

Planbeskrivning

Lund 9:2, Lundbyvägen 22



Lagakrafthandling

2025-05-19, reviderad 2025-10-08

Livsmiljö Gävle, Gävle kommun, Gävleborgs län

Diarienummer: 23SBN153

Handläggare: Johanna Sundqvist

Innehåll

Sammanfattning.....	3
Detaljplanens syfte	6
Beskrivning av planförslaget	6
Motiv till detaljplanens regleringar	13
Planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	16
Genomförande.....	42
Betydande miljöpåverkan.....	45
Utredningar	46
Medverkande.....	47

Sammanfattning

Detaljplanen innebär att fastigheten Lund 9:2 kan bebyggas med bostäder. På platsen har en minkfarm tidigare funnits och efter att verksamheten försvann har naturen fått växa fritt.

Området är idag bevuxet med unga lövträd och sly.

Exploatören vill bygga 10 parhus som är orienterade runt en ny gata och gemensam gård. Arkitekturen förhåller sig fritt till övrig bebyggelse i byn Lund och skapar en tydlig enklav inne i skogen, bakom radbyn längs vägen. Gatan i området planläggs som kvartersmark och kommer därför att ägas och driftas av de boende i området. Huvudbyggnaderna tillåts ha en nockhöjd på 8,5 meter och komplementbyggnader 4,5 meter och ska uppföras med sadeltak med minst 12 graders lutning. Bestämmelserna möjliggör för bostäder i två våningar.

Omvandlingen av området till ett bostadsområde bedöms påverka landskapsbilden lokalt. Det påverkar till viss del utblickar från befintliga bostäder i direkt anslutning till planområdet. Föroreningar på grund av tidigare verksamhet har även hittats, vilka behöver saneras innan området bebyggs.

Strandskyddet upphävs inom del av kvartersmarken för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Ytor för hantering av dagvatten och större regn säkerställs för att inte påverka det redan belastade markavvattningsföretaget.

En konsekvens av detaljplanen är att Lundbyvägen får ökad andel trafik av samtliga trafikslag på en väg med blandtrafik. Trots att det blir ökad trafik för boende bedöms inte förändringen vara så betydande att det blir olämpligt att genomföra projektet. Utifrån en analys av Lundbyvägens bredd, framkomlighet och fysiska förutsättningar kopplat till den framtida trafikökningen bedöms det behövas inga fysiska åtgärder för att hantera trafiken från exploateringen.

Vad är en detaljplan?

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

Detaljplaneprocess och tidplan

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

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

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



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

Handlingar och läshänvisningar

Planen omfattar följande handlingar:

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

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Föreskrifter och redovisning av regleringar

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

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är möjliggöra för nya bostäder i form av parhus eller villor och skapa förutsättningar för ett naturnära bostadsområde med närhet till Gävle centrum. Detaljplanen syftar även till att säkerställa ytor för dagvattenhantering och hantera hälso- och säkerhetsaspekter såsom förorenad mark. Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs för bostäder inom kvartersmark i områdets nordöstra del.

Beskrivning av planförslaget

Arkitektonisk idé

Här skapas ett tydligt grannskap med en sammanhållen arkitektur. Ett förslag från exploatören är att arkitekturen förhåller sig fritt till övrig bebyggelse i Lund och skapar en tydlig enklav inne i skogen, bakom radbyn längs vägen. Bostadshusen byggs som parhus med egna carportar och placeras runt en vägslinga med infart från Lundbyvägen. På detta sätt skapas en kringbyggd gemensam gård där alla för kvarteret gemensamma funktioner samlas.

Utgångspunkt för gestaltningen har varit att skapa en boendemiljö med varm känsla. Alla entréer vänds mot innergården och på bostadshusens baksidor finns privata skyddade uteplatser med skogen som fond. Husen byggs av naturmaterial och har träfasader. Fasaderna ges "naturbruna" kulörer som ger en lugn inramning till området och smälter bra ihop med omgivande skog. Fasaderna har lockpanel med lister i olika bredder som ger en mönsterverkan och tar ner skalan på husen. Fönstren har spröjs som bryter upp de stora glaspartierna. Gröna tak, gräs/sedum föreslås på carportar och gemensamhetshus. Bostadshusen får en viss variation genom olika tillval i form av en tillbyggnad, ett utökat vardagsrum med terrass ovanpå.



Figur 2. Illustrationer över föreslagen bebyggelse (Skoog Arkitekter).

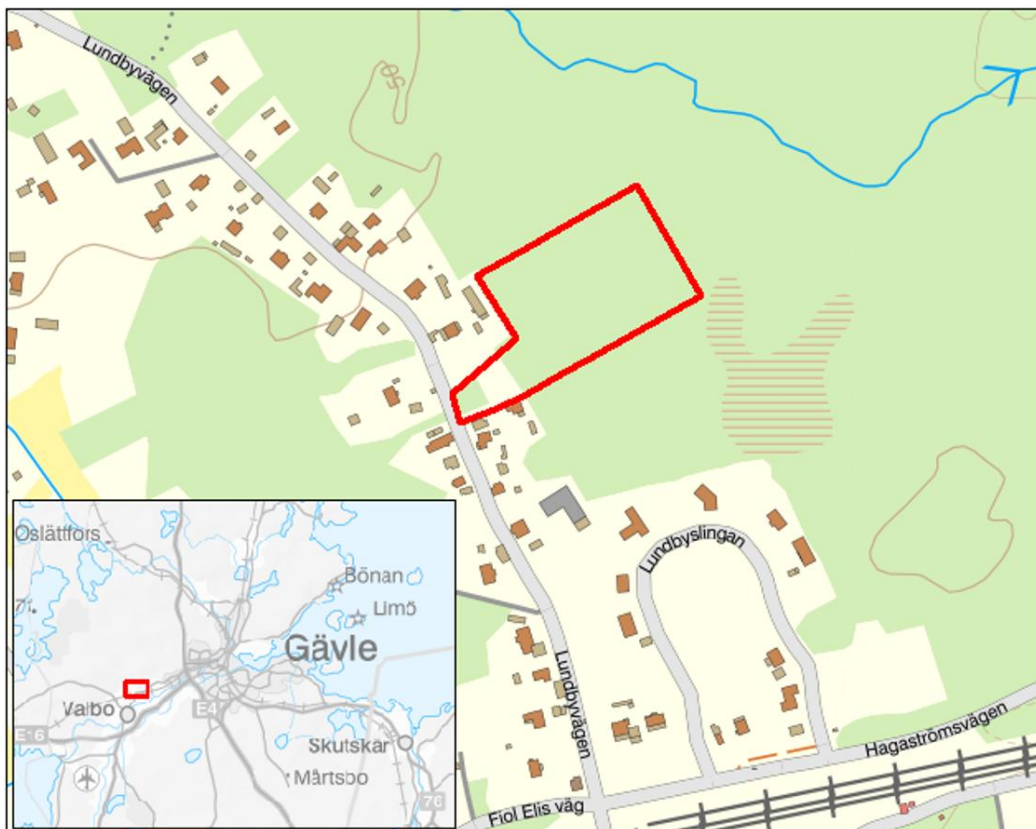
Bakgrund

På fastigheten har det tidigare funnits en minkfarm. Verksamheten är nu nedlagd, men på platsen syns fortfarande spår av minkfarmen. Fastighetsägaren till Lund 9:2 önskar nu komplettera bebyggelsen i Lund med parhus, en bebyggelsetyp som inte finns i området sedan tidigare.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Läge

Planområdet är beläget i Åsbyggeby ca 7 km väster om centrala Gävle. Planområdet avgränsas till fastigheten Lund 9:2.



Figur 3. Karta som visar planområdets läge och avgränsning.

Areal

Planområdets areal är 1,6 ha.

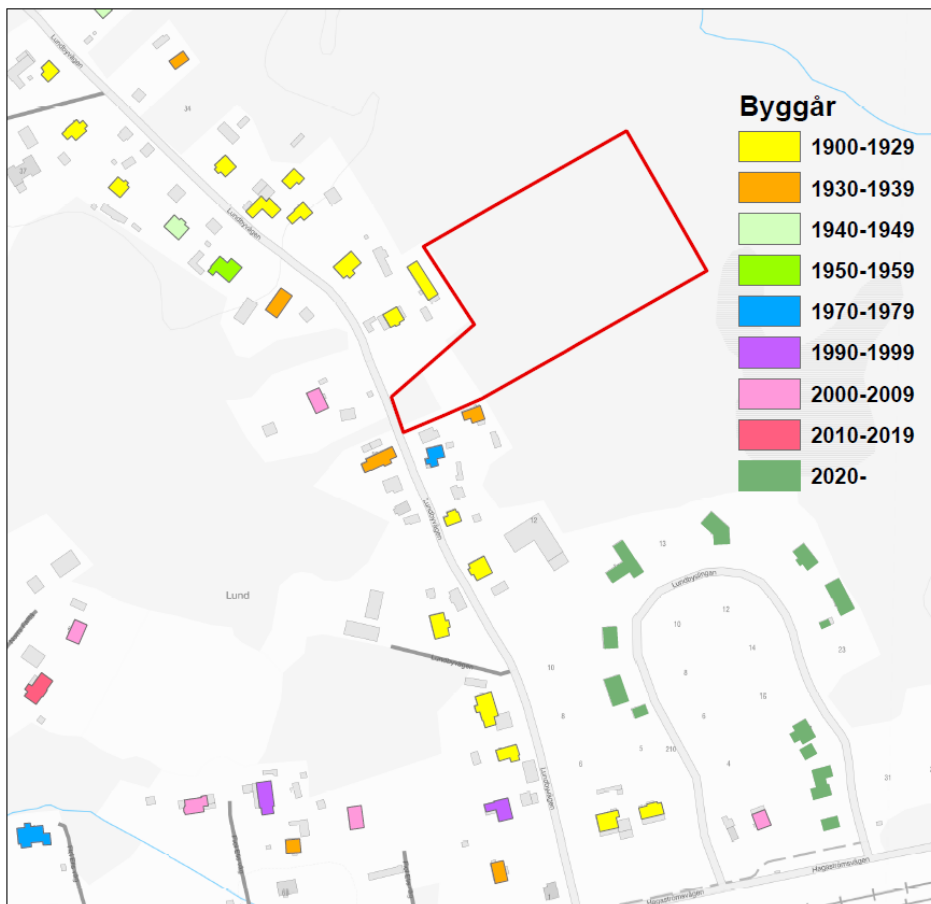
Markägoförhållanden

Planområdet berör en fastighet:

- Lund 9:2 ägs av Valbo Lund Tomtområde AB.

Befintlig bebyggelse och arkitektur

Bebyggelsen längs Lundbyvägen är främst fristående villor från 1900–1950-talet med träfasader och sadeltak. Fasadfärgen är varierad i området och bebyggelsen är i både gul, röd, grön och grå färg. Enstaka komplettering av villabebyggelse längs Lundbyvägen har gjorts under 70, 90 och 2000-talet. I närheten av planområdet finns ett villaområde som heter Lundbyslingan som är under uppbyggnad. Området består av 27 fastigheter där tre av dessa har infart från Lundbyvägen. I det nya området har den nya bebyggelsen varierad utformning.



Figur 4. Kartbild som visar befintliga bostäders byggår.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet omfattar ingen befintlig bebyggelse.

Kvartersmark

Detaljplanen innebär att det blir möjligt att bygga bostäder på platsen. Bostadsområdet rymmer upp till 20 nya bostäder fördelat på 10 parhus alternativt 10 villor runt en gemensam gård. Runt den gemensamma innergården planeras en kvartersgata som ägs och förvaltas av exempelvis en samfällighetsförening.

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

En transformatorstation för elförsörjning kommer också att uppföras på kvartersmark.

Konsekvenser

Mark som sedan minkfarmen la ner består av sly, lövträd och enstaka tallar, kommer vid ett genomförande av detaljplanen ersättas med bostäder. Bostadshusen föreslås uppföras som parhus med små tomter. Bostadstypen finns inte i området sedan tidigare och kommer upplevas tätare än övrig villabebyggelse i Lund.

Den mark som i planen är utlagd som s.k. allmän kvartersmark (E – teknisk anläggning) 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

E – Tekniska anläggningar

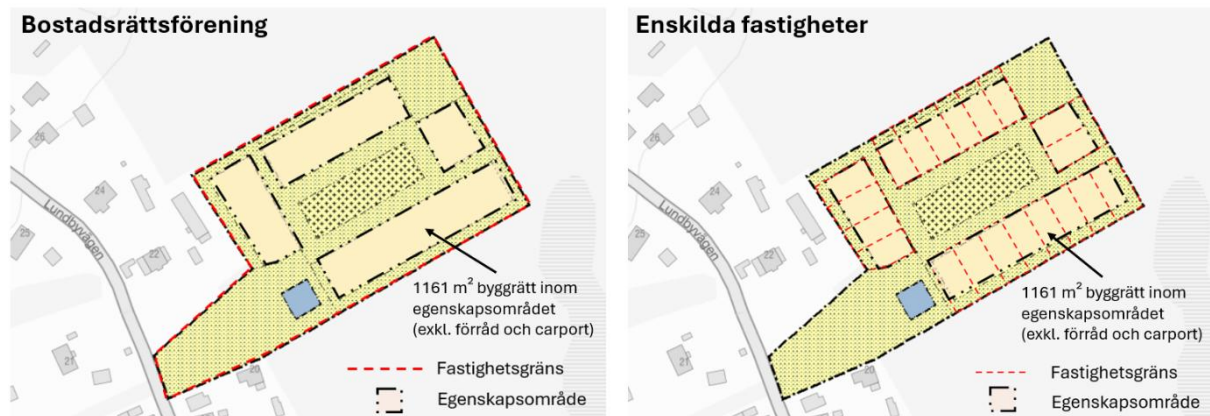
Utformning, placering och gestaltning

Inom planområdet är det möjligt att bygga parhus eller villor med tillhörande komplementbyggnader som exempelvis förråd, garage och carport. De nya parhusen innebär en tätare bebyggelse och mindre tomter än övrig bebyggelse i Lund.

Planområdet är indelat i fyra enheter för bostäder separerade från varandra. Byggrätterna bryts upp för att säkerställa, gemensam utemiljö, en hållbar dagvattenhantering samt plats för ledningar och gata.

Varje bostad ges utrymme för egen uteplats mot skogen, trädgård och garage. Byggnaders placering styrs genom prickmark och korsmark som anger var byggnader får placeras.

Varje enhet är reglerad med att största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom eigenskapsområdet. Den totala byggrätten beräknas möjliggöra för 20 nya bostäder. Utöver byggnadsarea för huvudbyggnaderna tillåts till varje bostadslägenhet en carport om högst 25 m² och ett förråd om högst 10 m². Den totala byggrätten inom varje eigenskapsområde är densamma oavsett om området blir en bostadsrättsförening (en fastighet) eller styckas av till enskilda fastigheter.



Figur 5. Bild som illustrerar hur byggnadsarean beräknas.

Bebyggelsens storlek begränsas av bestämmelser om en högsta nockhöjd och en största yta som byggnader får ha på marken (byggnadsarea, BYA). Huvudbyggnaderna tillåts ha en nockhöjd på 8,5 meter och komplementbyggnader 4,5 meter och ska uppföras med sadeltak med minst 12 graders lutning. Mindre tillbyggnader som till exempel uterum och skärmtak kan utformas med annan takform till exempel pulpettak. Bestämmelserna möjliggör för bostäder i två våningar. Källare får inte anläggas, se vidare under avsnittet *Hydrologiska förhållanden*.

Komplementbyggnader som är gemensamma för boende i området, exempelvis förråd, föreningslokal och miljöhus får uppföras i planområdets mitt. Största arean för gemensamma komplementbyggnader inom ytan begränsas till 200 m².

Längs fastighetsgränsen läggs prickmark, mark som inte får föras med byggnad, för att skapa ett avstånd och undvika riskträd mellan bebyggelsen och skogen. Vid planområdets entré får marken inte föras med byggnader. Det innebär att det fortsatt är en lucka i bebyggelsen intill Lundbyvägen.

Bebyggelsen ska ha en sammanhållen arkitektur som skapar en tydlig enklav i skogen bakom befintlig radby. Det bidrar till att förstärka känslan av ett område med naturkaraktär. En anpassning av kulör och material av den nya bebyggelsen kan också göra så att byggnaderna smälter in i naturen och bidra till att bostadsområdet upplevs som välanpassat

till sin plats. För att bebyggelsen ska förhålla sig till den karaktär som finns i Lund, styrs bebyggelsen till att utformas med träfasader och sadeltak.

Konsekvenser

Genom att tillåta annan bostadsbebyggelse än friliggande villor inom fastigheten kommer den fortsatt ha en annan karaktär och täthet än kringliggande bebyggelse. Den nya bebyggelsen anpassas genom reglering av takform ochnockhöjd till närliggande bebyggelse samtidigt som bebyggelsen tillåts ha en annan karaktär. I närområdet finns blandad bebyggelse med allt från 1–2 våningar med brutna tak vilket gör att den bebyggelse som tillåts bedöms samspela med sin omgivning.

Planbestämmelser

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader

h₁ 8,5 - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter

h₂ 4,5 - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter

o₁ 12,0 - Minsta takvinkel är angivet värde i grader

f₁ - Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak. Mindre tillbyggnader som till exempel uterum och skärmtak kan utformas med annan takform.

f₂ - Huvudbyggnadens fasader ska i huvudsak vara av trä. Mindre partier som till exempel uterum får vara av glas.

e₁ .Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Utöver angiven största tillåtna byggnadsarea får förråd om högst 10 m² och garage/carport om högst 25 m² uppföras till varje bostadslägenhet

e₂ - Största byggnadsarea på gemensamma komplementbyggnader om 200 m²

Utemiljö

De nya bostäderna kommer ha privata trädgårdar invid bostäderna samt en gemensam gård för lek och vistelse centralt i området. Detaljplanen reglerar att denna yta ska vara minst 75 % genomsläpplig för att hantera dagvatten, men också på grund av att ytan ska vara ett grönt inslag och en gemensam samlingsplats för boende i området. För att inte ytavrinning från omgivande naturmark i norr ska belasta nya fastigheter anläggs ett dike mot

planområdets gräns i nordväst. En yta i norr ska vara helt genomsläpplig för att hantera dagvatten från stora delar av planområdet.

Vid områdets entré vid Lundbyvägen avses den befintliga träddungen sparas. Det finns inga lekplatser i närheten, närmaste lekplats är ungefär 2 km från området.



Figur 6. Situationsplan över de föreslagna bostäderna.

Konsekvenser

Den gemensamma utemiljön som planeras i bostadsområdets centrala del bedöms ge positiva sociala konsekvenser då plats för möten skapas. Planområdets läge intill skogsområdet ger boende goda möjligheter till friluftsliv.

Planbestämmelser

b₁ – Marken ska vara genomsläpplig

b₂ - Minst 75 % av marken ska vara genomsläpplig

n₁ - Dike eller annan likvärdig anläggning för avledning av dagvatten ska finnas

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från det att planen vinner 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 kvartersmark

Användningsbestämmelser

B – Bostäder

Planbestämmelsen möjliggör bostäder på fastigheten.

E – Tekniska anläggningar

Planbestämmelsen möjliggör att uppföra tekniska ändamål som t.ex. pumpstation för avloppsvatten eller transformatorstation för att garantera elförsörjningen till planområdet.

Egenskapsbestämmelser

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen säkerställer områdets struktur och möjliggör ytor för den gemensamma utemiljön, ledningar, gata samt ytor för omhändertagande av dagvatten. Prickmark vid fastighetsgräns som vetter mot skogen säkerställer byggnadsfritt avstånd mot naturmark för att undvika riskträd. Prickmark vid områdets entré säkerställer en lucka i bebyggelsen längs Lundbyvägen.

Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader

Reglerar att det är möjligt att bebygga marken med komplementbyggnader som exempelvis föreningslokal, förråd, eller miljöhus. Även andra anläggningar som altan och pergola är även möjligt att uppföra.

h₁ 8,5 - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter

Bestämmelserna bidrar till att de nya bostäderna ska förhålla sig till sin omgivning där 1–2 våningar förekommer. Nockhöjden är taknockens höjd från marken, 8,5 meter motsvarar två normalhögga våningar.

h₂ 4,5 - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter

Säkerställer att komplementbyggnaderna underordnar sig huvudbyggnaden, 4,5 meter motsvarar en normalhög carport.

o₁ 12,0 - Minsta takvinkel är angivet värde i grader

Reglering av takvinkel kompletterar reglering av nockhöjd och begränsar hur hög byggnadens fasad kan bli. Byggnader längs Lundbyvägen har brutna tak och regleringen av takvinkel görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden.

f₁ - Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak. Mindre tillbyggnader som till exempel uterum och skärmtak kan utformas med annan takform.

Säkerställer att nya huvudbyggnader uppförs med sadeltak vilket samspelar med befintliga byggnader längs Lundbyvägen. Regleringen görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Dock får mindre tillbyggnader som uterum och skärmtak utformas med annan takform.

f₂ - Huvudbyggnadens fasader ska i huvudsak vara av trä. Mindre partier som till exempel uterum får vara av glas.

Säkerställer att nya huvudbyggnader främst utformas med träfasader vilket samspelar med befintliga byggnader längs Lundbyvägen. Dock får mindre partier och uterum vara glasade. Regleringen görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden.

e₁ - Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Utöver angiven största tillåtna byggnadsarea får förråd om högst 10 m² och garage/carport om högst 25 m² uppföras till varje bostadslägenhet.

Bidrar till att styra exploaterings storlek och begränsa antalet nya bostäder som kan förväntas. Byggrätten ger möjlighet att antingen uppföra bostadsrätter eller friköpta hus. Inom byggrätten är det beräknat att även yta för uterum ingår. Bestämmelsen säkerställer också byggnadsfria ytor som kan användas som förgårdsmark/trädgård.

Möjliggör egna komplementbyggnader i form av förråd, garage/carport i anslutning till bostäderna. Bestämmelsen regleras per bostadslägenhet för att fungera flexibelt oavsett antal bostäder.

e₂ - Största byggnadsarea på gemensamma komplementbyggnader om 200 m²

Möjliggör för gemensamma komplementbyggnader som exempelvis föreningslokal, förråd och miljöhus.

b₁ – Marken ska vara genomsläpplig

Säkerställer att marken kan omhänderta en tillräckligt stor mängd dagvatten som krävs för rening och att det inte motverkas eller försämras genom att marken hårdgörs.

b₂ - Minst 75 % av marken ska vara genomsläpplig

Säkerställer att marken kan omhänderta dagvatten och att det inte motverkas eller försämras genom att marken hårdgörs mer än 25 % av ytan.

b₃ – Källare får inte finnas

Mätningar av grundvatten indikerar en nivå 0,5–1 meter under marknivå. Det bedöms därför inte lämpligt att uppföra byggnader med källare. Regleringen tar hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

n₁ - Dike eller annan likvärdig anläggning för avledning av dagvatten ska finnas

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ett avskärande dike eller liknande anläggning anordnas vid planområdets västra och norra gräns. Detta för att ytavrinning från avrinningsområdena i norr och nordväst inte ska belasta nya eller befintliga fastigheter.

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Säkrar utrymme inom kvartersmark för ledningar till och från de nya bostäderna.

Vid avstyckning till flera bostadsfastigheter kan det bli finnas behov av allmänna ledningar inom kvartersmark. Markreservat för underjordiska ledningar ger möjlighet att ansöka om ledningsrätt.

g₁ - Markreservat för gemensamhetsanläggning

Bestämmelsen möjliggör att gemensamhetsanläggning kan bildas för gemensamma ytor som väg, gemensam innergård samt ytor för omhändertagande av dagvatten.

Upphävande av strandskydd

a₂ - Strandskyddet är upphävt

Strandskyddet upphävs inom del av kvartersmarken för att möjliggöra utveckling av bostäder. Det är endast en mindre yta som berörs av strandskyddsområde och strandskyddets syften påverkas inte av detaljplanens genomförande.

Det särskilda skälet för upphävande av strandskyddet är: området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Villkor för lov och ändrad lovplikt

Villkor för startbesked

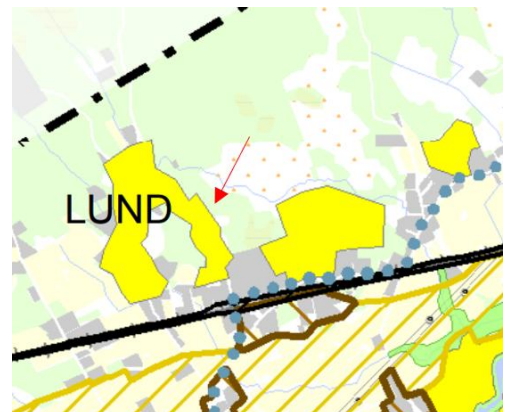
Startbesked får inte ges för bostad förrän markföroreningar åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i detaljplanen.

Motiv: Markföroreningar finns inom fastigheten Lund 9:2 och dessa behöver åtgärdas innan startbesked för bostäder ges. Lämpliga åtgärdsnivåer och saneringsåtgärder beslutas av tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Översiktsplan

I för området gällande översiktsplan (FÖP Gävle Stad) redovisas aktuell fastighet delvis som område för bostäder. Översiktsplanen pekar ut kompletterande bebyggelse mellan 10–20 bostäder längs Lundbyvägen och belyser att det är viktigt att lämna luckor i bebyggelsen längs vägen. Hänsyn ska tas till kulturlandskapet, ökad genomfartstrafik på byvägarna samt järnvägsbuller.



Figur 7. Kartbild som visar områden för kompletterande bebyggelse från FÖP Gävle stad

Planförslaget reglerar att det fortsatt blir en lucka i bebyggelsestrukturen mot Lundbyvägen. Den kompletterande bebyggelsen ligger strukturellt inte längs Lundbyvägen och för större delen av planområdet finns det ingen markanvändning utpekad. Området ligger dock i anslutning till föreslagen bostadsbebyggelse och kommunen bedömer sammantaget att planförslaget ligger i linje med den fördjupade översiktsplanens intentioner att förtäta i Lund.

Gällande detaljplan och områdesbestämmelser

Det finns ingen gällande detaljplan för området men gällande områdesbestämmelser. För Lunds by gäller områdesbestämmelser (aktnr 21-P93:55) som vann laga kraft den 25 maj 1993. Aktuell fastighet är utpekad som område för verksamhetsändamål. Avsikten i områdesbestämmelsen är att ny bostadsbebyggelse ska ske som en komplettering till befintlig struktur.

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Samhällsbyggnadsnämnden den 24 maj 2023.

Naturmiljö och landskap

Planområdet är till övervägande del bevuxet med unga lövträd och sly. En hel del skrot från tidigare minkfarm ligger kvar i området. Eftersom det funnits en verksamhet på platsen i närtid görs bedömningen att det inte är meningsfullt att göra en naturvärdesinventering. Det finns inga naturvårdsarter registrerade på fastigheten i Artportalen.

Planområdet är omgivet av produktionsskog med generell miljöhänsyn. Norr om området är det en ungskog med tall och söder om är det en avverkningsmogen 100-årig tallskog. Lunds jaktlag arrenderar omgivande skogsmark för jakt. Under den markmiljötekniska undersökningen påträffades den invasiva arten jättebalsamin. För att minimera risken för spridning är det viktigt att markåtgärder görs på rätt sätt vid exploateringen.

Det är markägaren och exploatören som ansvarar för hanteringen av invasiva arter. Med fördel upprättas en åtgärdsplan för att bekämpa jättebalsamin i området.



Figur 8. Fotografier från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär att ett före detta verksamhetsområde som är under igenväxning med unga lövträd omvandlas till ett naturnära bostadsområde. Prickmark förläggs med 6 meter ut mot omkringliggande naturområde för att minska problem med riskträd nära bostäderna.

Eftersom exploateringen inte berör några särskilda naturvärden och omges av ett större sammanhängande skogsområde, görs bedömningen att inga arter påverkas på ett sådant sätt att en prövning mot artskyddsförordningen blir aktuell.

Ekosystemtjänster

Planområdet omges av skogsmark som kan nyttjas för till exempel skogspromenader, bär- och svampplockning. Inom planområdet finns goda förutsättningar för ekosystemtjänster som infiltration av dagvatten och anläggande av trädgårdstomter.

Planförslag och konsekvenser

Områdets nuvarande ekosystemtjänster kommer att bli kvar men minska i omfattning då detaljplanen innebär en omvandling till bostäder. Efter omvandling till bostäder kommer området fortsatt kunna bidra med ekosystemtjänster genom grönska. I delar av planområdet säkerställs genomsläpplig mark vilket bidrar med flera ekosystemtjänster, bland annat hantering av dagvatten.

Landskapsbild och utblickar

Området som består av främst sly, unga lövträd samt enstaka tallar är omgiven av tallskog. Ett skogsområde som för närboende uppfattas som en lucka i bebyggelsen längs Lundbyvägen.



Figur 9. Foto på planområdets entré (fotat från Lundbyvägen).

Planförslag och konsekvenser

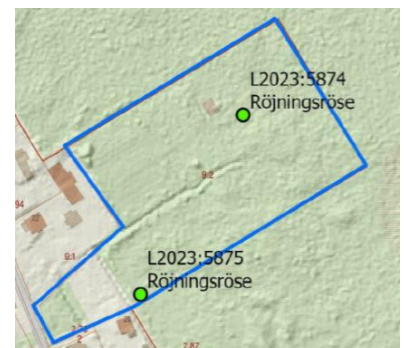
Detaljplanen möjliggör för ett nytt mindre bostadsområde där sly, lövträd och enstaka tallar ersätts med bostäder. Bostadsområdet får ett eget skyddat läge i skogen och landskapsbilden kommer därmed påverkas lokalt på platsen. Påverkan dämpas dock med anledning av att planförslaget reglerar en lucka i bebyggelsen närmast Lundbyvägen med prickmark.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har gjorts av Läns museet Gävleborg (2023-10-12) för att avgöra om det finns fornlämningar eller andra kulturhistoriska lämningar inom planområdet. Det finns inga kända lämningar inom utredningsområdet sedan tidigare.

Vid utredningen påträffades två röjningsrösen (L2023:5874 och L2023:5875) som klassas som övrig kulturhistorisk lämning.

Figur 10. Kartbild som visar röjningsrösen.



Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att röjningsröse L2023:5874 tas bort för att uppföra en väg till de föreslagna bostäderna. Intill L2023:5875 finns ingen byggrätt och röjningsröset bedöms kunna finnas kvar såvida inga åtgärder behöver göras för t.ex. dagvattenhantering.

De fornlämningar som påträffats i området bedömts ha en viss betydelse för förståelsen för traktens lokalhistoria. Utredningen föreslår att lämningarna bör undersökas och dokumenteras innan de tas bort. När en lämning ändras, skadas eller tas bort ska det registreras i KMR, Riksantikvarieämbetets Kulturmiljöregister KMR (Fornsök).

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa avbrytas, i enlighet med 2 kap 10 § Kulturmiljölagen och länsstyrelsen ska underrättas.

Strand och vattenområden

Nordöst om planområdet finns ett vattendrag som bedöms ha ett strandskyddsområde som sträcker sig knappt 20 meter in över nordöstra hörnet av fastigheten. Inom ett strandskyddat område krävs dispens för att bygga nya byggnader eller anläggningar. I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd (plan- och bygglagen 4 kap. 17 §), om det finns särskilda skäl för det enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken.

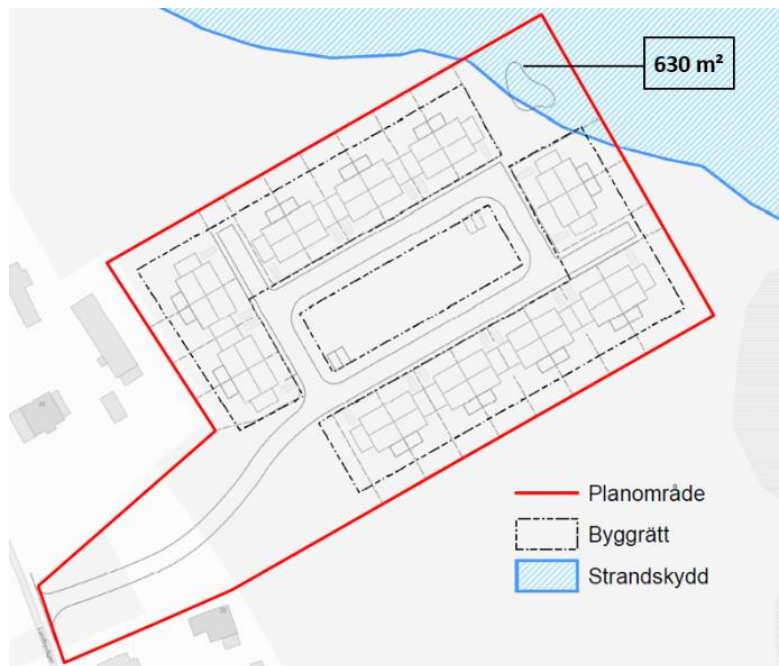
Planförslag och konsekvenser

Drygt 600 m² av kvartersmarken berörs av strandskydd varav 3,5 m² är inom yta där byggrätt ges. Den yta som omfattas av strandskydd motsvarar ca 4 % av planområdet.

Strandskydd upphävs inom kvartersmark där strandskydd idag gäller. Kommunen bedömer att planens genomförande inte motverkar strandskyddets syften och åberopar därför särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 5 miljöbalken.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra utveckling av bostäder inom område som idag till en liten del omfattas av strandskydd. Större delen av fastigheten har tidigare varit ianspråktagen för verksamhet (minkfarm) och därför varit helt otillgänglig för allmänheten. Numer är området tillgängligt, men mycket skrot efter verksamheten ligger kvar i terrängen och utgör en fara för både människor och djur.

Det särskilda skälet för upphävande av strandskyddet är: området behöver tas i anspråk för ett tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.



Figur 11. Illustration som visar var strandskyddet finns idag i förhållande till föreslagen exploatering.

Offentlig och kommersiell service

Det är relativt långt till de flesta samhällsfunktionerna som skola, dagligvaruhandel, hälso- och sjukvård. Dagligvaruhandel finns i Valbo centrum (cirka 3 km) där också hälsocentral finns. Inom 4 km avstånd finns två grundskolor F-6 (Ludvigsbergsskolan och Hagaströmsskola). Närmaste förskola är Fridebo i Hagaström som ligger 4 km från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär upp till 20 nya hushåll vilket medför ytterligare behov av platser i förskola och skola. Planområdets placering innebär att kortare resor krävs för att nå offentlig och privat service.

Gator och trafik

Hållbara transportmedel och kollektivtrafik

En av målinriktningarna i Gävle kommuns miljöstrategiska program är att: cykel, gång och kollektivtrafik är de vanligaste trafikslagen och Gävle ska vara en av Sveriges bästa cykelstäder.

Närmaste hållplats finns längs Hagaströmsvägen, cirka 500 m söder om planområdet. Hållplatsen trafikeras av linje 99 med fyra avgångar per vardag per riktning där 3 avgångar sker med riktning mot Gävle tätort under förmiddagen, och tre avgångar med riktning mot Valbo under eftermiddagen. Under helger finns tre avgångar per riktning. Det tar ungefär 25 min att färdas mellan hållplatsen och centrala Gävle, samt ungefär 10 min till Valbo köpcentrum.

I samband med exploatering av bostäderna på Lundbyslingan har hållplatsen byggts om till en timglashållplats. Det innebär att antalet körfält minskat från två till ett i samband med hållplatsen och syftar till att öka trafiksäkerheten och prioriteten för busstrafik.

Planförslag och konsekvenser

Hållbart resande är möjligt men utifrån planområdets läge är kollektivtrafik samt gång- och cykel inte tidsmässigt konkurrenskraftigt jämfört med bil. Detaljplanens genomförande ökar kundunderlaget för kollektivtrafiken, vilket på sikt kan förbättra förutsättningarna och öka attraktiviteten att resa hållbart för boende i och i närheten av planområdet.

Om inte kollektivtrafiken upplevs som ett attraktivt alternativ vid inflyttning finns risk att de nya boende inom planområdet etablerar ett resmönster som kretsar kring bilen som främsta transportmedel.

Gatustruktur, gatumiljö och angöring

Exploateringen är belägen i ett förhållandevis glesbyggt område med två huvudsakliga vägkopplingar, Lundvägen som leder mot Valbo köpcentrum och E16 samt Hagaströmsvägen som också kopplar ihop området med Gävle tätort längre österut. Lundbyvägen är en enskild väg som börjar vid korsningen med Hagaströmsvägen och fortsätter cirka 10 km. Planområdet ligger 300 meter in på Lundbyvägen, är oexploaterat och saknar helt gator för fordonstrafik. Vägen är ungefär 5 meter bred, belyst och hanterar blandtrafik. Möten mellan fordon kan ske längs vägen, dock kan det kräva att fordon behöver sakta in och köra långsamt vid möten. Det finns även ytor invid vägen där fordon kan svänga åt sidan vid möten av större fordon.

En vägteknisk bedömning har tagits fram av WSP, 2025a. Det finns stensläpp, ojämnheter i hjulspåren och slaghål längs vägen. Omfattningen av skadorna är begränsad och det underhållet som görs idag (hyvling 2 – 4 gånger per år) på vägen bedöms vara tillräckligt för att upprätthålla vägens funktion. Utredningen visar att vägen saknar allvarliga skador såsom djupa sprickor eller stora längsgående ojämnheter, vilket visar att överbyggnaden är stabil och att terrassmaterialet är starkt och inte har problem med tjäle.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bygger på att befintligt vägnät nyttjas och att planområdet angörs från Lundbyvägen via en ny enskild kvartersgata som exploatören ansvarar för att anlägga. Den enskilda kvartersgatan kommer ingå i bostadsrättsföreningen alternativt en ny gemensamhetsanläggning för bostadsområdet med enskilt ansvar för drift och underhåll.

Planförslaget innebär ökad trafik längs med Lundbyvägen och därmed kommer slitaget öka de första 300 metrarna. Det ökade slitaget ska de nya medlemmarna vara med och finansiera som en del i samfälligheten. Underhållet som görs idag på vägen bedöms vara tillräckligt för att upprätthålla vägens funktion. Den vägtekniska utredningen anger att det framförallt är de tunga fordonen som påverkar nedbrytningen av vägen. Personbilar har mindre betydelse för nedbrytning av väg.

Efter byggtrafiken kan reparationsåtgärder behövas och ett avtal mellan exploatör och vägförening säkerställer exploatörens kostnadsansvar om skador uppstår av byggtrafik.

Biltrafik

Kommunen har genomfört mätningar på Lundbyvägen under en vecka i september 2023 och december 2024. Mätningarna visar att trafikmängden per årsmedeldygn för Lundbyvägen är 350 fordon och andelen tung trafik 6 %. En stor andel av den tunga trafiken beräknas vara till närliggande bilskrot.

Utifrån trafikmätningen längs södra delen av Lundbyvägen underskrider medelhastigheten den rekommenderade skyltade hastigheten om 30 km/tim. Den trafikmätning som genomfördes strax norr om planområdet under 2024 redovisar en något högre medelhastighet jämfört med mätningen närmare korsningen med Hagaströmsvägen. Även om den nya mätningen visar en något högre medelhastighet (31 km/h), så bedöms detta inte utgöra någon trafiksäkerhetsrisk. Utifrån mätningsperioderna sker majoriteten av hastighetsöverträdelser nattetid.

Planförslag och konsekvenser

Trafikutredningen belyser att planförslaget medför att Lundbyvägen beräknas få 36 % ökning i antal fordon mot dagens trafikmängd. Framför allt kommer ökningen ske längs södra delen, 300 m av Lundbyvägen, mellan korsningen och anslutningen till den planerade exploateringen. Trafikutredningen (WSP,2025b) bedömer att vägen sannolikt inte trafikeras av större reguljär genomfartstrafik, vilket talar för att vägen framför allt kommer att trafikeras av boende i området.

Den procentuella ökningen av trafik längs Lundbyvägen är förhållandevis stor jämfört med effekten längs Lundvägen och Hagaströmsvägen. De befintliga trafikmängderna bedömer trafikutredningen är förhållandevis låga, så effekten av tillkommande trafik resulterar i en tydligare procentuell ökning.



Figur 12. Nuvarande vardagstrafik och den beräknade framtida trafiken.

Trafiken har även brutits ned på maxtimmesnivå och trafiken bedöms främst öka under morgon och eftermiddag.



Figur 13. Förväntad fördelning av trafik under förmiddag och eftermiddag.

Sammantaget bedöms det bli en stor procentuell ökning för de boende i området men kommunens och framtagna trafikutrednings bedömning är att vägen klarar den ökade påverkan och att det inte blir en så betydande påverkan att det bedöms olämpligt att exploatera i området.

Gång- och cykeltrafik

Den närmsta gång- och cykelinfrastrukturen återfinns längs med Hagaströmsvägen mellan Lundbyvägen och befintlig busshållplats. Utöver detta sker gång och cykling i blandtrafik längs närliggande gator.

Planförslag och konsekvenser

Inom det nya bostadsområdet kommer oskyddade trafikanter kunna röra sig på gatorna tillsammans med övrig fordonstrafik. Framtagen trafikutredning (WSP,2025b) beskriver att separering av gående och cyklister från motorfordon inte är aktuellt om hastigheten är under 30 km/h. Mätningar indikerar att hastighetsefterlevnaden är god och blandtrafik bedöms fungera då ingen genomfartstrafik kommer att finnas och att låga hastigheter förväntas. Större delar av Lundbyvägen är också belyst vilket har stor betydelse när det gäller trygghet för oskyddade trafikanter.

Parkering

Behovet av parkeringsplatser regleras i Gävle kommuns mobilitetsnorm. Planområdet ligger inom zon 2 och anger för en- och tvåbostadshus att parkeringsplatser ska lösas inom den egna fastigheten eller annan gemensam yta inom kvartersmarken. Cykelparkering ska finnas nära bostaden och ska vara tillgängliga, trygga och säkra.

Planförslag och konsekvenser

Utgångspunkten för planförslaget är att parkering sker i anslutning till respektive bostad. Illustration som exploatören tagit fram visar på möjlighet att parkera bil och cykel på uppfart samt i garage.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger idag utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget föreslår att verksamhetsområdet för vatten och spillvatten utvidgas så att planområdet omfattas av kommunalt verksamhetsområde. Detta grundar sig i att området ligger i ett större sammanhang intill tätorten samt att bostadsområdets storlek genererar behov av lösa vatten- och spillvattenfrågan på ett rationellt sätt. Inom användningen E – Teknisk anläggning kan eventuell pumpstation för spillvatten anläggas.

Garage, verkstad och förråd ska i första hand ska byggas avloppslöst och Gävle Vatten ska kontaktas om anslutning till spillvattennätet ska ske.

Det föreligger inte någon kapacitetsbrist i vare sig vatten- eller spillvattenledningsnätet för befintlig situation och inte heller för framtida med ett fullt utbyggt Lundbyslingan samt Lund 9:2.

El, fiber och uppvärmning

Gävle Energi äger elnätet och ansvarar för eldistributionen i området. Inga befintliga ledningar finns inom fastigheten idag. Fjärrvärme är inte utbyggt i området.

Planförslag och konsekvenser

Området föreslås anslutas till Gävle Energis ledningsnät för el och fiber. En transformatorstation krävs vid utbyggnad. Inom användningen E – Teknisk anläggning kan ny transformatorstation placeras. Nya ledningar kan placeras inom markreservat för underjordiska ledningar inom kvartersmark.

Avfall

Från och med 2024 övertar kommunerna insamlingsansvaret av förpackningar och senast 2027 ska insamling av förpackningar ske fastighetsnära. Detta innebär mer frekventa hämtfordon i bostadsområden samt att avfallsutrymmen kommer kräva mer plats. Den tunga frekventa trafiken bedöms kunna skapa en försämrad boendemiljö samt en ökad trafiksäkerhetsrisk om den tillåts inom bostadsområdet. Även som en del i det miljöstrategiska programmet och kommunens Kretsloppsplan strävar Gävle kommun efter optimal avfallshantering med avseende på sortering, tillgänglighet och säkerhet.

Planförslag och konsekvenser

Avfallshantering är den mest frekventa tungtrafikrörelsen som förekommer i bostadsområden och har stor påverkan på bostadsmiljön avseende trafiksäkerhet, buller med mera.

Avfall från bostäderna föreslås därför sorteras och lösas gemensamt vid bostadsområdets entré för att minska frekventa rundkörningar i området.

Byggrätt för gemensamt avfallsutrymme möjliggörs inom korsmarken. Situationsplanens framkomlighet i körspår har testats för sophämtning, inga framkomlighetsproblem har identifierats. Exploatören/byggherren ska samråda med Gästrike återvinnare om lämplig avfallshantering.

Geotekniska förhållanden och radon

Jordarterna inom detaljplaneområdet består enligt SGU:s jordartskarta (2019) av sandig morän vilket är en genomsläpplig, inte särskilt sättningsbenägen jordart.

Inom området har en miljöteknisk markundersökning utförts där viss geoteknisk information erhållits. Den sydöstra delen av undersökningsområdet består av mulljord i det översta lagret som underlagras av sandig morän vilket även kännetecknas av både sand och block ner till 1,5 m under markytan. I den nordvästra delen av undersökningsområdet har marken fyllts med diverse fyllnadsmaterial och rivningsmassor.

Fyllnadsmaterialet utgörs av mulljord, grusig sand och silt ner till minst 1,5 meter under markytan. Fyllningens mäktighet är okänd då provtagningen endast utfördes ner till 1,5 meter under markyta bland annat på grund av påträffande av grundvatten.

Planområdet ligger delvis inom lågriskområde för markradon.

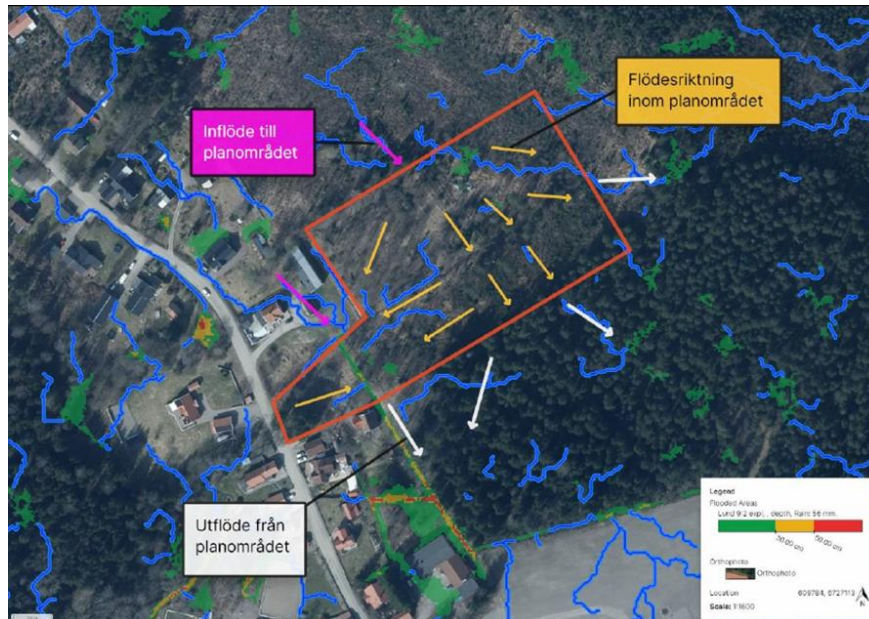
Planförslag och konsekvenser

Det bedöms inte finnas någon sättningsproblematik inom området på grund av förekomsten av sandig morän.

Enligt Översiktsplan för Gävle kommun 2030 ska byggnader där människor stadigvarande vistas alltid byggas radon-skyddat.

Hydrologiska förhållanden

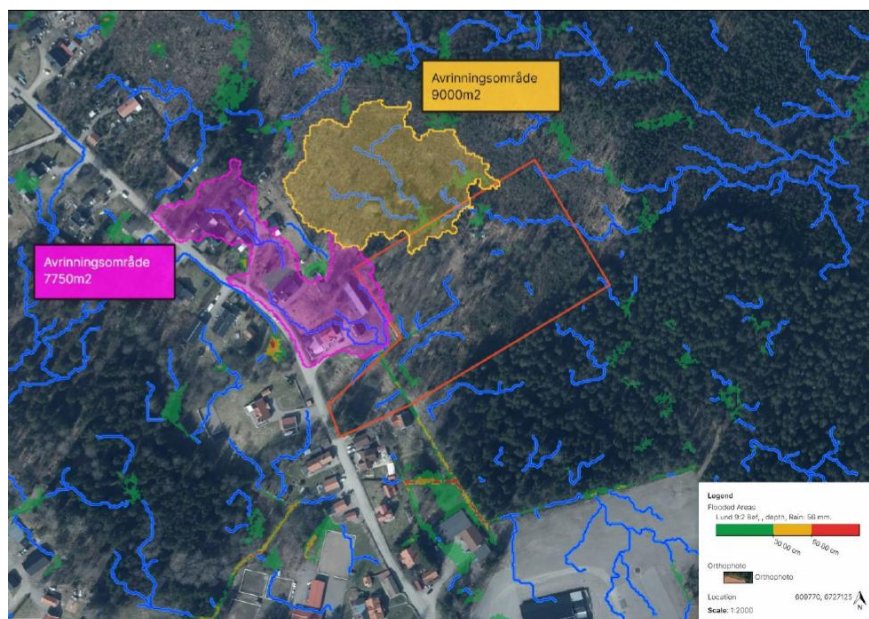
Marken inom planområdet har en generell lutning mot sydöst. Nivåskillnaderna varierar mellan den lägsta och högsta punkten om cirka +46,30 meter till cirka +48,50 meter. I utförd dagvattenutredning (WSP,2025c) har en översiktlig analys av flödesvägar utförts i programmet Scalgo för att identifiera lågpunkter och ytliga rinnvägar inom planområdet med befintlig höjdsättning. Som underlag används Lantmäteriets senaste nationella laserskanning med en upplösning på 1x1 meter. Som indata till analysen har en nederbördsmängd på 56 mm angivits, vilket motsvarar ett 100-årsregn med 30 minuters varaktighet och med en klimatfaktor på 1,25 (Svenskt Vatten, 2016). I figuren nedan visas utförd analys.



Figur 14. Illustration över flödesvägar in och ut från planområdet vid en simulerad nederbördsmängd motsvarande ett 100-årsregn med 30 minuters varaktighet och en klimatfaktor på 1,25 (WSP,2025c).

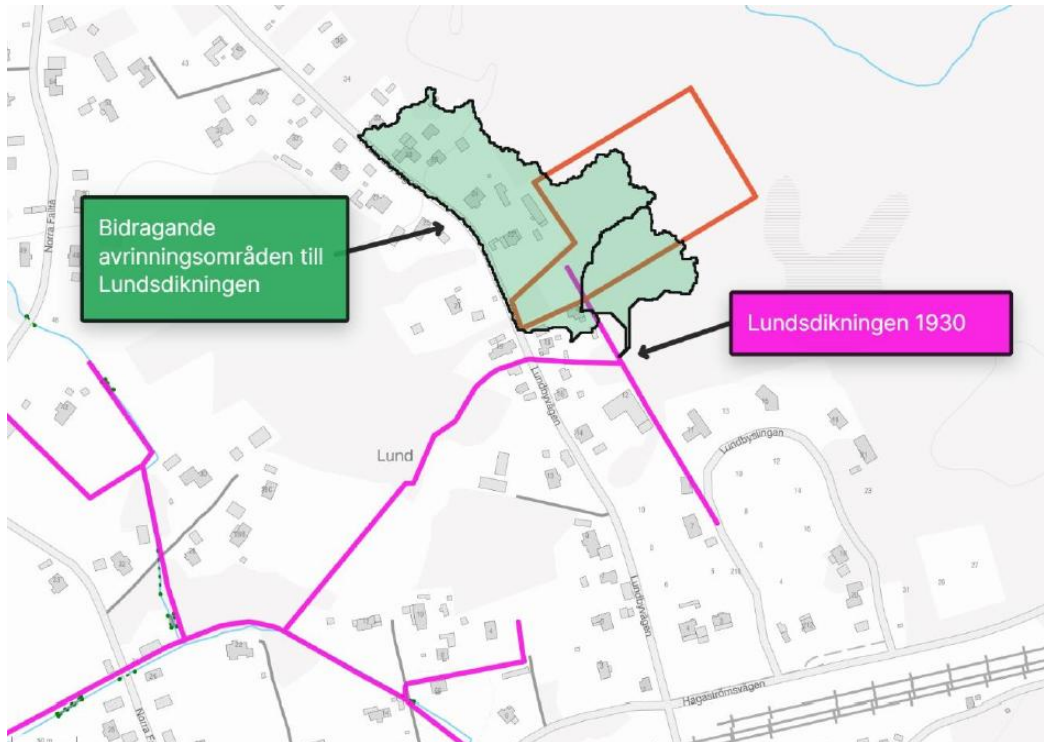
Inom planområdet avleds vatten ytligt primärt i en sydöstlig riktning. Två rinnvägar finns ut från planområdet i den östra delen och en rinnväg söderut finns i den västra delen. Inom planområdet finns inga större lågpunkter utan enbart små vattenpölar med ett djup mindre än 0,3 m. Markavvattningsföretaget Lundsdikningen 1930 har lite stående vatten vid ett 100-årsregn i den sydvästra delen av planområdet.

Det finns två inflöden till planområdet som kommer från delarna norr om planområdet, se figuren nedan. Dessa områden uppgår till 7 750 och 9 000 kvadratmeter.



Figur 15. Två inflöden till planområdet finns norrifrån.

I planområdets västra del finns markavvattningsföretaget Lundsdikningen 1930, se figur nedan. Lundsdikningen 1930 avledes åt sydväst. En del av planområdet avvattnas österut. Recipient är Gavleån.



Figur 16. Lundsdikningen 1930 i förhållande till planområdet (WSP,2025c).

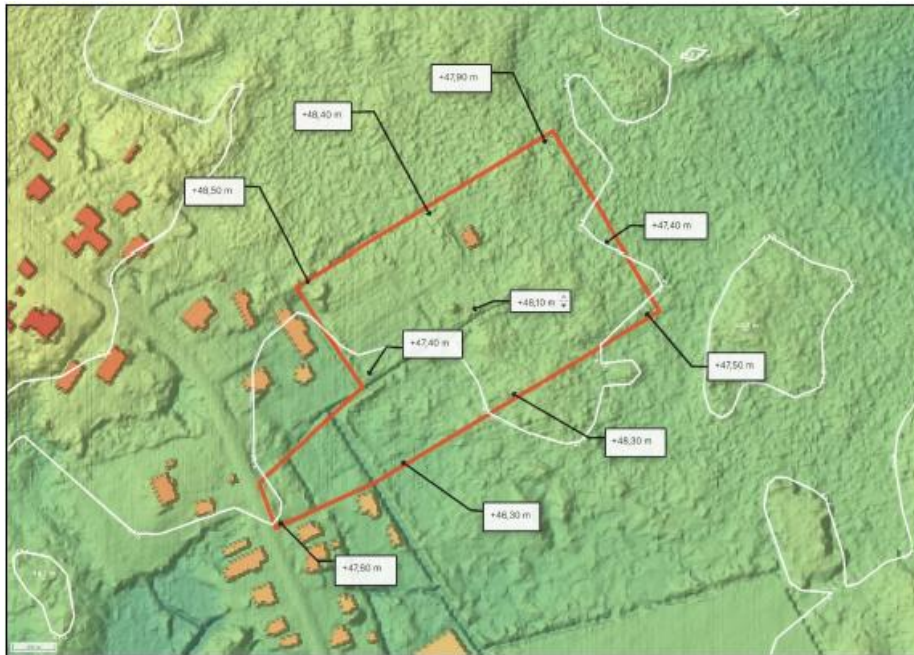
Vid utförd miljöteknisk markundersökning inom planområdet påträffades grundvatten på 0,5–1 meter under markytan. Brunnar i närheten av fastigheten visar på en grundvattennivå på 1–5 m under markytan enligt SGU:s karttjänst Brunnarsarkivet. Uppgifterna från SGU:s brunnarsarkiv ger en indikation på grundvattennivåer i området men är osäkra.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen reglerar att källare inte får finnas för att undvika att färdiga byggnader kan påverka och påverkas av grundvattnet, då inga mätningar av grundvatten har gjorts inom planområdet.

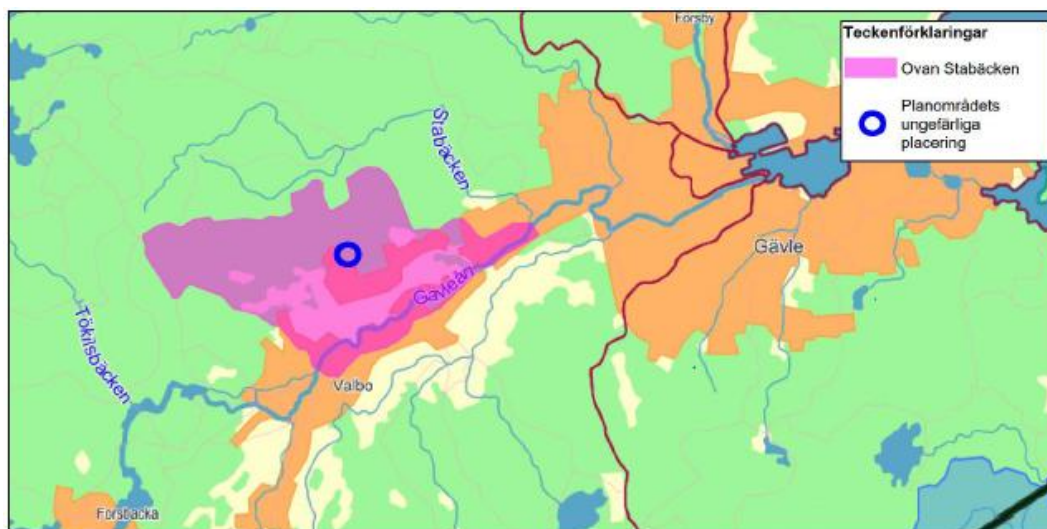
Dagvatten

Planområdet uppgår till ca 1,6 ha och består i dagsläget av skogsmark med en mindre byggnad i den norra delen. Strax intill planområdet finns ett befintligt villaområde längs Lundbyvägen, och planområdet ansluter mot Lundbyvägen i sydväst. I norr, öster och söder angränsar planområdet till naturmark. Marken har en generell lutning mot sydöst och nivåskillnaden varierar mellan som lägst +46,30 m upp till ca 48,50 m.



Figur 17. Planområdets befintliga topografi (WSP,2025c).

Planområdet ligger inom avrinningsområdet *Ovan Stabäcken* vars area uppgår till ca 19,2 km² och mestadels utgörs av skogsmark, exploaterad mark och jordbruksmark samt en mindre del hyggen och myrmark. Avrinningsområdets recipient är Gavleån.



Figur 18. Avrinningsområdet Ovan Stabäcken (SMHI, 2023).

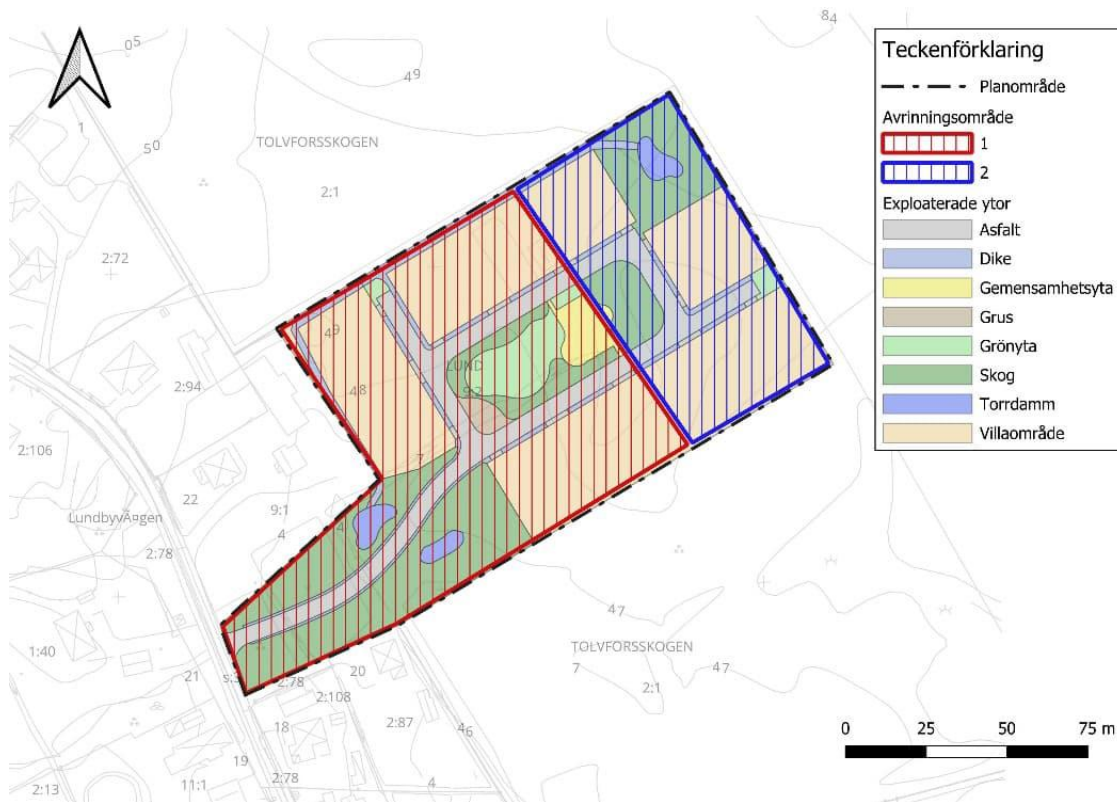
Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och det finns inga uppgifter om att verksamhetsområdet kommer utökas. Inom området finns inga befintliga dagvattenledningar eller identifierade trummor.

Gavleån som ligger cirka 1 kilometer österut utgör recipient för planområdet. Den ekologiska statusen i Gavleån är idag klassad som måttlig och den kemiska statusen som uppnår ej god status.

Inom planområdets västra del finns ett markavvattningsföretag, *Lundsdikningen 1930* (WSP,2025c) som har en dimensionering på 120l/s per km² för ett 2-årsregn vilket motsvarar 1,2l/s per ha. Den planerade exploateringen bör i största möjliga mån undvika att öka inflödet till markavvattningen då det i dagsläget finns ett problem med avvattning nedströms markavvattningsföretaget. Om en exploatering ökar avvattningen mot markavvattningsföretaget behöver markavvattningsföretaget omprövas.

Planförslag och konsekvenser

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av planområdets dagvattenledningar inom kvartersmark. Den nya markanvändningen (parhus med trädgårdar) utgår från nuvarande förutsättningar och topografiska förutsättningar och delar in planområdet i två delavrinningsområden.

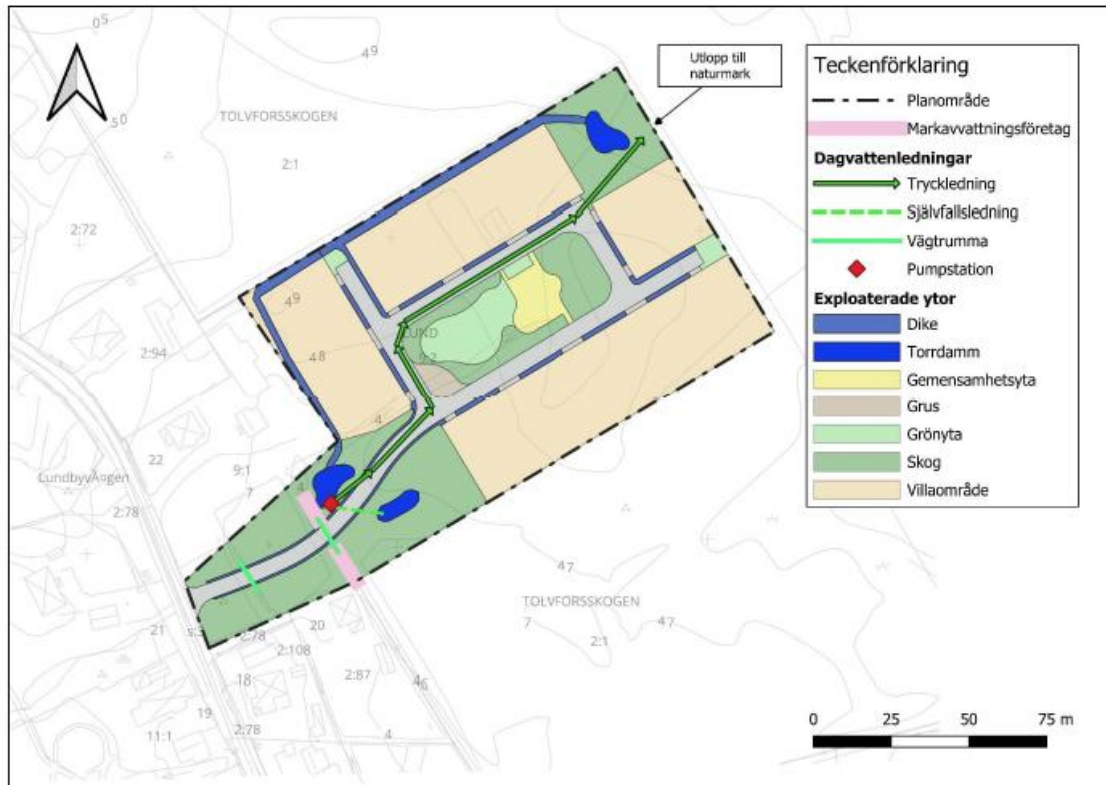


Figur 19. Föreslagna delavrinningsområden inom planområdet efter exploatering (WSP, 2025).

Det minsta området, delavrinningsområde 2 (blå skraffering i figuren ovan) har sin naturliga avrinning mot nordost medan delavrinningsområde 1 (röd skraffering i figuren ovan) som är störst till ytan förväntas avrinna söderut till en eller två fördröjningsdammar.

Man har under detaljplanens framtagande tittat på att justera höjdsättningen inom området så att ytan för delavrinningsområde 2 skulle vara större och på så sätt få ett mindre delavrinningsområde som avrinner mot markavvattningsföretaget, men kostnaden för att genomföra den typen av markåtgärder har inte gått att motivera inom projektet.

Som princip för den övergripande dagvattenhanteringen föreslås avledning, fördröjning och rening av planområdets dagvatten i svackdiken i kombination med torrdammar. Dagvatten från kvartersmark avleds till svackdiken som avleder, renar och fördröjer vattnet medan vägarna anläggs med dräneringsledningar med utlopp i torrdammar som gör att vattnet kan infiltrera.



Figur 20. Lösningförslag för dagvattenhantering inom planområdet (WSP, 2025).

Det är inte tillåtet att ändra flödet till markavvattningsföretaget på ett sätt som innebär att syftet med företaget inte går att upprätthålla. Utgångspunkten för detaljplanen är därför att ett genomförande av planförslaget inte ska innebära någon skillnad från nuläget. För att åstadkomma detta, givet ovan föreslagna delavrinningsområden, behöver avledningen av nytt dagvatten mot markavvattningsföretaget minimeras, och i och med att det största delavrinningsområdet styrs mot sydöst föreslås en pumpstation anläggas vid den södra torrdammen som pumpar dagvattenflödet till utloppet vid den norra dammen vid höga flöden.

Pumpstationen är endast i drift vid behov. För att undvika att mer ytavrinning ska ske mot markavvattningsföretaget behöver pumpstationen beräknas för en kapacitet om minst 21 l/s. Om två torrdammar anläggs i södra delen av planområdet krävs att den ena dammen leds via självfallsledning till dammen som har en pumpstation.

Med föreslagen systemlösning inklusive pumpstationen är bedömningen att planförslaget inte kommer påverka markavvattningsföretagets syfte. Vid större regn än dimensionerat

leder en bräddfunktion överskottet av dagvatten till befintliga diken och naturmark. En trumma föreslås anläggas under vägen vid markavvattningsföretaget för att inte påverka flödet mot detta. På tomtmark avleds takvatten via utkastare mot svackdiken alternativt att ledningar kan läggas om diken är tillräckligt djupa. I detaljplanen säkerställs ytor för diken, torrdammar och tekniska lösningar genom prickmark samt med bestämmelse att dike eller annan likvärdig anläggning för avledning av vatten.

För att undvika att ytavrinning från avrinningsområdet i norr samt nordväst om planområdet ska belasta nya och befintliga fastigheter ska ett dike finnas mot planområdets norra och västra gräns. Syftet med bestämmelsen är att förhindra potentiellt stora vattenmassor från att rinna in på planområdets fastigheter samt befintlig fastighet väster om planområdet.

Bestämmelsen säkerställer att ett avskärande dike eller liknande anläggning anordnas vid de nordvästra tomterna. Det kan dock finnas skäl för andra lösningar än ett öppet dagvattendike längs delar av sträckan, tex. kortare kulvertering. Denna typ av lösning bör kunna tillåtas, om huvudsyftet med dagvattenavledning uppnås, och därmed har bestämmelsen kompletterats att även omfatta "likvärdig anläggning". Det dike/anläggning som ordnas bör anläggas och förvaltas gemensamt av de bostadsfastigheter som berörs.

Den föreslagna reningen med svackdiken och torrdammar innebär att halterna av bly, koppar, zink, krom, nickel samt suspenderad substans minskar med 5–38 %. Halten fosfor, kväve, kadmium och BaP ökar efter rening med 56–375 %. Ökningen av halter och mängder förorenat dagvatten bedöms inte påverka recipienten Gavleåns möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormer. Medelvattenföringen i Gavleån uppgår till ca 18,9 m³/s medan medelavrinningen från planområdet uppgår till 0,00154 m³/s, vilket omfattar 0,0081 % av medelvattenföringen i Gavleån.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Planområdet ligger drygt cirka 350 meter från befintlig järnväg (Bergslagsbanan).

I kommunens bullerberäkning från 2022 ligger huvuddelen av området under 55 dBA ekvivalent ljudnivå från väg och järnväg. Övriga området understiger 50 dBA. De maximala ljudnivåerna är under 70 dBA. Bedömningen är att den sammanlagda ljudnivåer från tåg och vägtrafik uppfyller gällande riktvärden i området.

Planförslag och konsekvenser

En bullerutredning har utförts för fastigheten söder om Lund 9:2 i samband med att området detaljpanelades för småhus. För fastigheten Lund 1:32, som ligger närmare

Bergslagsbanan, beräknades ekvivalenta och maximala ljudnivåer från väg- och järnvägstrafik för år 2020 samt för 2040 (prognosår). Bullerutredningen visade att högsta ekvivalenta ljudnivåer vid fasad för de planerade bostadsbyggnaderna uppgick till 58 dBA (riktvärde 60 dBA). På bullerskyddad sida uppgick ljudnivåer till 49 dBA (riktvärde 50 dBA för uteplats, 55 dBA för ljuddämpad sida). Resultaten visade att det är möjligt att uppföra bostadsbyggnader och klara ställda riktvärden utan bullerskyddsåtgärder.

Bedömningen styrker bedömningen att sammanlagda ljudnivåer från väg och järnväg uppfyller gällande riktvärden för Lund 9:2.

Vibrationsundersökning som utfördes för fastigheten Lund 1:32, söder om Lund 9:2, i samband med detaljplanläggning visade att inga åtgärder behövdes vidtas för att klara komfortkriteriet för villor i en till två plan grundlagda med platta på mark bestående av sandig morän.

Luftkvalitet

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

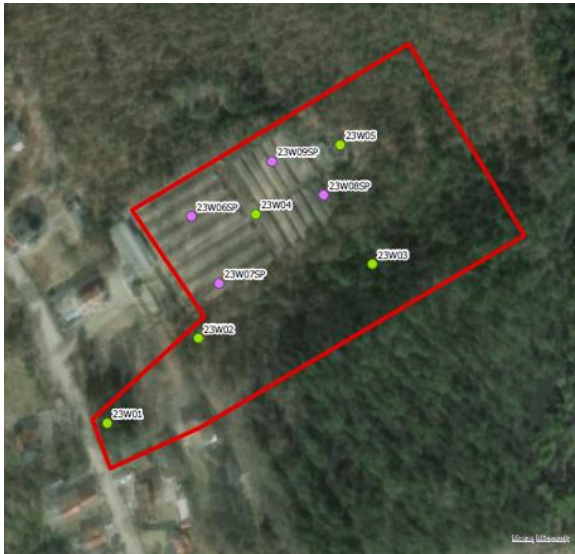
Planförslag och konsekvenser

Ny detaljplan, med ca 20 nya bostäder, bedöms inte medföra en betydande påverkan på trafikmängden och därmed inte heller på halten luftföroreningar.

Föroreningar och masshantering

Inom fastigheten Lund 9:2 har en minkfarm tidigare bedrivits och en översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts inför framtagandet av ny detaljplan (WSP, 2024a). De ämnen som kan ha använts i denna typ av verksamhet är bekämpningsmedel mot ohyra (exempelvis DDT), men även andra föroreningar såsom till exempel bly kan förekomma. Perioden mellan 1940-talet till och med 1970-talet är den mest kritiska, med avseende på farlighet på de använda preparaten.

Den översiktliga marktekniska miljöundersökningen genomförde provtagning på totalt 9 punkter inom planområdet. Provpunkterna är placerade utifrån tidigare kännedom om verksamhetens placering.



Figur 21. Provpunkter inom detaljplaneområdet. WSP, 2024a.

Totalt analyserades 12 jordprover med avseende på metaller och organiska ämnen (BTEX, PAH16 och alifater samt aromater). I tre av jordproverna påträffades förorening; metaller, organiska ämnen och bekämpningsmedel.

Metaller

Zink över riktvärde för känslig markanvändning (KM) påträffades i ett prov medan *metaller* (bly, kadmium och kvicksilver) över nivån för MRR (avfall Sveriges förslag till gränser för farligt avfall, nivån mindre än ringa risk).

Organiska ämnen

Halter av alifater över riktvärde för KM påträffades i ett prov samt PAH över KM i ett prov.

Bekämpningsmedel

DDT överskridandet mindre känslig markanvändning (MKM) påträffades i ett samlingsprov och HCH (Hexaklorcyklohexan) samt klordan påträffades i tre respektive ett prov över laboratoriets rapporteringsgränser.

TOC och pH

TOC och pH har betydelse för bland annat fastläggning och spridning av organiska föreningar och metaller samt för utlakningspotential. Andelen uppmätt TOC varierade mellan 1,4–12% vilket genererade en medelhalt på 4,7% som ligger över haltgränsen på 3%, pH-värdet varierade mellan 5,7–5,8.

Tabell 1. En sammanställning av analysresultaten (WSP, 2024a).

Prov	Djup (m u my)	Jordart	Högst klass	Ämne
23W01	0-0,3	Mu	>MRR	Bly
23W02	0-0,3	Mu	>KM	Alifater (>C16-C35)
23W02	0,3-0,8	SaMn	<MRR	
23W03	0,2-0,7	SaMn	<MRR	
23W04	0-0,5	F/grSa	<MRR	
23W04	0,5-1	F/grSa	>KM	Zink, PAH-H
23W05	0-0,5	F/Sa	<MRR	
23W05	1-1,5	F/siSa	<MRR	
23W06SP	0-0,4	F/mustgrSa	>MKM	ΣDDT
23W07SP	0-0,5	F/mustSa	>MRR	Kadmium, zink
23W08SP	0-0,35	F/muSa	<MRR	
23W09SP	0-0,5	mugrSa	>MRR	Kadmium, zink

Inom Lund 2:107, som ligger strax söder om Lund 9:2, fanns från 1952 ett bilplåtslageri där det även bedrevs en lackering. 1973 startades en verkstadsindustri som tillverkat metallprodukter fram till 2008. Verkstadsbyggnaden finns kvar och används idag som lagerlokal. En MIFO-inventering fas 1, genomfördes 2005 fastigheten bedömdes ligga i riskklass 4 som innebär liten risk för människa och miljö. Exponeringsrisken för en grundvattenförekomst och för marken bedöms som liten och risken inne i byggnaden som mycket liten. Föroreningen bedöms inte påverka planerad markanvändning inom Lund 9:2.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att en gammal minkfarm omvandlas till bostadsbebyggelse. Inom planområdet finns förhöjda halter av föroreningar både i naturliga jordmassor samt i fyllnadsmaterial. I fyllnadsmassorna är det bekämpningsmedlet DDT som överskrider riktvärden för MKM samt zink, alifater >C16-C35 och PAH över riktvärden för KM. DDT konstateras vara kopplat till den tidigare minkfarmens verksamhet och är i dagsläget inte helt avgränsad. I plan är det rimligt att anta att vi har en avgränsning som koncentreras till planområdet som de facto utgjorde den tidigare minkfarmen men i djupled är utbredningen inte avgränsad. DDT utgör en stor risk för människors hälsa och för miljön och föroreningen behöver därför avgränsas, främst i djupled, med hjälp av kompletterande provtagning innan planens genomförande.

Zink överskrider KM med 20mg/kg har påträffats i fyllnadsmaterial i ett prov. I samma prov som Zink har PAH över KM (3,6mg/kg och riktvärde är 1mb/kg) har påträffats. Båda föroreningarna påträffades 0,5-1m under markytan och båda bedöms vara avgränsade och

kommer hamna under en planlagd hårdgjord yta (väg) vilket innebär att exponeringsrisken bedöms vara så låg att den inte är relevant.

De alifater som påträffats är avgränsade ca 0–0,3 meter under marken och har främst relevanta för skydd av grundvatten. Det planeras inte ske något uttag av grundvatten inom planområdet och det är inte utpekade som grundvattenmagasin och någon åtgärd bedöms därför inte vara relevant.

Den asbest som påträffades uttogs inte enligt gällande föreskrifter och det går därför inte att konstatera att föroreningen är avgränsad. En kompletterande analys bedöms vara nödvändig för att kunna fastställa om asbest förekommer i planområdet eller om den endast är avgränsad till de eternitplattor som påträffades vid provtagningstillfället.

Den översiktliga miljötekniska markundersökningen bedöms ge en så pass god bild av platsens förutsättningar att planens genomförande inte äventyras på grund av dess resultat. Eftersom markföroreningar förekommer i området villkoras i detaljplanen att markföroreningsåtgärder ska ha kommit till stånd innan startbesked får ges. Utifrån detta bedöms detaljplanens genomförande som positivt då det leder till att marken saneras. Genom att marken saneras bedöms inte ett plangenomförande påverka människors hälsa eller miljön negativt. De kvarstående undersökningarna som behöver göras för att avgränsa samtliga föroreningar bedöms kunna göras i samband med genomförandet i samråd med kommunens tillsynsmyndighet.

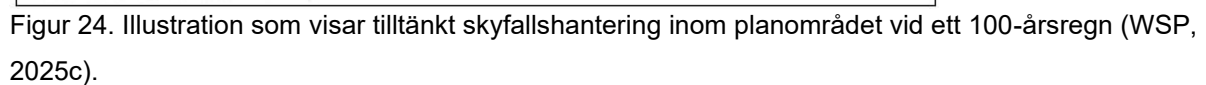
I och med markförberedelser för den bebyggelse som planeras kan överskottsmassor uppstå. Inom planområdet finns massor vars föroreningsnivåer som understiger MRR och dessa kan med fördel återanvändas i anläggningsarbeten utan anmälan till tillsynsmyndigheten under förutsättning att laktestkriterier och övriga kriterier för MRR också uppfylls. För återanvändning av massor, både inom planområdet och inom andra mark- eller anläggningsarbeten som överskrider MRR krävs anmälan eller tillstånd hos tillsynsmyndigheten. Massor som avlägsnas från området och som inte kan återanvändas skickas till godkänd mottagningsanläggning och bör hanteras som inert- eller icke farligt avfall.

Översvämning och skyfall

Gävle kommun har tagit fram en översiktlig skyfallskartering (WSP, 2025c) som visar att planområdet inte riskerar att översvämmas vid ett extremt skyfall i någon stor utsträckning. Området är inte definierat som lågpunkt. I, och framför allt strax utanför, planområdets sydvästra del samlas en del vattenmassor vid ett 100-års regn med klimatfaktor.

Grundprincipen för en god skyfallshantering är att planera ny bebyggelse på ett sätt så att den inte tar eller orsakar någon skada vid en översvämning orsakad av ett 100-årsregn, undvika instängda områden, planera för tillräckligt stora översvämningsytor och ytliga avledningsstråk samt att skapa en höjdskillnad mellan husgrund och gatunivå. I och med detaljplanens genomförande kommer markanvändningen och därmed även avrinningskoefficienten för planområdet att ändras. Flödet kommer att öka från 53 l/s till 309 l/s vid ett 100-års regn med klimatkoeffaktor 1,25.

Vid den södra dammen och vid pumpstationen kommer bräddning att ske vid tillfällen av skyfall eller större regn än vad som dimensionerats. Efter att dammen/dammarna har fyllts bräddas det flödet som pumpstationen inte klarar av att pumpa och bräddas mot befintligt dike enligt figur 21.



Riskfrågor och farligt gods

Planområdet ligger inte i närheten av rekommenderad transportled för farligt gods eller någon verksamhet som utgör en risk. Området ligger mer än 300 meter från Bergslagsbanan. En ny dragning av Bergslagsbanan planeras och då kommer den komma ännu längre från planområdet. Gävle kommuns översiktsplan anger att riskutredning ska göras om byggnader ska uppföras inom 150 meter från utpekade vägar och järnvägar.

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet uteslutande av sandig morän. Öster om planområdet finns ett område med torv och glacial lera.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanens lokalisering är inte i närheten av någon verksamhet som utgör en risk för människor och genomförandet bedöms därför innebära en acceptabel risk. Sannolikheten för att en oönskad händelse utgör en risk för människor som bor eller vistas inom planområdet är mycket låg.

Planområdet består av sandig morän med medelgod genomsläpplighet vilket gör de geologiska förutsättningarna på platsen är goda. Marken är inte erosionskänslig och risken för sättningsskador och/eller risk för ras och skred är mycket låg.

Strålning

Huvuddelen av planområdet ligger inom utpekat lågriskområde för radon.

Planförslag och konsekvenser

Enligt Gävle kommuns översiktsplan ska byggnader där människor vistas stadigvarande alltid byggas radonskyddat.

Djurhållning/allergi/lukt

Området ligger inom det sammanhängande jordbrukslandskapet runt Valbo.

Planförslag och konsekvenser

Eventuellt skulle tillfällig luktstörning från gödselhantering i det omkringliggande jordbrukslandskapet kunna ske, vilket bedöms bör kunna tolereras.

Brandskydd

Räddningstjänsten angör planområdet från Lundbyvägen. Situationsplanens framkomlighet i körspår har testats för brandbil och bedömningen är att detaljplaneförslaget ger förutsättningar att klara åtkomst för räddningsfordon. Närmsta brandvattenpost finns cirka 140 meter från planområdet.

Miljökvalitetsnormer

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 medföra någon påverkan på möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormerna eller målen.

Enligt luftvårdsförbundets beräkningar ligger års- respektive dygnsmedelhalten av partiklar (PM10) på 8–10 µg/m³ respektive 14–16 µg/m³. Års- och dygnshalten av kvävedioxid ligger på 3–5 µg/m³ respektive 9–12, och timmedelhalten 10–20 µg/m³.

Gavleån (WA13726432, id VISS) utgör recipient för områdets dagvatten. Miljökvalitetsnormen för Gavleån är god ekologisk status 2045 och god kemisk status, med undantag för de överallt förekommande ämnena kvicksilver och bromerade difenyletrar. Bedömningen är att vattenförekomsten uppnår måttlig ekologisk status och inte god kemisk status. Bedömningen är att vattenförekomsten uppnår måttlig ekologisk status och inte god kemisk status.

Planområdet ligger även på grundvattenförekomsten i sedimentärt berg (WA81382160, id VISS), samt inom tillrinningsområdet för Gävle-Valboåsens grundvattenförekomst (WA20555656, id VISS). Båda grundvattenförekomster är klassade med god kemisk och kvantitativ status med samma miljökvalitetsnorm.

Konsekvenser

Inga miljökvalitetsnormer för luft, yt- eller grundvatten riskerar att överskridas till följd av planförslaget.

Miljömål

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

- **Begränsad klimatpåverkan**

Planområdets geografiska läge bedöms medföra att boende i området i stor utsträckning blir bilburna. Den trafikökning som de nya bostäderna beräknas medföra bedöms dock inte påverka måluppfyllelsen i någon betydande utsträckning.

- **Giftfri miljö**

De föroreningar som förekommer på grund av historisk verksamhet på platsen och som utgör en risk för människa eller miljö kommer att avgränsas och hanteras vid ett plangenomförande, vilket leder till en positiv påverkan på miljömålet.

- **Grundvatten av god kvalitet**

Dagvattenrening genom fördröjning och naturlig infiltration samt hantering av markföroreningar säkerställs i plangenomförandet. Målet bedöms inte påverkas med en hållbar dagvattenhantering.

- **Säker strålmiljö**

Inom område med normalrisk för markradon. Byggnader där människor vistas stadigvarande ska byggas radonskyddat.

- **God bebyggd miljö**

Bostadsbebyggelse på en tidigare ianspråktagen men obebyggd tomt i anslutning till sammanhållen bebyggelse anses som helhet bidra positivt till miljömålet.

Planområdets läge i utkanten av staden bedöms ha en måttlig tillgänglighet till hållbart resande. Det är cirka 400 m till befintlig busshållplats och den begränsande faktorn är antalet avgångar per dag. Detaljplanens genomförande ökar kundunderlaget för kollektivtrafiken, vilket kan påverka utvecklingen av kollektivtrafiken. Tillgången till gång- och cykelvägar är begränsad och sker istället i blandtrafik.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Med fastighetsbildning avses bl.a. 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

Detaljplanen innebär att fastigheten Lund 9:2 kan avstyckas i fler fastigheter. Mark som inte avstyckas till bostadsfastigheter kan ingå i en marksamfällighet som är gemensam för boende inom planområdet.

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseform för de nya bostäderna, vilket innebär att det kan upprättas som bostadsrättsförening eller som äganderätt. Vid bostadsrätt förväntas en bostadsrättsförening förvalta hela fastigheten med byggnader, gator och gemensam gård.

Vid äganderätt avstyckas varje enhet till en egen fastighet och för gemensamma ytor, exempelvis gata, dagvattenhantering, föreningslokal, miljöhus och enskilda tekniska anläggningar bildas lämpligen en marksamfällighet och en gemensamhetsanläggning.

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

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

Gemensamhetsanläggningar

Inga befintliga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet. Lundbyvägen som är anslutande väg till planområdet består av en gemensamhetsanläggning (Lund Ga:2).

Gemensamhetsanläggningen förvaltas av samfällighetsföreningen Lunds Samfällighetsförening.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet ska anslutas till Lund ga:2 eftersom de har nytta av Lundbyvägen.

Gemensamhetsanläggning ska bildas inom planområdet om fastigheten styckas av och flera olika fastigheter ska nyttja mark. Blir det en fastighet behövs ingen gemensamhetsanläggning. Inom kvartersmark kan det därför bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning för gemensamma ändamål såsom intern gata, ytor och pumpstation för dagvattenhantering, gemensam bostadsgård med miljöhus och föreningslokal. De som har nytta av anläggningen är de som blir delägare i gemensamhetsanläggningen. Bildande av gemensamhetsanläggningar prövas i lantmäteriförrättning.

Servitut

Idag finns inga servitut i området.

Planförslag och konsekvenser

Servitut kan behöva bildas för väg till E-området.

Ledningsrätter

Inga befintliga ledningsrätter finns inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Om Lund 9:2 styckas av till flera fastigheter behövs ledningsrätter för underjordiska ledningar. Plankartan förses med ett markreservat för underjordiska ledningar i samma sträckning som den interna gatan. Ledningsrätter för VA, el mm. söks och bekostas av ledningshavaren.

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.

- **Lund 9:2**

Cirka 15 850 kvadratmeter planläggs som kvartersmark för bostäder. Cirka 65 kvadratmeter planläggs för teknisk anläggning.

Fastigheten kan delas upp i flera fastigheter. Gemensamhetsanläggning för väg, dagvattenhantering och gemensam gård behöver bildas om fastigheten delas upp i flera fastigheter. Anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning Lund ga:2 ska göras för nya fastigheter och därmed ska andelstalet i Lund ga:2 omprövas för att motsvara den byggnation som tillkommer på fastigheten. Ledningsrätter kan också behövas bildas om avstyckningar genomförs. E-området styckas av eller överförs till kommunal fastighet. Servitut för väg till E-området kan behöva bildas. Byggrätten är reglerad till största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Huvudbyggnader ges en maximal nockhöjd på 8,5 meter och komplementbyggnader på 4,5 meter. Huvudbyggnad ska utformas med träfasad, sadeltak med en minsta takvinkel på 12 grader. Källare får inte finnas. Ytor finns för gemensamma komplementbyggnader som miljöhus och föreningslokal. Ytan i mitten ska ha en genomsläpplighet på 75 %. Strandskyddet är upphävt. Inom fastigheten får inte startbesked ges för bostad förrän markföroreningar åtgärdats.

- **Lund ga:2**

De nya bostadsfastigheterna kommer att anslutas till Lund ga:2 och gemensamhetsanläggningen får fler medlemmar som är med och finansierar det förväntade ökade slitaget. Vägen kan behöva ett ökat underhåll under byggtiden och återställas från den ökade mängden tung trafik. Avtal har skrivits mellan exploitören

och gemensamhetsanläggningen som reglerar exploatörens ansvar att åtgärda skador och slitage kopplat till anläggnings- och byggnadsarbeten. Exploatören och Samfällighetsföreningen ska gemensamt besiktiga och dokumentera Lundbyvägens skick innan arbete påbörjas.

Tekniska frågor

Exploatören är ansvarig för att ordna teknisk infrastruktur till fastigheten i den ordning som krävs för att takta med exploateringen. Anslutning till ledningsnät för vatten, spillvatten, elnät och fiber sker i samråd mellan exploatören och ledningsägarna Gävle vatten AB och Gävle Energi AB.

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. Kostnader för ökad skolskjuts kan tillkomma för kommunen.

Gästrike Vatten AB samt Gävle Energi AB bekostar framdragning till inkopplingspunkt för vatten, spillvatten och el/fiber från eget befintligt nät i närområdet till bostäderna. Denna kostnad tas senare in via anslutningsavgifter.

Exploatörens kostnadsansvar i genomförandet

Exploatören bekostar anslutningsavgifter för dricksvatten, spillvatten, el och fiber samt de lantmäteriförrättningar som krävs för ett genomförande av planen.

Betydande miljöpåverkan

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

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

Bedömningen motiveras av att inga gällande miljökvalitetsnormer bedöms överskridas och att detaljplanens genomförande är i linje med relevanta miljömål. De miljöfaktorer som särskilt hanteras i planen är strandskydd, förorenad mark, dagvattenhantering och trafik. Inga av dessa faktorer enskilda eller kumulativa miljöeffekter bedöms vara av sådan omfattning att de innebär betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens 6 kap.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delade kommunens ställningstagande i yttrande daterat 2023-08-23.

Utredningar

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

- Länsmuseet Gävleborg, 2023. Arkeologisk utredning i Lund. Rapport 2023-10-19
- WSP, 2024a. Miljöteknisk markundersökning. Rapport 2024-05-20
- WSP, 2025a. PM Vägteknik. Rapport 2025-01-20
- WSP, 2025b. Trafikutredning. Rapport 2025-01-21
- WSP, 2025c. Dagvattenutredning Lund 9:2. Rapport 2025-04-17

Medverkande

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har utarbetats av planingenjör Johanna Sundqvist. Dessutom har följande tjänstepersoner inom Livsmiljö Gävle deltagit:

- Maria Lind, kommunekolog.
- Robin Andersson, miljöutredare.
- Edvin Karlsson, trafikplanerare.

Planhandlingarna har granskats av Emma Olofsson, planingenjör.

Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm
Planchef

Johanna Sundqvist
Planingenjör