025-06-26. Stigslund 55:1 kulturhistorisk inventering.

Revideringar

Efter granskningen har planbeskrivningen uppdaterats med kompletterande text om avfallshantering, där angöringens utformning och behovet av att minimera backningsrörelser tydliggörs. Även har en geologisk benämning i planbeskrivningen korrigerats från 'åsrygg' till 'moränhöjdrygg' för att bättre motsvara områdets faktiska förhållanden.

Även har redaktionella ändringar gjorts.

Medverkande

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Elin Rosendahl. Dessutom har följande tjänstepersoner inom Livsmiljö Gävle deltagit:

- Maria Lind, kommunekolog.
- Brita Bugge, stadsarkitekt.
- Mirja Törnquist, miljöutredare.
- Gustav Flodmark, trafikplanerare.
- Lena Boox, kommunantikvarie.

Planhandlingarna har granskats av Petter Jonegård, planarkitekt.

Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm
Planchef

Elin Rosendahl
Planarkitekt