

GRUNDKARTA
över del av fast. VALLBACKEN 2:5 mfl.
Gävle kommun, Gävleborgs län

Del av Vallbacken 2:5 mfl, Husmansgluggen

DETALJPLAN FÖR HANDEL
GÄVLE KOMMUN, GÄVLEBORGS LÄN
Samhällsbyggnad Gävle 2016-10-06 rev 2016-11-30

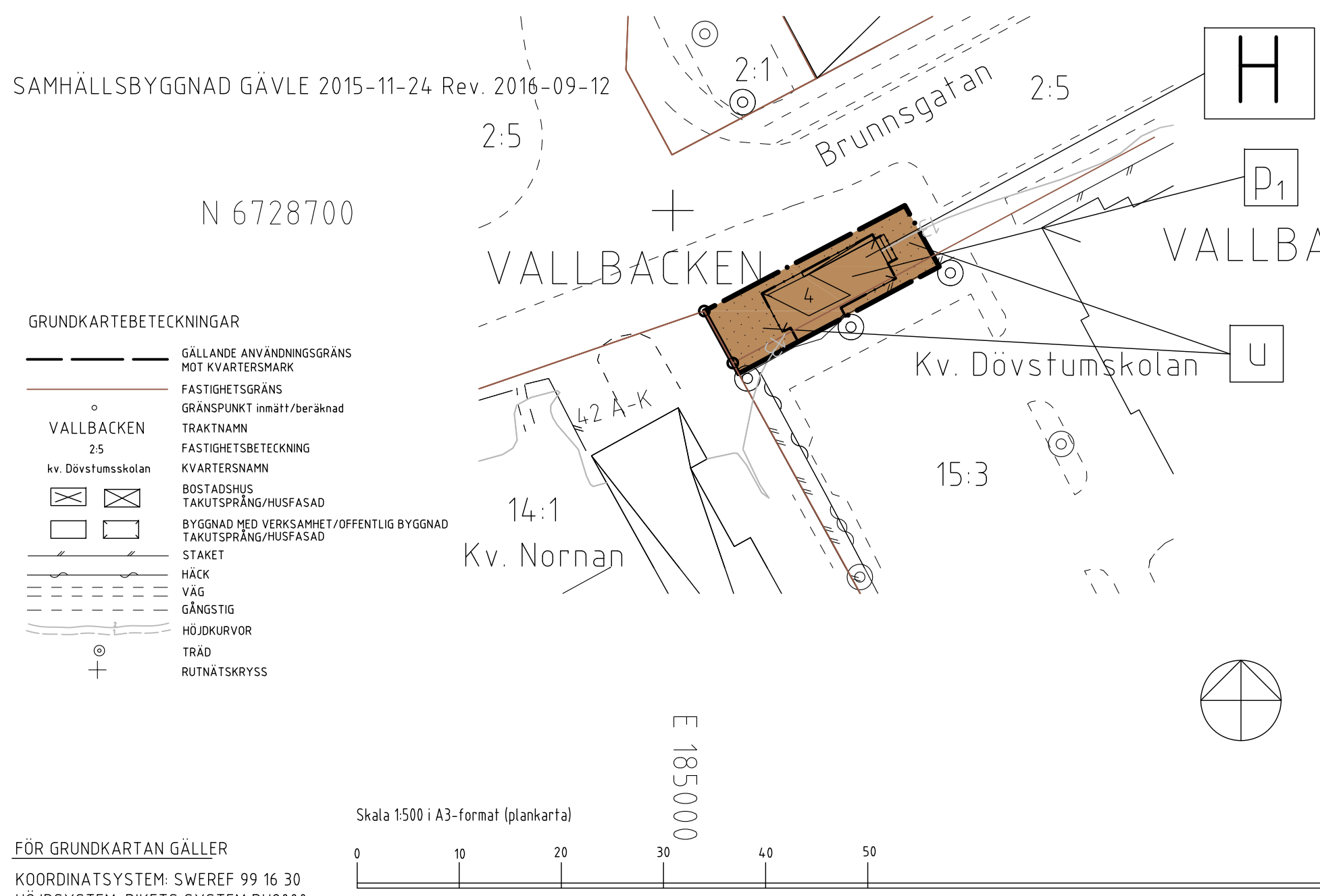
Ulrica Olsson
Planchef

Jimmy Ullermo
Planingenjör

Antagen av SBN: 2016-12-14
Laga kraft: 2017-01-13

PLANBESTÄMMELSER
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

- GRÄNSBETECKNINGAR
- Planområdets gräns
 - Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
- Handel och Restaurang (PBL 4 kap 5§ punkt 3)
- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK
- Byggnad får inte uppföras (PBL 4 kap 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)
 - Byggnad får placeras i fastighetsgräns (PBL 4 kap 16§ punkt 1)
 - Högsta byggnadshöjd i meter (PBL 4 kap 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
- Genomförandetiden är 5 år från det datum att detaljplanen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21§)
 - Området eller utrymmet ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6§)



FÖR GRUNDKARTAN GÄLLER
KOORDINATSYSTEM: SWEREF 99 16 30
HÖJDSYSTEM: RIKETS SYSTEM RH2000
HMK-KA 2.2.3:D
SKALA 1:1000
KARTAN ÄR FOTOGRAOMETRISKT OCH TERRESTERT FRAMSTÄLLD

BETYGAR I TJÄNSTEN

Karin Linjer
Lantmätare

Johanna Wallström
Kart- & mätningssingenjör

2017-01-18
Dnr: 15SBN97
Handläggare: Jimmy Ullermo

Samhällsbyggnadsnämnden

Lagakraftbevis

Vallbacken 2:5 mfl, Husmansluggen

Detaljplan för Handel och Restaurang
Gävle kommun, Gävleborgs län

Detaljplanen antogs av Samhällsbyggnadsnämnden den 14 december 2016.
Beslutet har inte överklagats.

Beslutet har vunnit laga kraft den 13 januari 2017.

Samhällsbyggnad Gävle

Jimmy Ullermo
Planingenjör

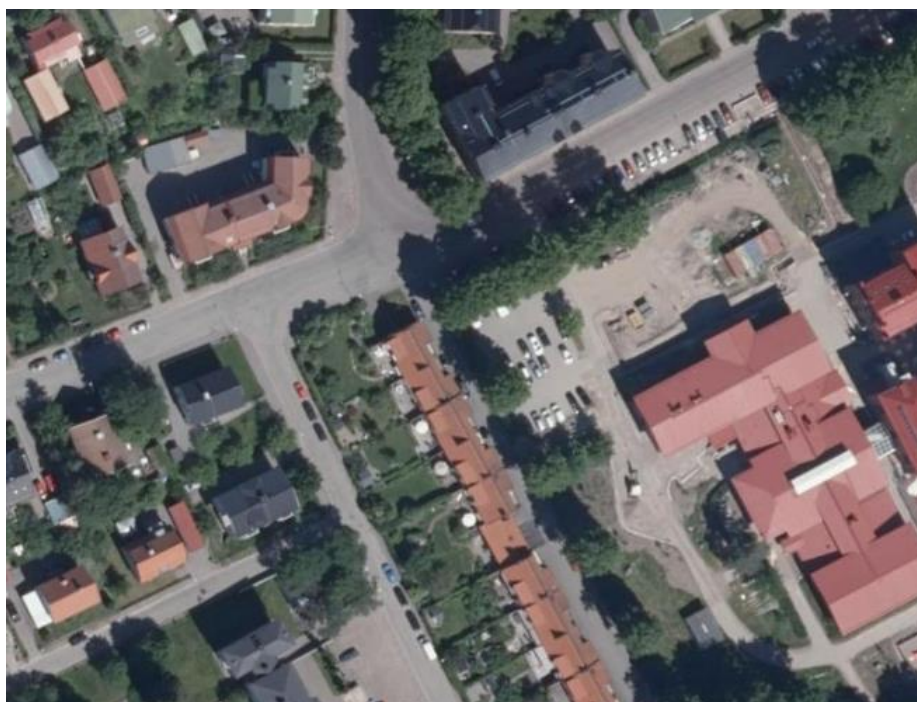
Kopia till:
Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten i Gävle kommun

Planbeskrivning

Vallbacken 2:5 mfl, Husmansgluggen

Detaljplan för handel

Gävle kommun, Gävleborgs län



Areal

Planområdets totala areal är ca 150 m².

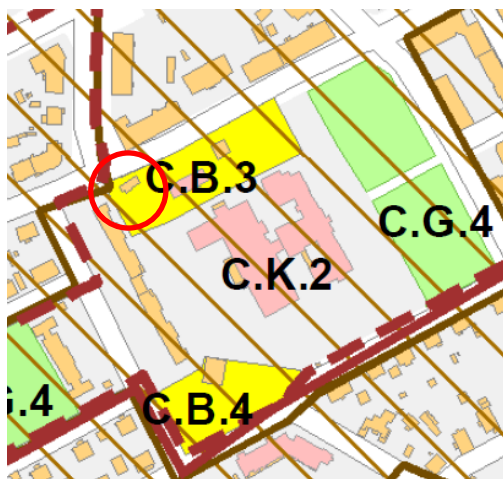
Markägoförhållanden

Planområdet innefattar två fastighetsägare, Vallbacken 2:5 som ägs av Gävle Kommun och Vallbacken 15:3 som ägs av Gavlefastigheter GKAB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan Gävle Stad 2025 pekar ut planområdet som bostäder C.B.3. Planområdet är även en del av C.K.2. Vallbacksskolan har nyetablerats för skolverksamhet. En ny gymnastiksal har anlagts på det föreslagna området för bostäder, därmed är det inte längre aktuellt med bostäder enligt Översiktsplan Gävle Stad 2025 (C.B.3).



C.B.3 Vallbacksskolan/Brunnsg. 20–60 bostäder 0,6 ha Utmed Brunnsgatan, i parken och på parkeringsytorna, kan lägre tät bebyggelse med centralt läge byggas. Skolans verksamhet ska fortsätta. Gävle kommun äger marken. **Beaktande:** Samordnade parkeringslösningar för skola, bostäder och grannfastigheter bör ordnas. Hänsyn tas till kulturmiljön och Vallbacksskolan.

C.K.2 Riksintresseområdet Gävle stad, Nordväst och Östra Vallbacken

Gävle kommuns bedömning: Högsta värde. Värden: Mycket välbevarad och tidstypisk bebyggelse med kringgårdande grönytor/park. På Nordväst följer kvartersindelningen rutnätsplanen. Uppvisar flera arkitektoniska stilar. Nordväst är ett av de bäst bevarade områdena med funktionalistisk stil från 1930- och 40-talen. Ny- och ombyggnad: Klass A. Planer/Skydd: Behov II. Gällande lagar och föreskrifter är PBL 3:12, BÅR 2:6 2004:1, Byggnadsminne, Fornlämning.

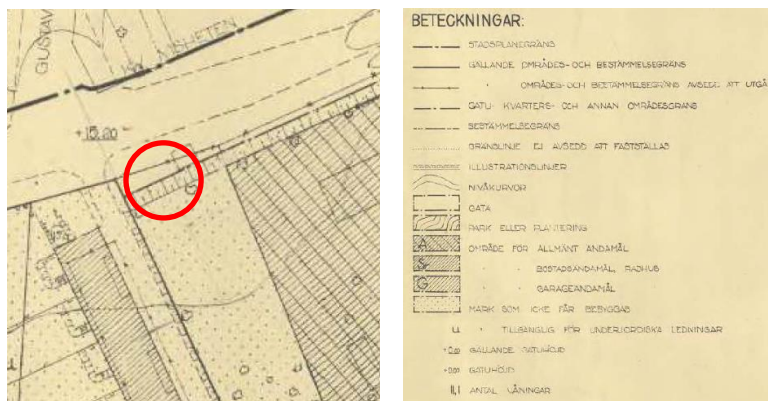
Figur 2. Översiktsplan Gävle Stad 2025

Riksintresse för Gävle Stad

Riksintresset för Gävle Stad X800 är beslutat 2011-06-13 av Riksantikvarieämbetet. Värdena inom riksintresset är den Äldre bebyggelsen på båda sidor ån, runt kyrkan, slottet och Gamla Gefle. Rutnätsplanen. Parkanläggningar och grönstråk. Miljöer som visar stadens ekonomiska och sociala liv t.ex. fiskarstugor på Brynäs och Villastaden.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan från 1995-09-02 med akt nr 2180K-7875. Detaljplanen anger ytan i fråga som gata. Genomförandetiden för planen har gått ut.



Figur 3. Äldre detaljplan

Vision 2025

Ett genomförande av planen bidrar till att skapa attraktiva livsmiljöer med en blandning av funktioner inom staden.

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har upprättats för att avgöra om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Genomförandet bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen har kommunicerats med Länsstyrelsen som delar denna uppfattning. Konsekvenser av genomförandet av planen redovisas under respektive avsnitt nedan.

Kommunala beslut i övrigt

Detaljplanen har meddelats positivt planbesked och planuppdrag i Samhällsbyggnadsnämnden den 4:e april 2015.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Ingen natur finns inom planområdet. I angränsning till planområdet finns en utmärkande allé med höga träd som erbjuder ett grönt inslag i den annars täta stadsbebyggelsen.

Kulturmiljö

Området ingår i riksintresse för kulturmiljövård, Gävle Stad X800 och är omnämnt i kulturmiljöbilagan Gävle Stad (C.K.2 Östra Vallbacken). Området består av äldre och monumentalt utformade institutionsbyggnader såsom f.d. dövstumskolan och Westergrenska stiftelsen kringgärdade av stora parkanläggningar från slutet av 1800- och 1920-talet. Stora flerbostadshus och engelskinspirerade radhuslängor i varierande arkitektur.



Figur 4. Vallbacksskolan

Värden: Bebyggelsens struktur med byggnadernas placering och kringgårdade grönytor. Bebyggelsens utformning från flera tidsåldrar med dominerande och hög arkitektonisk kvalitet.

Ett genomförande av planen förväntas inte påverka kulturmiljön påtagligt.

Befintlig bebyggelse

Den befintliga byggnaden inom planområdet är på ca 70 m² i en våning. Byggnaden är uppförd i svarta fasader med röda inslag.

Ny bebyggelse

En fastighet, på ca 175 m², kan bildas av mark från Vallbacken 2:5 och 15:3. Fastigheten planläggs som handel- och restaurang. Byggrätten för den nya fastigheten är ca 70 m² vilket motsvarar befintlig byggnad, byggnaden kan inte byggas ut.

Utformning, placering m.m.

Planförslaget medger bebyggelse i ett våningsplan. Planförslaget medger uppförande av en byggnad med handelsändamål och restaurang.

Gator och trafik

Planområdet angörs främst via Brunnsgatan och Gustavsgatan. Mängden trafik uppgår till ca 5560 fordon/årsmedeldygn enligt mätningar utförda 2014. Då området är beläget centralt i Gävle finns det goda kollektivtrafikförbindelser till och från området. Busshållplats finns i anslutning till planområdet.

Frekvensen av besökare till verksamheten är nästan oavkortad förlagd under lunchtid, med ett mindre antal besökare under resterande tid av dagen. Längden på besöken är korta då verksamheten jobbar med ett utlämningskoncept av mat. Trafiksituationen runt planområdet är idag rörig. Planområdet angränsar till en skola och det är därför viktigt att trafiksituationen förtydligas. Detaljplanen påverkar inte trafikflödet på platsen.

Brunnsgatan som passerar planområdet och är under ombyggnation för att bland annat förse Vallbackaskolan med nya anslutningsmöjligheter med buss och GC-trafik. På den norra delen av Brunnsgatan anläggs en cykelbana och det skapas även nya gång- och cykelöverfarter. Detta görs utanför detaljplanen men medför en förbättrad trafiksituation för passage till och från Vallbackaskolan.

Parkering

Enligt Gävle kommuns parkeringstal för cykel och bil, antagen av Tekniska nämnden den 4 juni 2014 ska verksamheten tillgodose med 20 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA. Befintlig verksamhet har en byggnadsarea på 70 kvadratmeter vilket innebär att verksamheten ska tillgodose med 2 parkeringsplatser enligt parkeringsnormen.

Idag parkerar besökare längs gatorna utanför verksamheten, vilket bidrar till en bristande trafiksäkerhet runt platsen. Som förbättring på detta har det upprättats tre stycken korttidsparkeringar öster om planområdet som finns tillgängliga för besökare till området. Detaljplanen gör det även möjligt att parkera ca 2 bilar inom fastigheten.

Störningar

Buller

Planområdet är påverkat av trafikbuller från främst Brunnsgatan. Vid fasad mot gatan ligger ekvivalentnivåerna över 60 dBA, men under 65 dBA enligt beräkning från 2013 (WSP). Maxnivåerna vid fastigheten uppgår till ca 75 dBA. Bullersituationen förväntas inte förändras vid ett plangenomförande eftersom verksamheten redan är etablerad.

Befintliga bostäder i närheten utsätts enligt bullerberäkningen för nivåer upp till 63 Leq, 84 Lmax (långsida flerfamiljshus) respektive 55 Leq, 73 Lmax (kortsida radhus). Bullerpåverkan på dessa bostäder beror framförallt på den totala trafikmängden på Brunnsgatan. Antalet besökare till planområdet utgör en liten del av denna trafikmängd. Denna trafik uppkommer dessutom huvudsakligen vid lunchtid. Maxnivåerna beror framförallt på att Brunnsgatan trafikeras av bussar.

Den totala trafikmängden har ökat med ca 500 fordon mellan mätningarna 2013 respektive 2014, vilket inte bedöms påverka bullersituationen nämnvärt.

Brunnsgatan har nyligen byggts om och smalnats av vilket kan innebära mindre trafik och lägre hastigheter på sikt. Detta skulle i så fall påverka bullersituationen i området positivt.

Kommunens samlade bedömning är att ett plangenomförande inte kommer att påverka områdets bullersituation nämnvärt.

Utsläpp till vatten och översvämningsrisk

Eventuella föroreningar från planområdet som kan nå ytvatten härrör i så fall från dagvatten. Recipient är Gavleån, ca 350 m söder om planområdet. Dagvattensituationen förändras inte jämfört med idag då ytorna redan är hårdgjorda och verksamheten redan är etablerad. Planområdet bedöms tillföra små mängder föroreningar jämfört med trafiken som passerar på gatan. Kommunens bedömning är att ett plangenomförande inte påverkar miljökvalitetsnormerna för Gavleån.

Planområdet ligger på en vattendelare avseende dagvattenledningarna som finns i gatan och på betydande avstånd från Gavleån. Kommunen bedömer därmed att risken för översvämning i planområdet är liten.

Utsläpp till luft

Enligt beräkningar från 2010 ligger årsmedelhalten av NO₂ (kvävedioxid) i planområdet i intervallet 5-15 µg/m³ och dygnsmedelhalten ligger i intervallet 18-30 µg/m³. PM₁₀ (partiklar mindre än 10 µm) ligger i intervallet 18-20 µg/m³ beräknat som dygnsmedelvärde (LVF, 2012). Högst värden erhålls i vägkorsningen. Inga betydande trafikökningar har skett sedan beräkningarna utfördes.

Ingen trafikförändring förväntas till följd av planförslaget eftersom verksamheten redan är etablerad. Varken miljökvalitetsnormer eller miljökvalitetsmål avseende luft riskerar att överskridas till följd av planens genomförande.

Radon

Planområdet ligger varken inom hög- eller lågriskområde för radon. Byggnader där människor ska vistas stadigvarande ska alltid uppföras radonskyddat (ÖP Gävle Stad).

Förorenade områden

Inga kända förorenade områden som riskerar att påverka planområdet finns registrerade. Inga indikationer finns heller om att planområdet ska vara förorenat.

Teknisk försörjning

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

Fastigheten är ansluten till befintlig teknisk infrastruktur.

Fastighetsägaren ska samråda med Gästrike Återvinnare AB om lämplig avfallshantering.

Fastighetsbildning

Med fastighetsbildning avses bl.a. nybildning av fastigheter, ändring av fastigheters gränser och bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten i Gävle kommun.

Detaljplanen möjliggör att en fastighet avstyckas från Vallbacken 2:5 och att del av Vallbacken 15:3 överförs genom fastighetsreglering i samma lantmäteriförrättning.

Lantmäteriförrättningar söks av Mark- och Exploatering Gävle kommun och bekostas av Företagspoolen i Gävle AB.

För de allmänna ledningarna bör ledningshavaren söka ledningsrätt i samband med avstyckningen.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenserna till följd av ett plangenomförande bedöms sammantaget som små. Dessa beskrivs utförligare under avsnittet Störningar ovan.

Stadsbild och kulturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen medför ingen förändring av stadsbilden eller påverkan på kulturvärdena inom riksintresset för kulturmiljövård då byggnaden funnits på platsen i cirka 20 år och är således redan en del av området.

Byggnaden är en mindre byggnad och genom sin mörka färgsättning upplevs den som diskret.

Barn

Detaljplanens genomförande medger att Handel får bedrivas inom planområdet, detta medför en viss mängd trafik dagligen. Viss påverkan på trafiksäkerheten förekommer, då vägen utanför fastigheten används som gångväg för skolelever, men trafiksituationen förväntas inte försämrats av ett upprättande av ny detaljplan. De utplacerade korttidsparkeringarna öster om fastigheten och möjligheten att parkera 2 bilar inom fastigheten förväntas medföra en förbättrad trafiksituation för passerande barn.

Trafiksäkerhet

Ett genomförande av detaljplanen medför ingen förändring av det trafikflöde som finns runt planområdet idag. I anslutning till planområdet har det upprättats tre stycken korttidsparkeringar vilket förbättrar parkeringssituationen kring verksamheten. Det finns även möjlighet att parkera ca 2 bilar inom fastigheten.

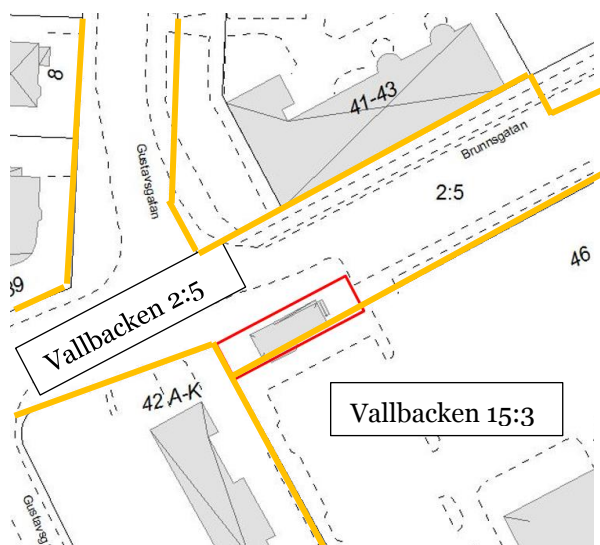
Tillgänglighet

Verksamheten har en god tillgänglighet och är tillgänglig för alla.

Fastighetskonsekvenser

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

	Fastighetskonsekvens
Vallbacken 2:5 <i>kommunägd</i>	Ca 125 m ² allmän platsmark – gata kan avstyckas till en ny fastighet och planläggs för handel- och restaurangändamål.
Vallbacken 15:3 <i>Gavlefastigheter GK AB</i>	Del av fastigheten, ca 25 m ² överförs till den nya fastigheten för restaurang- och handelsändamål.
Ny fastighet <i>Privatägd</i> Area: Ca 150 m ²	En ny fastighet, på ca 150 m ² , kan bildas av mark från Vallbacken 2:5 och 15:3. Fastigheten planläggs som handel- och restaurang. Byggrätten för den nya fastigheten är ca 70 m ² vilket motsvarar befintlig byggnad, byggnaden kan inte byggas ut. Den del av fastigheten som idag är bebyggd belastas av u-område för allmänna ledningar, vilket innebär att marken inte får överbyggas. För dessa ledningar bör ledningsrätt bildas.



Figur 5. Ny fastighet (röd markering)

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av Företagspoolen i Gävle. Lantmäteriförrättningar söks av Mark- och Exploatering Gävle kommun och bekostas av Företagspoolen i Gävle AB.

Tekniska frågor

Utredningar

Följande utredningar har använts som underlag i detaljplanearbetet:

- LVF, 2012. *Kartläggning av kvävedioxid- och partikelhalter (PM10) i Stockholms och Uppsala län samt Gävle kommun och Sandviken kommun*. LVF 2011:19, 2012-02-22.
- WSP, 2013. Bullerkartläggning, Gävle kommun. Uppdragsnummer 10170767, 2012-12-05 reviderad 2013-09-25.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande och beräknas antas under andra kvartalet 2016.

Preliminär tidplan:

Samråd:	april/maj 2016
Granskning:	oktober/november 2016
Antagande:	december 2016

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Avtal

Avtal angående köp av mark från fastigheterna Vallbacken 2:5 och 15:3 ska upprättas i samband med detaljplan.

Medverkande tjänstemän

Miljöingenjör	Lisa Bergquist
Exploateringsingenjör	Adrian Sidén
Trafikingenjör	Marie Wallström

Revideringar

Endast redaktionella revideringar har genomförts på planhandlingarna

Samhällsbyggnad Gävle

Ulrica Olsson Planchef	Jimmy Ullermo Planingenjör
---------------------------	-------------------------------