

# Planbeskrivning

## Markheden 4:62 m.fl, gamla kommunhuset i Valbo



2024-04-08

Livsmiljö Gävle, Gävle kommun, Gävleborgs län

Diarienummer: 22SBN345

Handläggare: Elin Rosendahl

# Innehåll

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| Sammanfattning.....                             | 3  |
| Detaljplanens syfte .....                       | 6  |
| Beskrivning av planförslaget .....              | 6  |
| Motiv till detaljplanens regleringar .....      | 11 |
| Planeringsförutsättningar och konsekvenser..... | 20 |
| Genomförande.....                               | 37 |
| Betydande miljöpåverkan.....                    | 40 |
| Medverkande .....                               | 41 |

## Sammanfattning

Detaljplanen innebär att det på fastigheten Markheden 4:62, i Valbos före detta kommunhus får finnas både bostäder och centrumverksamhet.

Det före detta kommunhuset i Valbo har sedan tidigare skyddade kulturmiljövärden, dessa har setts över och anpassats till dagens lagstiftning. I detaljplanearbetet har det setts till att lägenheter kan finnas i del av byggnaden utan att dess kulturhistoriska värde påverkas negativt.

De tallar inom fastigheten som är värdefulla ur natur- och kulturmiljösynpunkt skyddas i detaljplanen.

## 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.

## Ansvarig planhandläggare

Information om planförslaget lämnas av handläggare:

Elin Rosendahl, Planarkitekt

Tel: 026 – 17 82 18

## Tidplan

Preliminär tidplan för framtagande av detaljplanen:

Samråd: februari 2023.

Granskning: april 2024.

Antagande: maj 2024.

## **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.

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att tillåta både centrumverksamhet och bostäder i Valbos före detta kommunhus. Fastighetens kulturmiljövärden och värdefulla tallar ska skyddas och bevaras.

## Beskrivning av planförslaget

### Bakgrund

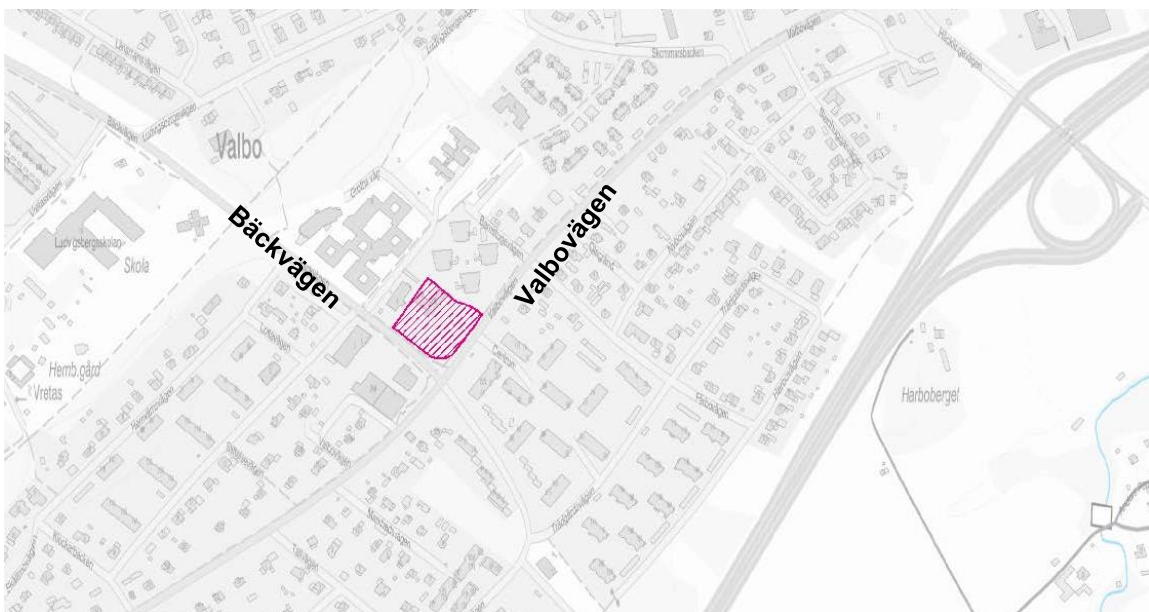
Fastighetsägaren till Markheden 4:62 önskar ändra detaljplanen där Valbos före detta kommunhus ligger. Gällande detaljplan anger *Centrumändamål* och byggnaden på fastigheten har tidigare fungerat som kommunhus, samlingslokal, kontor med mera. På plan 2 mot väster har det sedan byggnaden uppfördes funnits en vaktmästarbostad.

Under senare tid har det varit svårt att hitta hyresgäster för denna typ av verksamhet och delar av byggnaden har omvandlats för att innehålla ytterligare två bostäder, en på plan 1 och en på plan 2, vilket inte är förenligt med gällande detaljplan. Fastighetsägaren önskar därför komplettera aktuell markanvändning och möjliggöra att det före detta kommunhuset i Valbo kan innehålla bostäder.

### Detaljplanens omfattning och lokalisering

#### Läge

Planområdet ligger i Valbo centrum norr om korsningen för Valbovägen och Bäckvägen.



Figur 2. Karta som visar planområdets läge och avgränsning.

## **Areal**

Planområdet har en total areal på cirka 6400 kvadratmeter.

## **Markägförhållanden**

Planområdet berör tre fastigheter:

- Fastigheten Markheden 4:62 ägs av privatperson.
- Fastigheten Ludvigsberg 3:6 ägs av Gävle kommun.
- Fastigheten Markheden 4:1 ägs av Gävle kommun.

## **Befintlig bebyggelse och arkitektur**

Byggnaden på fastigheten har tidigare fungerat som kommunhus, samlingslokal, kontor med mera. En vaktmästarbostad har funnits på plan 2 i byggnaden sedan dess uppförande. Den stora sessionssalen är kvar i sin utformning medan tidigare kontor på senare tid har omvandlats till bostäder. Idag finns tre lägenheter för bostadsändamål i byggnaden. Intill det före detta kommunhuset finns även ett kombinerat sophus och cykelförråd av enklare karaktär.

## **Planförslag och konsekvenser**

Detaljplanen innebär att Valbos före detta kommunhus ska finnas kvar. Byggnaden får inte rivas och det som är karaktäristiskt för byggnaden och ger den dess kulturmiljövärden ska bevaras eller renoveras varsamt/i samma stil. Detaljplanen innebär därmed ingen större förändring av befintlig byggnads utvändiga arkitektur.

## **Allmän plats**

Den befintliga gång- och cykelvägen längs med Valbovägen och Bäckvägen planläggs som gång- och cykelväg.

## **Konsekvenser**

Att gång- och cykelvägen ingår i detaljplanen är en planteknisk åtgärd för att säkerställa allmän plats utanför utfartsförbudet. In- och utfart till Markheden 4:62 är tänkt att ligga kvar vid dagens läge i väst, högre upp på Bäckvägen.

## **Planbestämmelser**

**GCVÄG** – Gång- och cykelväg.

## **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

## Konsekvenser

Den mark som i planen är utlagd som allmän platsmark (GCVÄG) 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 Valbos före detta kommunhus tillåts både bostäder (B<sub>1</sub> - Bostäder) i del av byggnaden och centrumverksamhet (C - Centrum). Tidigare detaljplan tillät bara Centrum.

Det är bara de delar av byggnaden som berörs av den ändrade användningen som bygglov krävs för. Det innebär att om lov söks för bostäder är det bara de senare tillkomna bostadslägenheterna som bygglovsprövningen berör, inte hela byggnaden. Övriga utrymmen ryms fortfarande inom användningen för Centrum. Trots att tidigare detaljplan reglerat Centrum har lov ändå funnits för en ursprunglig vaktmästarbostad på plan 2, prövning av detta utrymme till bostad behöver inte ske igen.



Figur 3. Ytan till vänster i bild (gulmarkerad) är den gamla vaktmästarbostaden på plan 2. Skissen är från 1956.

Om byggnaden i delar ska ändra användning till bostad gäller att vissa krav på bostadsfunktioner och tillgänglighet behöver klaras enligt dagens lagstiftning. Vissa avsteg från krav på tillgänglighet kan göras på grund av byggnadens kulturhistoriska värde samt att bara två ytterligare bostäder tillkommer, enligt Plan- och bygglagen 8 kap 7§ samt plan- och

byggförförordningen 3 kap. 23§. Den lägenhet som tillåts på bottenvåningen mot öster går att nå via en tillgängliggjord entré mot norr, i dagsläget finns en ramp till denna entré.

Lägenheten kan tillgänglighetsanpassas genom mindre ombyggnader, till exempel av badrum och genom att en sekundär vägg i trapphallen tas bort.

Användning som bostäder och vissa funktioner inom användning centrum är inte möjlig i alla delar av byggnaden då detaljplanens andra bestämmelser och byggnadens förutsättningar (exempelvis kulturhistoriska värden) ger dessa begränsningar.

Förutom själva huvudbyggnaden finns det byggrätt för komplementbyggnad sydväst om huvudbyggnaden, för till exempel sophus. Denna har bygglov från 2005.

### **Konsekvenser**

Stadsbilden kommer inte att förändras. Detta eftersom det redan finns bostäder i byggnaden idag och syftet med detaljplanen är att tillåta något som redan idag finns på platsen, men som inte var tillåtet i tidigare detaljplan. Efter att detaljplanen fått laga kraft kommer en bygglovsprövning krävas för bostäderna där de prövas enligt den nya detaljplanen. Det är en fördel att byggnaden ges flera användningar då det skapar större möjligheter att använda byggnaden. Det ökar möjligheten att kulturmiljövärdena tas om hand om byggnaden används.

### **Planbestämmelser**

**B** – Bostäder, ej i före detta sessionssalen.

**C** – Centrum.

### **Utformning, placering och gestaltning**

Byggnaden som berörs av planförslaget består av två byggnadskroppar som står i vinkel. Den högre byggnadsdelen som går parallellt med Valbovägen består av källarvåning, plan 1 och plan 2 samt vindsvåning. Den är indelad i mindre rum som ursprungligen använts till i huvudsak kontor. Den lägre vinkelställda byggnaden består av källarvåning samt tre större salar varav den ena är den före detta sessionssalen.

Den befintliga byggnaden skyddas exteriört genom rivningsförbud, skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser. Bestämmelserna reglerar vilka kulturvärden som är skyddade och hur de ska underhållas. Interiört skyddas muralmålningen och rumsvolymen i sessionssalen. Balkonger kan tillkomma på gavlarna för lägenheterna på övre plan.

## Konsekvenser

Stadsbilden kommer inte att förändras eftersom byggnadens utformning, placering och gestaltning är tänkt att bevaras. Nya balkonger som tillåts på byggnadens gavlar kan däremot ändra stadsbilden till viss del, balkonger har anpassats i placering och utformning för att samspela med byggnaden och sin omgivning. Läs mer om befintliga kulturmiljövärden och reglering av utformning, placering och gestaltning under rubrikerna *Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse* och *Motiv till planens regleringar*.

## Utemiljö

Dagens gräsytor och träd ska finnas kvar. Förutom att det bidrar till gröna miljöer i stadsbilden fungerar träden också som en grön barriär som gör att trafiken inte blir lika påtaglig för boende och besökare.

Den asfalterade ytan som finns på den södra och sydvästra delen av Markheden 4:62 skulle med fördel kunna minskas ner och ersättas av exempelvis grus, gräs eller annan växtlighet. Det skulle innebära både ökad trivsel och grönska samt bättre möjligheter att hantera regnvatten.

Ytor norr om det före detta kommunhuset är tänkta att fungera som en gemensam gård för de boende. Där är bullernivåerna från trafik lägre och platsen är därför passande som gårdsyta. På denna sida finns också en ramp upp till byggnadens entré. Sådan bör finnas kvar för att byggnaden ska vara tillgänglighetsanpassad.

Läs mer om tallarnas värden i avsnittet *Naturmiljö och landskap*.

## Konsekvenser

Vistelseytor utomhus kan anordnas både norr och söder om huvudbyggnaden. I norr kan ytan fungera som en gemensam gård. I söder är marken mer bullerutsatt och har en mer allmän karaktär. Det kan vara positivt med en mer allmän karaktär ifall centrumverksamhet bedrivs i det före detta kommunhuset. Att träd bevaras bidrar till att naturvärdena och den lummiga känslan på platsen finns kvar. De sociala konsekvenserna av planens genomförande förväntas vara positiva.

## Planbestämmelser

**n<sub>1</sub>** – Tallar får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk.

**n<sub>2</sub>** – Marken ska vara kontinuerligt trädbevuxen.

**n<sub>3</sub>** – Marken får inte hårdgöras.

**a<sub>2</sub>** – Marklov krävs även för fällning av tallar.

## Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla när planen fått laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

## 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

##### GCVÄG – Gång- och cykelväg

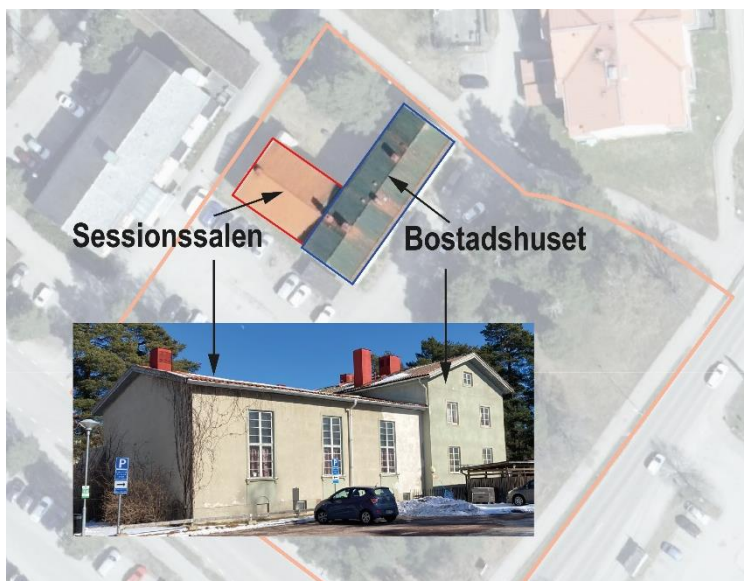
Säkerställer att utfartsförbudet gäller mot allmän plats.

### Regleringar av kvartersmark

#### Användningsbestämmelser

**B<sub>1</sub>** – Bostäder, ej i före detta sessionssalen.

Motiv till planbestämmelsen är att möjliggöra planens syfte att tillåta bostäder. Med tanke på sessionssalens kulturmiljövärden är det inte lämpligt att denna görs om till bostad.



Figur 4. Fotot visar var sessionssalen respektive den delen av det före detta kommunhuset som är planlagt för bostäder, här kallat bostadshuset.

**C – Centrum.**

Motiv till planbestämmelsen är att möjliggöra planens syfte att tillåta centrumverksamhet. Med tanke på sessionssalens kulturmiljövärden är inte alla verksamheter inom användningen Centrum lämpliga, detta för att värdena interiört ska kunna bevaras. Se bestämmelse q<sub>2</sub> som reglerar detta.

**Egenskapsbestämmelser**

 – Utfartsförbud.

Motivet till planbestämmelsen är att infarten ska vara densamma som i dagsläget, via befintligt servitut. Syftet är att spara gröna ytor med värdefulla tallar och att inte skapa fler utfarter.

**Prickmark** – Marken får inte förSES med byggnad.

Motivet till regleringen är att reglera det före detta kommunhusets placering och att inte tillåta ytterligare byggnader. Syftet är att bevara platsens kulturmiljövärde och det är därför inte lämpligt att ytterligare mark bebyggs. Funktioner som exempelvis trappa och ramp är tillåtet att uppföra i anslutning till huvudbyggnaden.

**Korsmark** – Marken får endast förSES med komplementbyggnad.

Motivet till regleringen är att göra befintlig komplementbyggnad planenlig och att skapa förutsättningar för exempelvis sophantering och förråd att finnas lättillgängligt.

**Ö<sub>1</sub>** – Marken får endast förSES med skärmtak och trappa.

Motivet till regleringen är att göra befintligt skärmtak och trappa planenliga. Dessa ska vara utan väggar.

**h<sub>1</sub>** – Högsta nockhöjd är 2,6 meter.

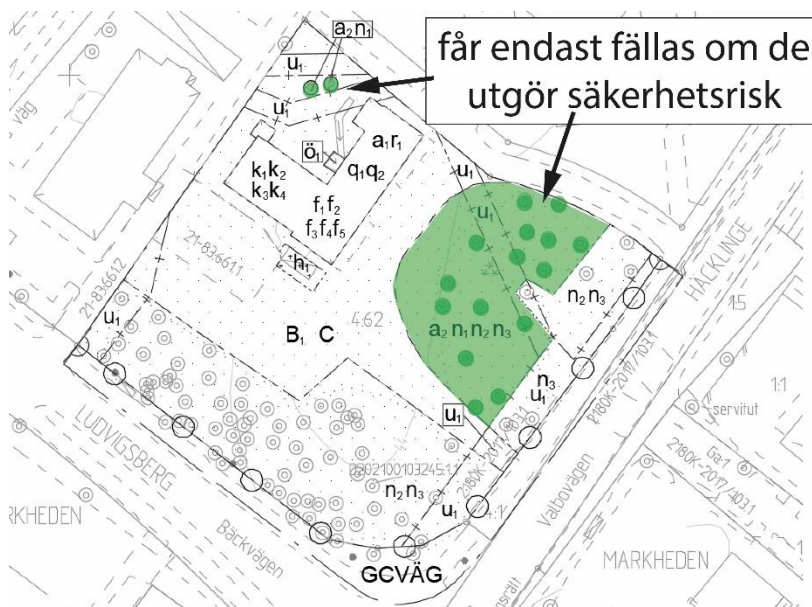
Motivet till planbestämmelsen är att komplementbyggnad ska vara underordnad huvudbyggnad. Genom att begränsa höjden är motivet även att bevara dagens förutsättningar för dagsljusinsläpp i huvudbyggnaden. Att hålla ner volymen innebär också hänsyn till stads- och landskapsbilden i området.



Figur 5. Dagens komplementbyggnad vars volym ska bevaras.

$n_1$  – Tallar får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk

Motivet till planbestämmelsen är att bevara ett värdefullt inslag i den byggda miljön. Tallarna bidrar till områdets karaktär, grönstrukturvärden och ekosystemtjänster. För den östra ytan gäller det alla tallar inom egenskapsområdet.

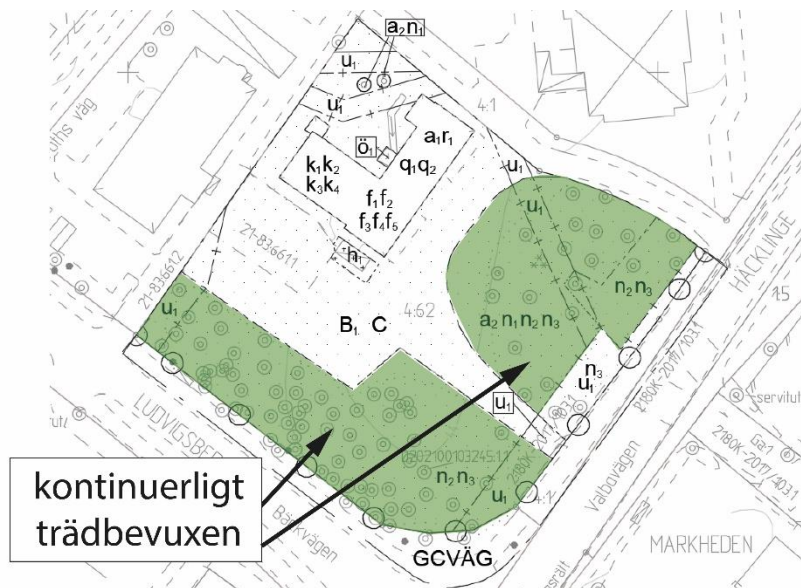


Figur 6. Träd som bara får fällas om de utgör en säkerhetsrisk.

$n_2$  – Marken ska vara kontinuerligt trädbevuxen.

Motivet till planbestämmelsen är att bevara karaktären på platsen både med hänsyn till naturvärden och kulturmiljövärden. Tallarna vittnar om den dåtida omsorgen att spara den

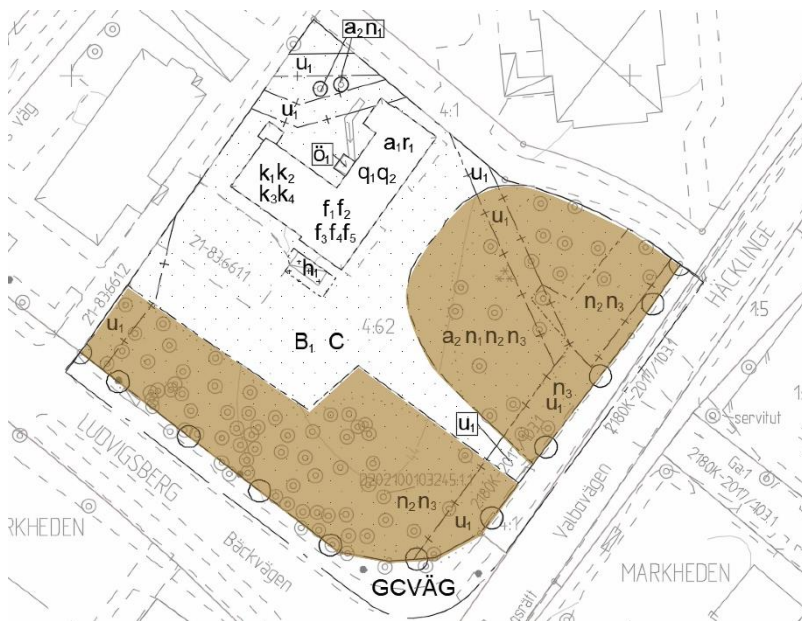
naturliga vegetationen på platsen. Detta stämmer med syftet att skydda och bevara värdefulla tallar.



Figur 7. Mark som ska vara kontinuerligt trädbevuxen är markerad med grönt.

**n<sub>3</sub>** –Marken får inte hårdgöras.

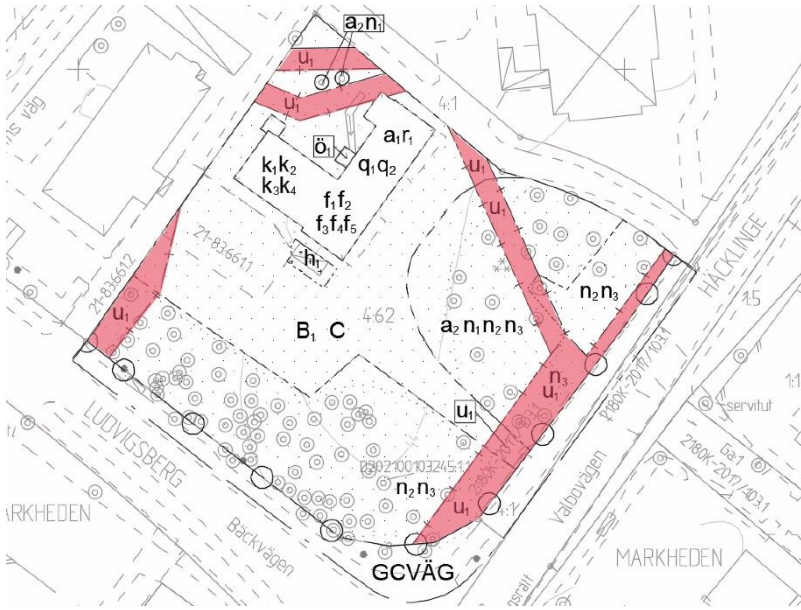
Motivet till planbestämmelsen är att bevara ytor för hantering av dagvatten, bidra till grundvattenbildningen och att behålla karaktären på platsen med grönska närmast vägarna.



Figur 8. Mark som inte får hårdgöras är markerad som bruna ytor.

**u<sub>1</sub>** – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

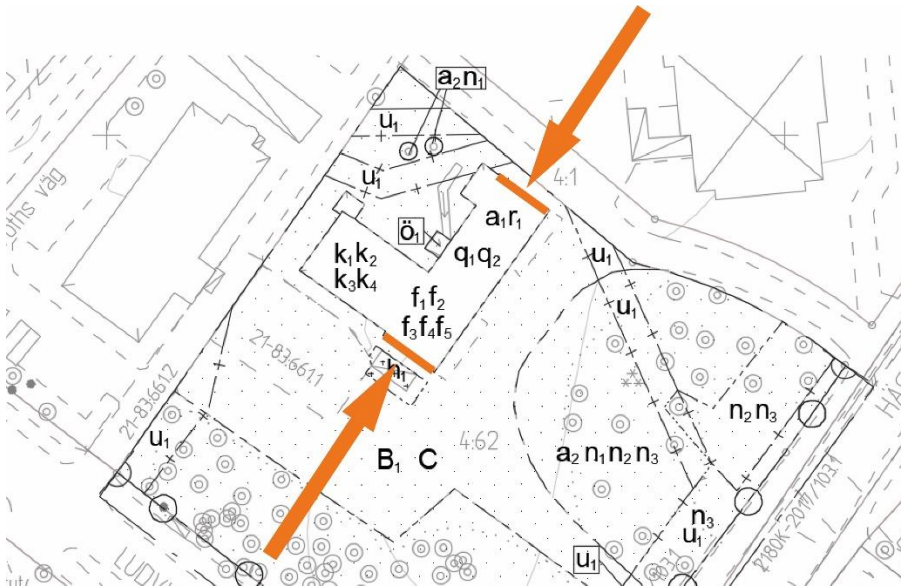
Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa ett område för allmännyttiga underjordiska ledningar som passerar planområdet och betjänar flera eller andra fastigheter.



Figur 9. Rosa ytor är områden planlagda som markreservat för underjordiska ledningar.

**f<sub>1</sub>** – Balkong kan tillkomma på plan 2 på sydvästra och nordvästra fasaderna. Balkongen ska sitta centrerad vid balkongdörr. Balkong kan kraga ut över prickad mark.

Motivet till planbestämmelsen är att göra det möjligt att bygga balkonger på byggnadens gavlar. Syftet är att göra det möjligt för boenden med fler kvaliteter och att anpassa balkongen till utseende och placering på fasaden så att hänsyn tas till byggnadens arkitektur. Bestämmelsen möjliggör att balkongerna får uppföras även ovan prickmark.



Figur 10. Orangea pilar och markeringar visar fasader där balkonger är tillåtna.

**f<sub>2</sub>** - Balkong ska ha ett enhetligt utseende och ha ett djup om högst 1,5 meter och bredd om 3,2 meter.

Motivet till planbestämmelsen är att balkonger ska ha en storlek som är tillgänglighetsanpassade samtidigt som de samspelar med byggnadens volym.



Figur 11. Exempel på hur den sydvästra fasaden kan se ut om balkong uppförs.

**f<sub>3</sub>** – Balkongräcke ska vara av svart smide med vertikala spjälor.

Motivet till planbestämmelsen är att balkongräcke som tillkommer ska samspela med byggnadens befintliga detaljer och utseende.

**f<sub>4</sub>** – Balkonger får inte glasas in eller förses med tak.

Motivet till planbestämmelsen är att balkonger ska samspela med byggnadens karaktär som är ren och avskalad i sitt uttryck utan utkragande, volymbildande byggnadsdelar. Inglasning och tak skapar effekt av en volym vilket skulle påverka byggnadens rena och avskalade fasad.

**f<sub>5</sub>** – Balkongdörr får tillkomma i anslutning till balkong och placeras symmetriskt i förhållande till underliggande fönster. Dess övre del ska ha lika utseende, material och konstruktion som våningens fönster.

Motivet till planbestämmelsen är att balkongdörrar som tillkommer ska samspela med byggnadens befintliga detaljer, material, konstruktion och utseende.



Figur 12. Exempel på hur den östra fasaden kan se ut om balkong och balkongdörr uppförs.

## Skydds- och varsamhetsbestämmelser

**r<sub>1</sub>** – Byggnad får inte rivas

Motivet till planbestämmelsen är att bevara en byggnad som har ett högt kulturhistoriskt värde. Detta stämmer med syftet att skydda och bevara platsens kulturmiljövärden.

**q<sub>1</sub>** – Exteriörens utseende med dess detaljer ska bevaras.

Regleringen behövs eftersom byggnaden har särskilda kulturhistoriska värden i form av en välbevarad fasad och tak. Detta stämmer med syftet att skydda och bevara byggnadens kulturmiljövärden. Byggnaden har få detaljer men som är viktiga för dess gestaltning.

Med detaljer avses entrépartiet med balkongräcke mot söder samt den norra entrén.



*Figur 13. Entrépartiernas olika utformning speglar byggnadens mer representativa huvudentré mot söder samt den enklare entrén från norr.*

Vid entredörren finns vacker armatur i svart smide med en rund glaskupasom är ursprunglig sedan byggnaden uppfördes. Takfoten är tunn utan synliga avslut från takstolar och runt fönstren finns en upphöjd putsad slät omfattning kring fönstren vilken också avslutar fasaden mot takfoten.



*Figur 14. Armaturen vid huvudentrén och till höger takfoten.*

**q<sub>2</sub>** – Muralmålning och rumsvolym i före detta sessionssalen ska bevaras.

Byggnaden har särskilda kulturhistoriska värden i form av en muralmålning i sessionssalen. Salen har en öppen karaktär med koppling till byggnadens historia med dess tidigare

användning som kommunhus. Muralmålningen skildrar näringsliv och bebyggelse i den före detta kommunen. Detta stämmer med syftet att skydda och bevara byggnadens kulturmiljövärden.

**k<sub>1</sub>** – Taktäckning ska vara av lertegel.

Regleringen behövs eftersom byggnaden har särskilda kulturhistoriska värden i form av ett välbevarat tak och takmaterial. Takamaterialet är tidstypiskt för byggnadens arkitektur. Detta stämmer med syftet att skydda och bevara byggnadens kulturmiljövärden.

**k<sub>2</sub>** – Fasader ska vara av puts i ljus kulör.

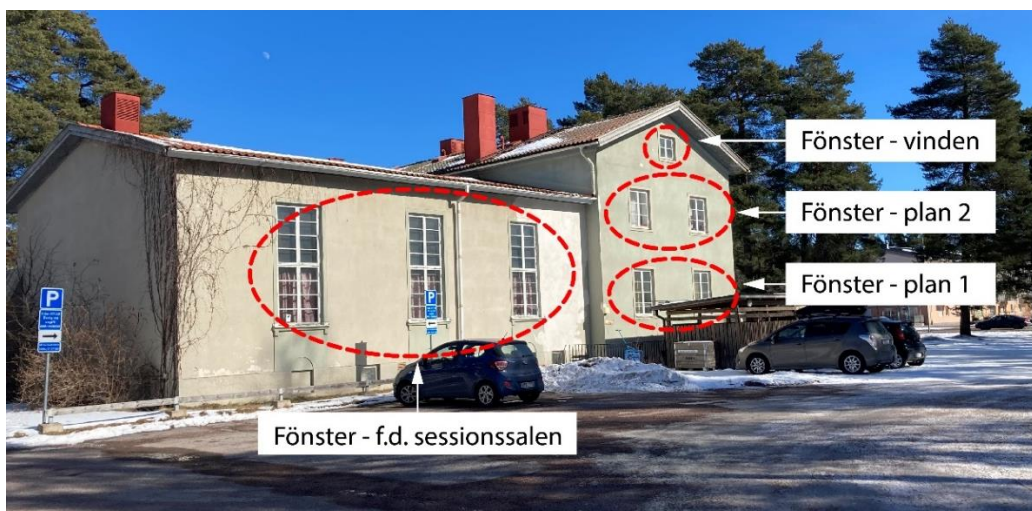
Regleringen behövs eftersom byggnaden har särskilda kulturhistoriska värden i form av en välbevarad fasad. Detta stämmer med syftet att skydda och bevara byggnadens kulturmiljövärden.

Byggnadens arkitektur i klassisk stil i övergång mot funkis karaktäriseras av ljus kulör utan framträdande kulörer på utsmyckningar och fönster. Med ljus kulör menas inte vit.

**k<sub>3</sub>** – Fönster ska till form, material, indelning, proportioner och konstruktion vara lika ursprungliga.

Regleringen behövs eftersom byggnaden har särskilda kulturhistoriska värden i form av välbevarade fönster. Detta stämmer med syftet att skydda och bevara byggnadens kulturmiljövärden.

Byggnaden har lika typ av spröjsade fönster men dess höjd varierar med olika antal rutor. Den varierande höjden bidrar till att berätta om byggnadens olika funktioner i interiören såsom sessionssal, kontor, bostad etc.



Figur 15. Byggnaden har fönster som varierar både i storlek, höjd och antal rutor.

**k<sub>4</sub>** – Ytterdörrar i bottenvåningen ska till form, material, indelning och proportioner, konstruktion vara lika ursprungliga.

Regleringen behövs eftersom byggnaden har särskilda kulturhistoriska värden i form av välbevarade ytterdörrar. Detta stämmer med syftet att skydda och bevara byggnadens kulturmiljövärden. Byggnadens huvudentré har en mycket påkostad och hög ekdörr med speglar och fönsterindelning likt fönstren.



Figur 16. Entrédörren och dörr mot norr som är väl anpassad till våningens fönster i sin utformning.

## Villkor för lov och ändrad lovplikt

**a<sub>1</sub>** – Bygglov krävs även för ändring och underhåll av byggnadens exteriör.

Motivet till planbestämmelsen är att se till att byggnadens kulturhistoriska värden behålls.

**a<sub>2</sub>** – Marklov krävs även för fällning av träd.

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

## Planeringsförutsättningar och konsekvenser

### Översiktsplan

Gällande översiktsplan är Fördjupad översiktsplan för Gävle stad 2025. Denna anger för området *Kulturhistorisk bebyggelse* med beteckning V.K.4. Gävle kommuns bedömning är högsta värde och att värdet ligger i strukturen med byggnader och innergårdar som omges av naturskog med tallar. Det före detta kommunhuset har ett historiskt värde för bygden och har en representativ utformning. Syftet med detaljplanen bedöms gå i linje med intentionerna i översiktsplanen.

## Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan Valbo centrum, dnr 21-P89:23, laga kraft 1988-12-27. I gällande plan har användningen för kommunalhuset reglerats till *Centrum*. För byggnaden finns skyddsbestämmelser som anger att den inte får rivas eller förvanskas.

## Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Samhällsbyggnadsnämnden den 25 januari 2023.

## Naturmiljö och landskap

Det före detta kommunhuset ligger på en större fastighet med flera stora tallar och ett fåtal björkar. I tidigare arbete med aktuellt område har spår av den rödlistade skalbaggen reliktböck hittats i tallbeståndet. Skalbaggen är beroende av äldre solbelysta tallar för att kunna reproducera sig. Tallarna är även ett viktigt karaktärsdrag i centrala Valbo ur kulturmiljösynpunkt.

I kulturmiljöbilagan till den fördjupade översiktsplanen för Gävle stad 2025 är planområdet en del av område V.K.4. Området har högsta värde där värdet ligger i en struktur med byggnader och innergårdar som omges av naturskog med tallar.

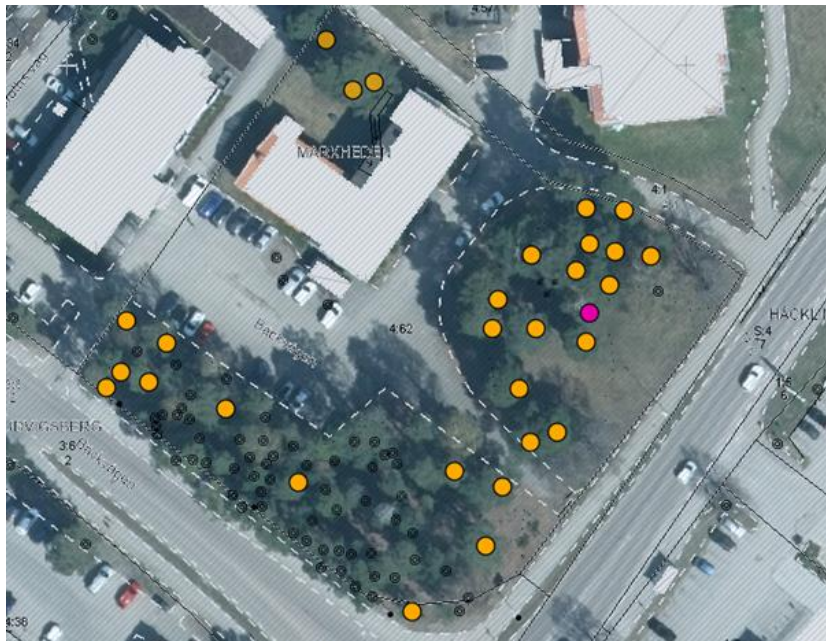


*Figur 17. Marken med tallar som finns mittemot byggnadens entré. Valbovägen går i väst-östlig riktning bakom träden.*

## Planförslag och konsekvenser

Planområdets betydelse för naturvärden, stadsbilden och kulturmiljön gör att flera av de befintliga tallarna ska bevaras. Gävle kommun har gjort en uppskattning av vilka av träden

inom planområdet som är äldre och grova tallar, och därför har ett högre naturvärde. Se figuren nedan.



Figur 18. Orangea prickar är ungefärligt läge för äldre, grova tallar. Rosa prick är en tall som är död i toppen. Resterande inmätta träd på kartan är antingen lövträd, men de flesta är tallar av varierande ålder men som inte bedömts vara äldre eller grova.

Äldre tallar skyddas genom bestämmelser om att trädet bara får fällas om det är en säkerhetsrisk. Marklov krävs innan dessa tallar tas ner. Till marklovsansökan ska bifogas ett utlåtande om trädets status av oberoende besiktningsman med relevant kunskap om träd.



Figur 19. Två träden i norr ligger inom detaljplanen, dessa får bara fällas om de innebär en säkerhetsrisk.

Även de något yngre inmätta tallarna, som står närmast Bäckvägen, har natur- och grönstrukturvärden. Men de står för tätt för att kunna utvecklas till grova solitärträd som kan bidra till estetiska värden på platsen. På denna yta regleras istället att marken ska vara kontinuerligt trädbevuxen.

För att inte träden ska riskera att skadas regleras att grönytorna närmast Bäckvägen och Valbovägen inte får hårdgöras.

## **Ekosystemtjänster**

Den trädbevuxna delen inom planområdet bidrar bland annat med luftrening, fördröjning av dagvatten och en grön stadsbild förutom att den ger mervärden för biologisk mångfald.

## **Planförslag och konsekvenser**

När befintlig byggnad planläggs för bostadsändamål kan den trädbevuxna marken bli en viktig del i utemiljön för de boende.

## **Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse**

I kulturmiljöbilagan till den fördjupade översiktsplanen för Gävle stad 2025 är planområdet en del av område V.K.4. Området har högsta värde och det beskrivs att det före detta kommunhuset har ett historiskt värde för bygden och en representativ utformning. Byggnaden är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk och konstnärlig synpunkt och omfattas av förbud mot förvanskning enligt plan- och bygglagen, PBL, 8 kap. 13 §.

Kommunhuset byggdes 1936 efter ritningar av Ivar Lundberg och är med sina funktionellt osmyckade fasader i hög grad representativt för 1930-talet. Genom skala och komposition har byggnaden ändå getts en monumental utformning som tydligt vittnar om Valbos ställning som en av det dåtida Sveriges största landskommuner.

Byggnaden användes för Valbo kommuns förvaltning med kontorsrum och sessionssal för kommunens politiska sammanträden. Under en period fanns kommunens bibliotek inrymt här. I källaren finns bevarat de hygienutrymmen med bad, dusch och bastu som allmänheten fick nyttja då det under den här tiden inte alltid fanns badrum i hemmen. I källaren finns också bevarat ett äldre kök som har servat tillställningar i sessionssalen.



Figur 20. Byggnaden då den användes som kommunhus. Carl Larssons Fotografiska Ateljé AB Läns museet Gävleborg.

En muralmålning av Manne Östlund finns i den gamla sessionssalen. Både byggnaden och själva muralmålningen i sig är skyddade i gällande detaljplan från 1988 med bestämmelse q "Värdefull byggnad som inte får rivas eller förvanskas. Manne Östlunds muralmålning i gamla sessionssalen skall bevaras i sitt rumsliga sammanhang". Byggnaden är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk och konstnärlig synpunkt och omfattas av förbud mot förvanskning enligt plan- och bygglagen, PBL, 8 kap. 13 §.

Anledningen till att byggnaden är värdefull är att den i hög grad har bevarat sitt äldre och tidstypiska utseende samt detaljer såväl exteriört som interiört. Byggnaden har ett lokalhistoriskt värde som Valbos kommunalhus och sin placering i Valbo centrum. De höga tallarna som omger byggnaden förstärker kvalitéerna i utemiljön. De mjukar upp den plana gårds- och parkeringsmiljön och vittnar om den dåtida omsorgen att spara den naturliga vegetationen på platsen.

Förutom det uppfyller den också några av de kriterier som Boverket har uppställt:

- Byggnader som har representerat för lokalsamhället viktiga funktioner eller verksamheter.
- Byggnader som belyser tidigare stadsbyggnadsideal och arkitektoniska ideal samt värderingar och tankemönster.



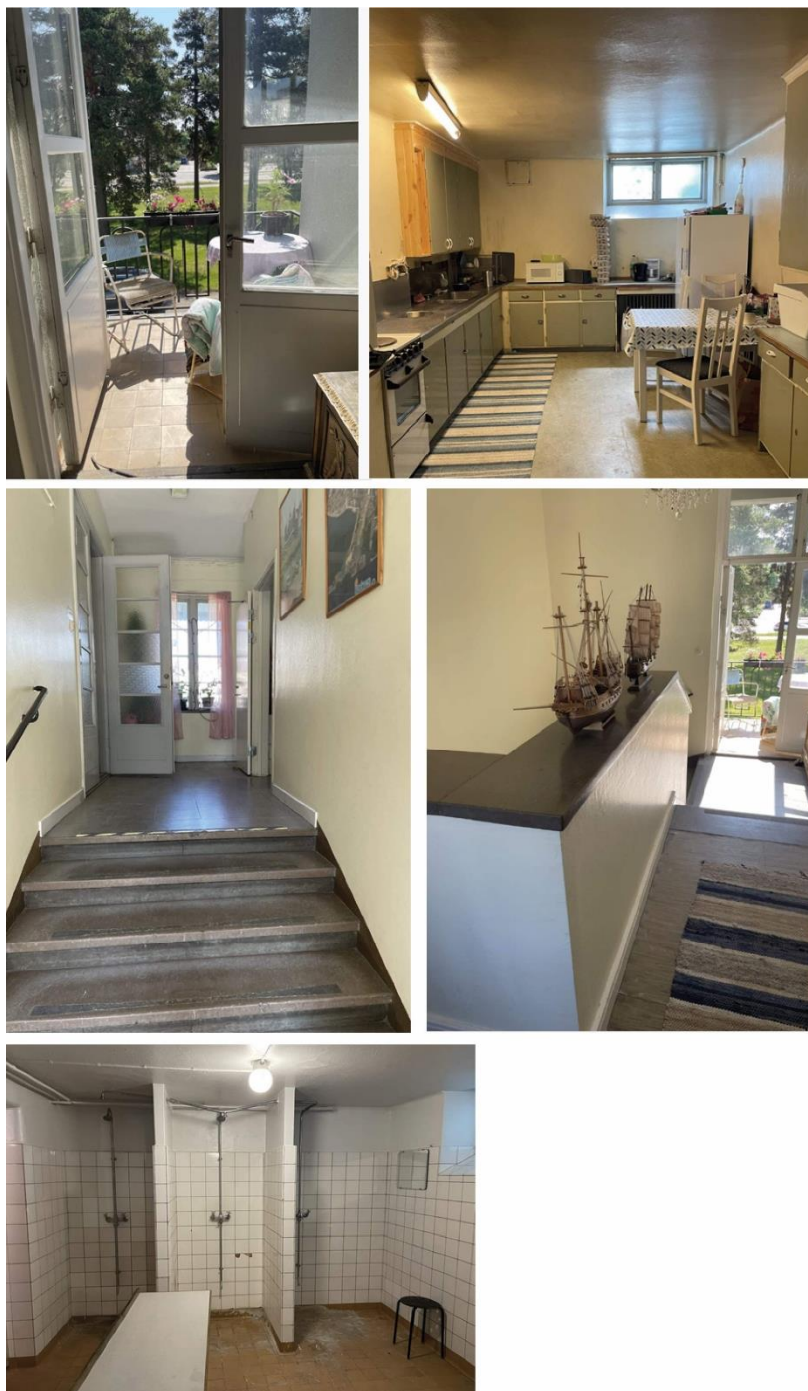
Figur 21. Muralmålning i sessionssalen av Manne Östlund.

Byggnaden är uppförd i puts i en ljus grön kulör som tidigare troligen varit ljusare. Taket är traditionellt sadeltak klätt med tegelpannor.



Figur 22. Det före detta kommunhuset sett från söder.

I byggnadens interiör finns en mängd bevarade snickeridetalljer vilket bidrar till byggnadens värde. För att nämna några är det balkongdörrar ovanför *huvudentré*, trapphall med dörrar, smidesräcke samt stenbelagda trappräcken. Dessa värden behöver hanteras vid en eventuell kommande interiör ombyggnad och ska vara en förutsättning i samband med beslut om kontrollplan samt startbesked.



Figur 23. Bilder från interiören.

### Planförslag och konsekvenser

Planområdets betydelse för kulturmiljön gör att befintlig byggnad behöver vårdas och dess värden får inte förvanskas. Det före detta kommunhuset i Valbo är en kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, material, färgsättning samt detaljeringsnivå.

Det är viktigt att säkra att bostäder kan anordnas utan att byggnadens kulturhistoriska värde påverkas negativt. Läs mer om hur detta görs under avsnittet *Utformning, placering och gestaltning*.

## **Fornlämningar**

Mindre än 100 meter sydväst om planområdet ligger en stor stenåldersboplats, L1950:5140 (Valbo 44:1), som inte är gränsbestämd annat än åt sydöst och de geografiska och topografiska förhållandena är i princip desamma för det aktuella planområdet som för boplatssområdet. Det innebär att det är stor risk att boplaten fortsätter in på Markheden 4:62.

### **Planförslag och konsekvenser**

Inga ytterligare större byggrätter tillåtas enligt detaljplanen. Om några grävarbeten blir aktuella ska det beaktas att stenåldersboplaten kan fortsätta in på Markheden 4:62.

## **Offentlig och kommersiell service**

Planområdet är beläget centralt i stadsdelen Valbo. Valbo centrum finns inom gångavstånd med utbud av offentlig och kommersiell service i form av hälsocentral, matbutik, restauranger, skola och förskola.

## **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 1 och 91 trafikerar sträckan med en turtäthet på 20 respektive 60 minuter. Cykelvägar finns 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.

### **Gång- och cykeltrafik**

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt. Signalreglerade övergångsställen finns vid korsningen Valbovägen/Bäckvägen/Skolvägen.

### **Planförslag och konsekvenser**

Detaljplanen innebär ingen förändring i gång- och cykelvägnätet. Cykelparkering ska anordnas i anslutning till bostäderna.

## Gatustruktur, gatumiljö och angöring

Infart till området sker från Bäckvägen som är en gemensam infart för Markheden 4:62 och Markheden 4:57. För folk som promenerar eller cyklar finns även en gång- och cykelväg på den nordöstra sidan av planområdet och även en mindre anordnad gångväg i sydöst inom Markheden 4:62.



Figur 24. Infarten från Bäckvägen. Det före detta Valbo kommunhus syns till höger i bild.

Runt kommunalhuset är marken asfalterad. På baksidan av kommunalhuset finns däremot en yta med gräs. På baksidan finns även en ramp som leder fram till samma invändiga entré som huvudingången gör.

## Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär ingen förändring i gatustruktur, gatumiljö eller angöring. Utfartsförbud gäller fortsatt i fastighetsgräns mot Valbovägen och Bäckvägen, infart sker via befintligt servitut (aktnummer 21-83:661.2) från Bäckvägen.

## Biltrafik

Valbovägen och Bäckvägen intill planområdet är två bilvägar som är cirka 8–10 meter breda. För att ta sig till det före detta kommunhuset i Valbo finns en infart från Bäckvägen som fastigheten Markheden 4:62 delar med Markheden 4:57.

### **Planförslag och konsekvenser**

En stor ökning av biltrafiken på Valbovägen eller Bäckvägen förväntas inte eftersom det redan finns bostäder i det före detta kommunhuset. Befintligt vägnät har god kapacitet att klara den eventuella ökningen av biltrafik som detaljplanen för med sig.

### **Parkering**

#### **Cykel**

Idag finns fåtal parkeringsplatser för cyklar. Ett enklare cykelställ finns i komplementbyggnaden som står intill det gamla kommunhuset.

#### **Bil**

Idag finns cirka 21 parkeringsplatser för bil varav 4 platser tillhör Markheden 4:57, genom ett servitut (aktnummer 21-83:661.1). Det förekommer också att bilar parkerar på platser som inte är uppmärkta som parkeringsrutor, därför kan fler bilar stå parkerade än vad antalet parkeringsrutor är.

### **Planförslag och konsekvenser**

#### **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 Markheden 4:62. Cykelparkeringar ska finnas så nära bostadsentrén som möjligt och det bör finnas säker och väderskyddad cykelparkering.

#### **Bil**

Enligt Gävle kommuns mobilitetsnorm gäller här ett p-tal på 0,7–1. Siffrorna är ett minsta och största p-tal för bil per lägenhet. Det innebär att fastighetsägaren ska anordna parkeringsplatser som ryms inom det p-talet, även handikapparkering ska ordnas. Inom detaljplanen finns det tillräckligt med yta för att ordna den parkering som behövs för boende. Det är också möjligt att låta befintligt servitut för parkering att finnas kvar.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Den befintliga byggnaden är ansluten. En befintlig ledning med ledningsrätt passerar i södra delen av Markheden 4:62. Fler allmännyttiga ledningar finns som korsar fastigheten. Resterande ligger i gång- och cykelvägen längs med Valbovägen.

Eftersom byggnaden och anslutning till vatten finns, och att ett fåtal nya lägenheter inte bedöms leda till någon högre förbrukning är bedömningen att kapacitet finns för anslutning av nya bostäder.

### **Planförslag och konsekvenser**

Nya lägenheter ska anslutas till det allmänna ledningsnätet för vatten- och spillvatten. För ledningen i söder finns ledningsrätt, denna förses med markreservat i detaljplanen som ett skydd för att förhindra att ledningar överbyggs. Övriga allmännyttiga ledningar ges också markreservat, för dessa bör ledningshavare söka ledningsrätt för att trygga ledningarna. Tvingas ledningsägare vidta undanflyttningsåtgärder för att möjliggöra exploatering ska detta bekostas av den som initierar åtgärden.

### **El, fiber, tele och uppvärmning**

Ledningsnät för el, fiber och fjärrvärme finns i gatan utanför Markheden 4:62. Ledningar för fiber finns i västra och norra delen av Markheden 4:62. Inom allmän plats för gång- och cykelväg finns ledningar för el och fjärrvärme. Kopparnät för tele finns inom Markheden 4:62 men kommer att utgå senast 2026.

### **Planförslag och konsekvenser**

Ledningar i norr och väst bedöms som allmännyttiga och förses med markreservat i detaljplanen som ett skydd för att förhindra att ledningar överbyggs. För att trygga ledningarna bör ledningshavaren söka ledningsrätt. Tvingas ledningsägare vidta undanflyttningsåtgärder för att möjliggöra exploatering ska detta bekostas av den som initierar åtgärden. Nya verksamheter/bostäder måste ha nya anslutningar till elnätet.

### **Avfall**

Det finns en befintlig byggnad på cirka 20 kvadratmeter väster om Valbos före detta kommunhus. Byggnaden används dels för avfallshantering, dels som cykelförråd.

### **Planförslag och konsekvenser**

Med det antal bostäder som ryms i Valbo före detta kommunhus bedöms dagens byggnad för avfall som tillräckligt stort. Hela utrymmet kan däremot behövas för hantering av avfall. Cyklar kan därför behöva förvaras någon annan stans. Exploatören/byggherren ska samråda med Gästrike återvinnare om lämplig avfallshantering.

## Geotekniska förhållanden och radon

Marken består av postglacial sand. Tidigare utförd geoteknisk undersökning utförd 1986 konstaterade att jorden består av fast lagrad friktionsjord till minst 2–3 m under markytan. Marken inom planområdet bedöms inte känslig för ras, skred eller erosion.

Detaljplanen ligger inom högriskområde för radon.

### Planförslag och konsekvenser

Stor försiktighet ska tas vid markarbeten i planområdet. Gällande vattenskyddsföreskrifter ska följas och för sådant som kräver tillstånd enligt föreskrifterna ska det ansökas om hos angiven instans. En upplysning om vattenskyddsområdet och föreskrifter finns på plankartan.

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

## Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Kungsbäcken (WA72981132). Planen bedöms inte påverka ytvattenförekomsten. Området för detaljplanen är flackt. Planområdet ligger på Gävle-Valboåsens grundvattenförekomst (WA20555656), som är en rullstensås bestående av isälvsediment som utgör det grundvattenmagasin som används för dricksvattenuttag i Gävle kommun. Planområdet omfattas av vattenskyddsföreskrifter (21FS2006:33) då det ligger inom sekundärt vattenskyddsområde.

Marken består av postglacial sand och området är huvudsakligen platt utan större höjdskillnader.

### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen i sig innebär inte någon ändrad hårdgöringsgrad eller nybyggnad och grundvattenbildningen inom området förändras inte från dagens situation. På grönytorna närmast Bäckvägen och Valbovägen regleras att marken inte får hårdgöras vilket gör att grundvattenbildningen inom området inte minskas från dagens situation. Detaljplanen innebär inte heller några förändringar i marknivåer som kan påverka vattnets rinnvägar. Markens förutsättningar att hantera regnvatten kommer därför inte att förändras vid ett genomförande av detaljplanen. Det är däremot positivt om andelen hårdgjord yta inom fastigheten kan minska, då kan infiltrationen öka till grundvattentäkten.

## Dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Allmänna dagvattenledningar och brunnar finns mot Valbovägen och dessa mynnar i diken vid E4. En större del av planområdet består av naturmark/gräsytor där dagvatten idag kan omhändertas.

### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra någon förändring i dagvattenhantering eller andelen dagvatten. Genom att grönyttorna närmast Bäckvägen och Valbovägen regleras så att de inte får hårdgöras ökar inte dagvattenmängderna från dagens situation.

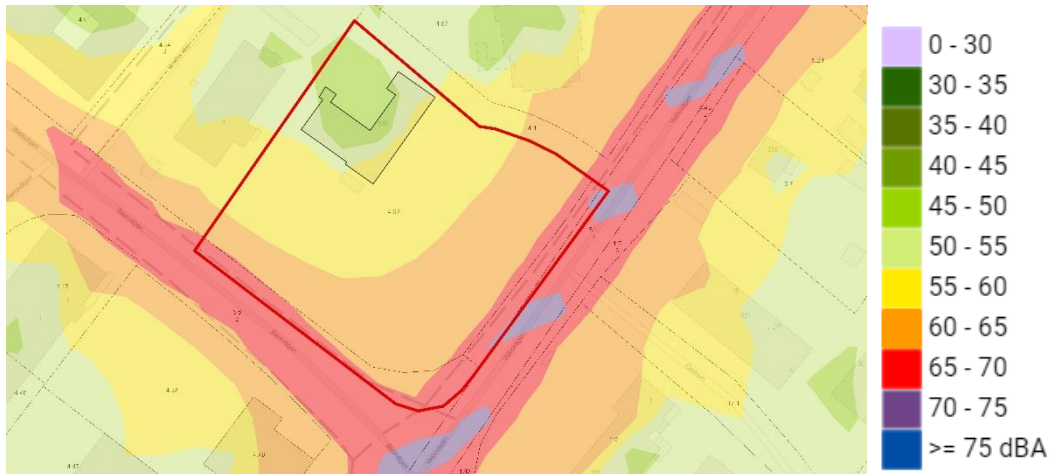
## Störningar, hälsa och säkerhet

### Buller och vibrationer

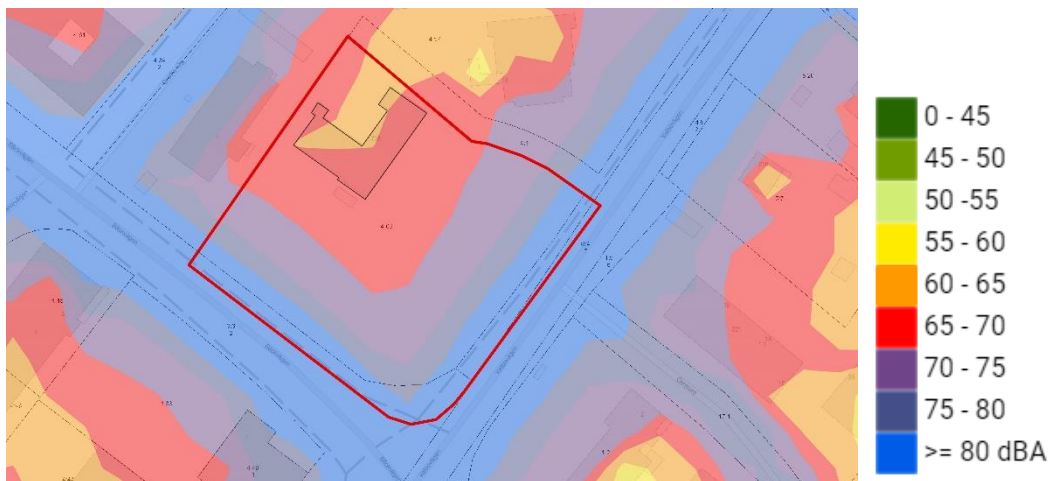
Det före detta kommunhuset är idag beläget centralt i Valbo, en knutpunkt för handel och allmän service samt kollektivtrafik. Servicegraden medför en viss ökad andel trafik i området. Bullernivåerna inom planområdet ligger mellan 45 – 65 dBA ekvivalent ljudnivå och 55 – 75 dBA maximal ljudnivå med de högsta nivåerna mot Valbogatan enligt den kommunövergripande bullerkartläggningen utförd 2022. Bullerkartläggningen har utförts med den nordiska beräkningsmodellen RTN96/NMT96. Beräkningen har utgått från trafikflöden på 8 300 ÅDT på Valbogatan och 4 000 ÅDT på Bäckvägen. Avståndet från byggnad till Valbogatan är cirka 55 m, och tillåten hastighet är 50 km/h.

Ljudnivåerna i fasad har som högst värden på 49,3 dBA ekvivalent och 62,6 dBA maximal i norra fasaden och i södra 57,4 dBA ekvivalent och 65,5 dBA maximal.

Trafikbullerförordningen anger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå i fasad, och om så sker ska minst ett bostadsrum i en bostad i en befintlig byggnad vara vänd mot en sida där 55 dBA inte överskrids. Enligt skriften "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" (Boverket/SKR) så klaras 60 dBA på ett avstånd av 50 meter och hastigheten 50 km/h vid ett trafikflöde av 18 000 ÅDT vilket motsvarar en fördubbling av dagens trafik på Valbogatan.



Figur 25. Kartan visar ekvivalent ljudnivå (Efterklang, 2022).



Figur 26. Kartan visar maximal ljudnivå (Efterklang, 2022).

### Planförslag och konsekvenser

Bedömningen är att bullersituationen klarar rådande riktvärden för bostäder både för ekvivalenta och maximala nivåer.

Buller förekommer från framför allt Valbovägen och det ska tas hänsyn till detta så att riktvärdena för inomhusmiljön klaras.

Det finns goda förutsättningar att skapa bullerskyddande utemiljöer för bostäder i anslutning till byggnaden, på dess norra sida. Förutsättningarna för en sådan uteplats finns enligt befintlig placering. Planbestämmelser om rivningsförbud och prickmark låser byggnadernas placering som skapar den luddämpade platsen.

Kommunen bedömer att trafikbullerförordningens riktvärden kan hållas och inga ytterligare åtgärder behöver vidtas.

## Luftkvalitet

Halterna av luftföroreningar är låga vid planområdet. Enligt Östra Sveriges luftvårdsförbunds beräkningar ligger års- respektive dygnsmedelhalten av partiklar (PM10) på 8–15  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  respektive 16–25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Års-, dygns- respektive timmedelhalten av kvävedioxid ligger på 5–10  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , 15–18  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , respektive 15–30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

## Planförslag och konsekvenser

Ändring av markanvändningen inom planområdet leder inte till trafikökningar i den omfattningen att luftföroreningshalten ökar.

## Föroreningar

Kommunen har inga uppgifter om att någon miljöfarlig verksamhet har funnits på platsen tidigare eller förekomst av föroreningar inom planområdet.

## Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra någon förändring i föroreningsrisk.

## Översvämning och skyfall

Området är flackt och bedöms inte vara särskilt utsatt för översvänningsrisker. Vatten ansamlas på grönyterna längs Valbovägen och Bäckvägen och bedöms inte ge upphov till skador på grund av översvämmande vatten.

## Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte ha en negativ påverkan vid skyfall eller översvämning.

Detaljplanen gör det möjligt för att omvandla del av den asfalterade ytan till gröna ytor, om det skulle göras skulle det ha en positiv påverkan vid skyfall och översvämning.

## Riskfrågor och farligt gods

Närmaste utpekade led för transport av farligt gods är E16, och avståndet dit är mer än 400 meter. Inga andra riskkällor finns i närheten.

## Strålning

Detaljplanen ligger inom högriskområde för radon.

## Planförslag och konsekvenser

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

## **Brandskydd**

Idag finns inget specifikt brandskydd på platsen.

## **Miljökvalitetsnormer**

### **Luft**

Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål för luft klaras vid planområdet och bedöms inte påverkas av den marginella tillkomst av trafik som markanvändningen inom planområdet möjliggör.

### **Vatten**

Planområdet ligger inom avrinningsområde för Kungsbäcken (WA72981132) vars ekologiska status bedöms måttlig och dess kemiska status uppnår ej god beroende på de överallt förekommande ämnena kvicksilver och brominerade difenyletrar (VISS, 2023-11-08). Normen ska uppnå god ekologisk status 2045. De kvalitetsfaktorer som påverkar statusbedömningen rör främst vattendragets hydromorfologiska faktorer som planens genomförande inte bedöms påverka.

Planområdet ligger på en grundvattenförekomst i sedimentärt berg (WA81382160). Dess status är god kemisk och kvantitativ status vilket också är dess norm. Del av planområdet ligger även inom Gävle-/Valboåsens grundvattenförekomst (WA20555656). Dess kvantitativa och kvalitativa status är god vilket även är dess norm. Planens genomförande bedöms inte innebära att grundvattenförhållandena förändras.

### **Konsekvenser**

Planen bedöms inte leda till att någon miljökvalitetsnorm för luft eller vatten inte kan följas.

## **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**

Omvandling av befintlig byggnad till bostadsanvändning i ett centralt läge, med närhet till kommunal och offentlig service och kollektivtrafik är positivt ur ett klimatperspektiv.

- **God bebyggd miljö**

Bedöms påverkas positivt. En breddad användning där bostäder tillåts gör att byggnaden kan användas mer effektivt eftersom den får en mer flexibel användning. Med dagens användning Centrum är det är svårt att hitta hyresgäster vilket kan innebära att byggnaden istället lämnas tom och dess värden inte tas om hand.

## **Riksintressen**

Fastigheten och Valbos före detta kommunhus ligger inom riksintresse för Valboåsen och inom zon för sekundärt grundvattenskydd.

### **Planförslag och konsekvenser**

Detaljplanen handlar om att möjliggöra en förändring i en befintlig byggnad och innebär inte fler byggrätter. Utifrån den aspekten bedöms inte detaljplanen leda till någon negativ påverkan på grundvattenskyddet och riksintresset för vattenproduktion.

# Genomförande

## Fastighetsrättsliga frågor

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

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

## Planförslag och konsekvenser

Planområdet omfattar bostadsfastigheten Markheden 4:62 och delar av de kommunägda fastigheterna Ludvigsberg 3:6 och Markheden 4:1 som i dagsläget utgör allmän plats.

Detaljplanen innebär ingen förändring i fastigheter.

## Gemensamhetsanläggningar

I detaljplanen från 1988 är en del av parkeringsytan planlagd som g<sub>2</sub> "*Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, parkering*". Ingen gemensamhetsanläggning finns på marken idag, däremot ett servitut för parkering. Det kommer fortsatt att vara möjligt att anlägga en gemensamhetsanläggning. Däremot är det inte reglerat i detaljplanen.

## Servitut

Inom Markheden 4:57 finns ett servitut som ger Markheden 4:62 rätt att använda ett område för in- och utfart till Bäckvägen (blått område *a* i figuren nedan).

För del av parkeringsytan finns ett servitut (grönt område *b* i figuren nedan). Servitutets ändamål är parkering och köryta till förmån för Markheden 4:57. Servitutet innebär att besökare till Markheden 4:57 har rätt att använda område *b* enligt kartan nedan, för parkering av fyra personbilar. Bedömningen är att Markheden 4:62 också har rätt att använda samma yta, så länge det finns kvar 4 parkeringsplatser till Markheden 4:57.

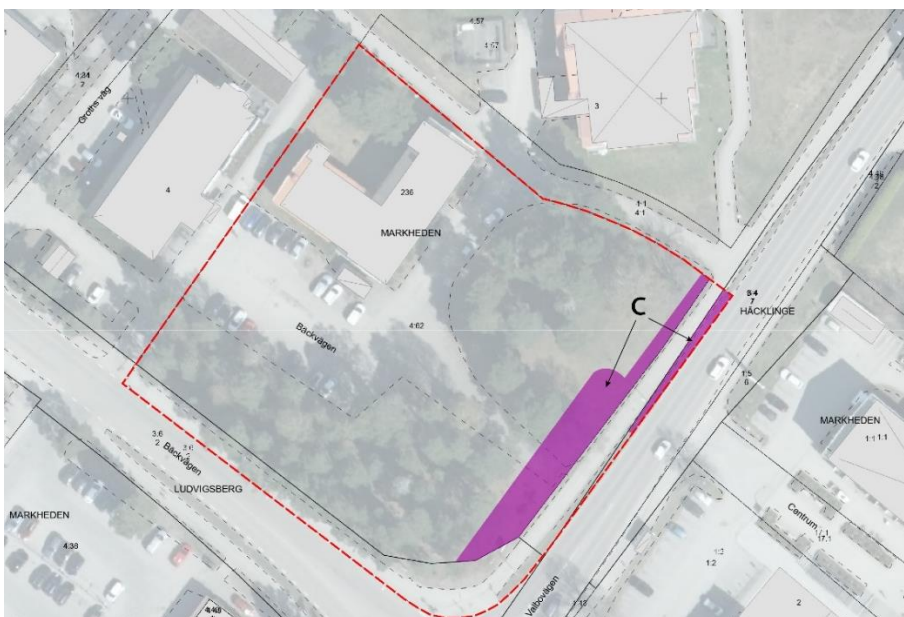


Figur 27. Område a är servitut för in- och utfart till Markheden 4:62 och område b är servitut för parkering till Markheden 4:57. Röd streckad linje visar plangränsen.

Detaljplanen innebär inte någon förändring gällande servitutet. Det innebär att Markheden 4:57 fortfarande har rätt att parkera 4 personbilar inom servitutets gränser. Ifall servitutet ska tas bort eller förändras prövas det i en lantmäteriförrättning.

## Ledningsrätter

Ledningsrätt finns för ledningar i planområdets sydöstra del. Befintliga och nya allmänna ledningar inom planområdet säkerställs genom ledningsrätt. Ledningsrätt bör sökas och bekostas av ledningshavaren.



Figur 28. Område c är ledningsrätt inom planområdet. Röd streckad linje visar plangränsen.

## Planbestämmelser

**u<sub>1</sub>** – 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.

- **Markheden 4:62**

Fastigheten planläggs för bostäder och centrumändamål med vissa begränsningar med hänsyn till sessionssalens kulturmiljövärden. Huvudbyggnaden skyddas genom rivningsförbud, varsamhetsbestämmelser och skydd av kulturvärden både utvändigt och delvis invändigt. Ändrad lovplikt gäller för ändring och underhåll av byggnadens exteriör. Mindre byggrätt för komplementbyggnad finns.

I fastighetsgräns mot Valbovägen och Bäckvägen gäller utfartsförbud. Befintligt servitut inom Markheden 4:57 som ger Markheden 4:62 rätt att använda ett område för in- och utfart ska finnas kvar. Servitut för parkering till förmån för Markheden 4:57 inom Markheden 4:62 tillåts ligga kvar.

Värdefulla tallar och grönytor 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.

- **Ludvigsberg 3:6**

Del av fastigheten planläggs som allmän plats (GCVÄG). Kommunen är fortsatt huvudman. Att fastigheten ingår i detaljplanen är en planteknisk åtgärd.

- **Markheden 4:1**

Del av fastigheten planläggs som allmän plats (GCVÄG). Kommunen är fortsatt huvudman. Att fastigheten ingår i detaljplanen är en planteknisk åtgärd.

## 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**

Planavtal som reglerar planavgift har tecknats mellan fastighetsägaren och Gävle kommun.

### **Kommunalekonomiska konsekvenser**

Kommunen får inga kommunalekonomiska konsekvenser av planens genomförande.

### **Exploatörens kostnadsansvar i genomförandet**

Byggherren ansvarar för samtliga kostnader inom fastigheten och ansvarar för återställning av allmän plats om den påverkas vid byggnation.

## **Ersättningsanspråk p.g.a. skyddsbestämmelse och rivningsförbud**

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

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

## **Betydande miljöpåverkan**

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

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

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

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

Bedömningen motiveras av att miljöfrågor som ändå är aktuella kommer att hanteras vidare under det fortsatta planarbetet. I planarbetet ska frågor om kulturmiljö och naturvärden hanteras.

## **Länsstyrelsens ställningstagande**

Länsstyrelsen delade kommunens ställningstagande i yttrande daterat 2023-05-24.

## **Medverkande**

### **Medverkande tjänstepersoner**

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

- Lena Boox, kommunantikvarie.
- Maria Lind, kommunekolog.
- Mirja Törnquist, miljöutredare.

Planhandlingarna har granskats av Kevin Engberg, planingenjör.

### **Livsmiljö Gävle**

Sari Svedjeholm  
Planchef

Elin Rosendahl  
Planarkitekt