

2023-04-25
Dnr: 21SBN79
Handläggare: Sara Bylund

Samhällsbyggnadsnämnden

Lagakraftbevis

Del av Hemlingby 19:1 m.fl., utökning av Hemlingby handelsområde

Detaljplan för handel
Gävle kommun, Gävleborgs län

Detaljplanen antogs av Samhällsbyggnadsnämnden den 22 mars 2023. Beslutet har inte överklagats.

Beslutet har fått laga kraft den 24 april 2023.

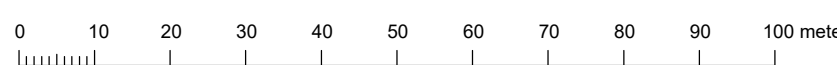
Livsmiljö Gävle

Sara Bylund
Planingenjör

Kopia till:
Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten i Gävle kommun

LIVSMILJÖ GÄVLE 2021-09-15 Rev. 2022-05-12

	TRAKTGRÄNS
	FASTIGHETSGRÄNS
○	GRÄNSPUNKT inmätt/betänkad
---	ÄRRENDENGRÄNS
---	GEHÖRSAMHETSANLÄGGNING/Ga
---	OFFICIAL SERVICIT /servitut
---	LEDNINGSRÄTT/ledningsrätt
	TRAKTNÄMN
HEMLINGBY	FASTIGHETS BETECKNING
191	BOSTADSHUS
	ULTHUS
	FASAD
	BYGGMÅD MED VERKSAMHET/ÖFFENTLIG BYGGMÅD
	TRANSFORMATORSTATION
	FASAD
	SKÄRMÅK
	FASAD/ TAKUTSPRÅNG
	STAKET
	STENMUR
	STÖDMUR
	HÄCK
	VÄG
	GÄNGSTIG
	SLÄNT
	STRÄNKLINJE, Oriolator 2021
VY	STRÄNKLINJE
	VÄTENVYTA
	DKE
	DKE
	HÖLJOKLIVOR
	ÄGGSÄLSSGRÄNS
	BARRSKOG RESP. LÖVSKOG
v	ÄNGS-HAG-ELLER BETESMARK
v	KÄRR, MOSSE, SÄMPEMARK
	TRÄD
	METALLRÖR
	BETYSNINGSSÄTTELSE/ELSTOLPE
	BÄSSANG
	BRO
	RUTNÄTSKRYSS



UPPRÄTTAD AV FASTIGHETS RÄTTSUGT GRANSKAD AV

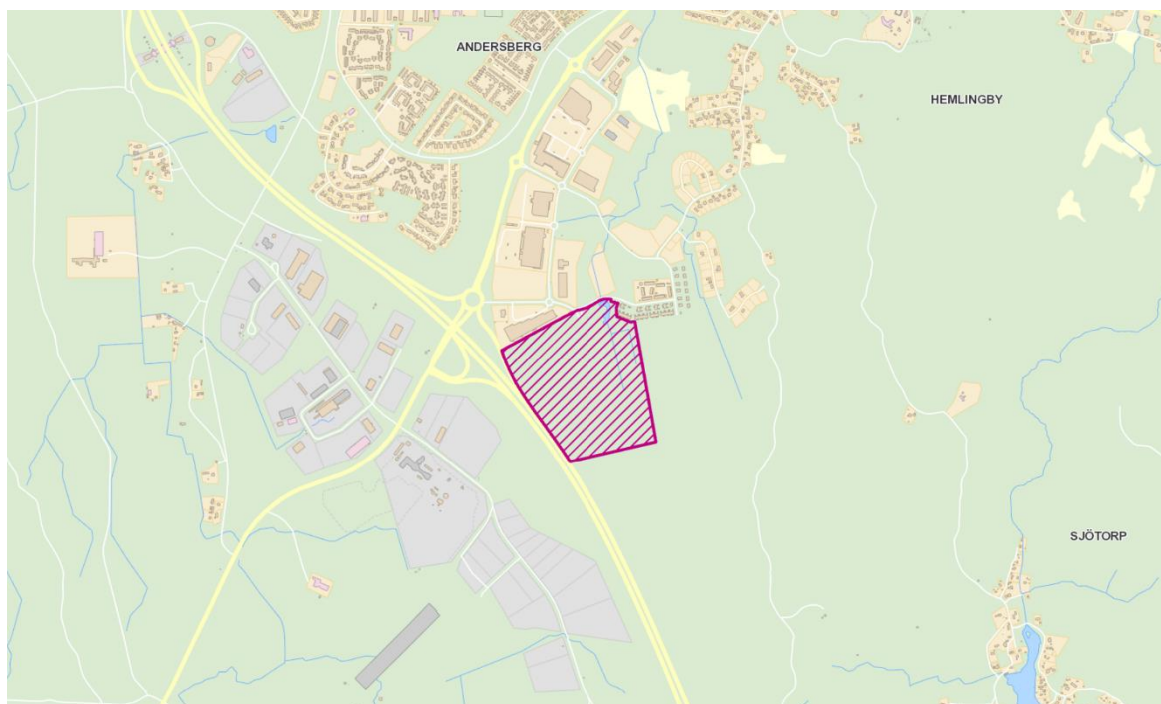
Johanna Wallström Karin Linjer
Kart- och målningsingenjör Lantmäterichef



Sara Bylund
Planingenlöst

Byggnader för stadigvarande vistelse ska uppföras med ett radonsäkert byggnadssätt.

Planbeskrivning Del av Hemlingby 19:1 m.fl., Utökning av Hemlingby handelsområde



ANTAGANDEHANDLING

Datum: 2022-06-23, Rev. 2023-03-08

LIVSMILJÖ GÄVLE, GÄVLE KOMMUN, GÄVLEBORGS LÄN

Diarienummer: 21SBN79

Handläggare: Sara Bylund

Innehåll

Sammanfattning	3
Vad är en detaljplan?	5
Detaljplaneprocessen	5
Syfte och inledning	7
Mark, natur och vatten	8
Bebyggelse.....	21
Ny bebyggelse.....	22
Offentlig och kommersiell service	29
Gator och trafik	29
Teknisk försörjning.....	37
Störningar, hälsa och säkerhet	48
Genomförande.....	57
Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser	59
Planens konsekvenser.....	65
Tidplan.....	67
Utredningar.....	67
Revideringar efter granskning	68
Medverkande tjänstemän.....	69

Sammanfattning

Detaljplanen innebär att strax under 9 hektar planläggs med markanvändningen *Handel med skrymmande varor*, cirka 11 hektar planläggs med allmän plats *NATUR*, cirka 2,2 hektar planläggs med allmän plats *GATA* och ytor planläggs för *Transformatorstation/Tekniska anläggningar*. Respektive tomt för handel med skrymmande varor tillåts bebyggas med en på maximalt 35 % av fastighetsarean, och byggnader tillåts vara 14 meter i nockhöjd. Byggnader upp till 30 kvadratmeter byggnadsarea och 4 meter nockhöjd såsom byggutställning och kundvagnsgarage kan uppföras utan bygglov. Skyltar på fasad tillåts med en totalhöjd på 17 meter och högre skylt på maximalt 35 meter tillåts på två platser inom planområdet.

Planområdet ansluts från Geodetgatan. Vid Geodetgatan finns utrymme för kollektivtrafikens behov. Gaturummet inom området ska inrymma gång- och cykelväg, körbana, diken för dagvattenhantering, dagvattendamm, gröna planteringszoner, ytor för kollektivtrafik samt vändplan. Utrymme för gångslinga i östvästlig riktning finns inom allmän plats *NATUR*.

Naturområdet i östra delen av planområdet inrymmer naturvärden och är en värdefull livsmiljö för groddjur. Området bevaras till stor del inom naturmark och kommunen planerar åtgärder för att förbättra miljöerna för groddjuren.

En robust dagvattenhantering kräver en kombination av dagvattenåtgärder inom kvartersmark och på allmän platsmark. Öppna tröga system för både rening och fördröjning samt dagvattendammar behövs för att nå tillräcklig fördröjningskapacitet, vilket det avsätts ytor för i detaljplanen.

Sammanfattning av detaljplanens konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär att rådande markanvändning förändras, naturmark omvandlas till område för handel med skrymmande varor. Områdets karaktär och skala kommer förändras då handelsverksamhet etableras. Utbyggnaden av Hemlingby handelsområde längs med E4 är en utveckling som återfinns i kommunens strategiska dokument. De största delarna av naturområdet med högst naturvärden bevaras, och området bildar även grön ridå mot bostadsbebyggelse i öster.

ANTAGANDEHANDLING

Vid utformning av planförslaget har dagvattenhanteringen varit viktig och utgångspunkten har varit att få en säker dagvattenhantering som inte innebär att större flöden än idag passerar genom trummorna under Geodetgatan för att sedan nå Hemlingbybäcken. Ett genomförande av detaljplanen kräver åtgärder inom allmän plats i form av dammar och diken, men åtgärder behöver även ske på kvartersmark.

Konsekvenser utifrån människors hälsa och säkerhet bedöms små då detaljplanen reglerar skyddsavstånd från transportled för farligt gods samt att bullernivåer från E4 inte bedöms öka på grund av utbyggnad av handelsområdet.

Ett genomförande av detaljplanen kräver att åtgärder vidtas i kringliggande vägnät. Detta gäller främst Spängersleden och trafikplats Gävle Södra. Investeringar och åtgärder krävs på både kort och längre sikt för att få en hållbar trafiksituation i hela Ersbo-Hemlingbyområdet.

Planområdet har närhet både till kollektivtrafik samt befintliga gång- och cykelvägnätet. En separerad gång- och cykelväg längs lokalgatan, utrymme för kollektivtrafik samt en aktiv dialog med framtida fastighetsägare kring anslutning för oskyddade trafikanter ger goda möjligheter för ett handelsområde som lätt kan nås med hållbara transportmedel.

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.

Detaljplaneprocessen

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

Planuppdrag, det vill säga beslut om att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen 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 befinner sig nu vid antagande.

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.

Ansvarig planhandläggare

Information om planförslaget lämnas av handläggare:

Sara Bylund

Planingenjör

Tel: 026 – 17 93 21

Syfte och inledning

Syfte

Detaljplanens syfte är att utvidga befintligt handelsområde med handel med skrymmande varor och tillhörande tekniska anläggningar. Naturområden ska fungera som buffert mot trafikled och framtida exploatering, ge utrymme för dagvattenhantering och gång- och cykelväg samt ge skydd för flora och fauna. Genomsläpplig yta ska bidra till dagvattenhantering samt ekosystemtjänster. Utförande, placering och utformning syftar till en god gestaltning samt hantering av risker invid E4. Utrymme för trafik, dagvattenhantering samt kollektivtrafik finns inom gatumark.

Bakgrund

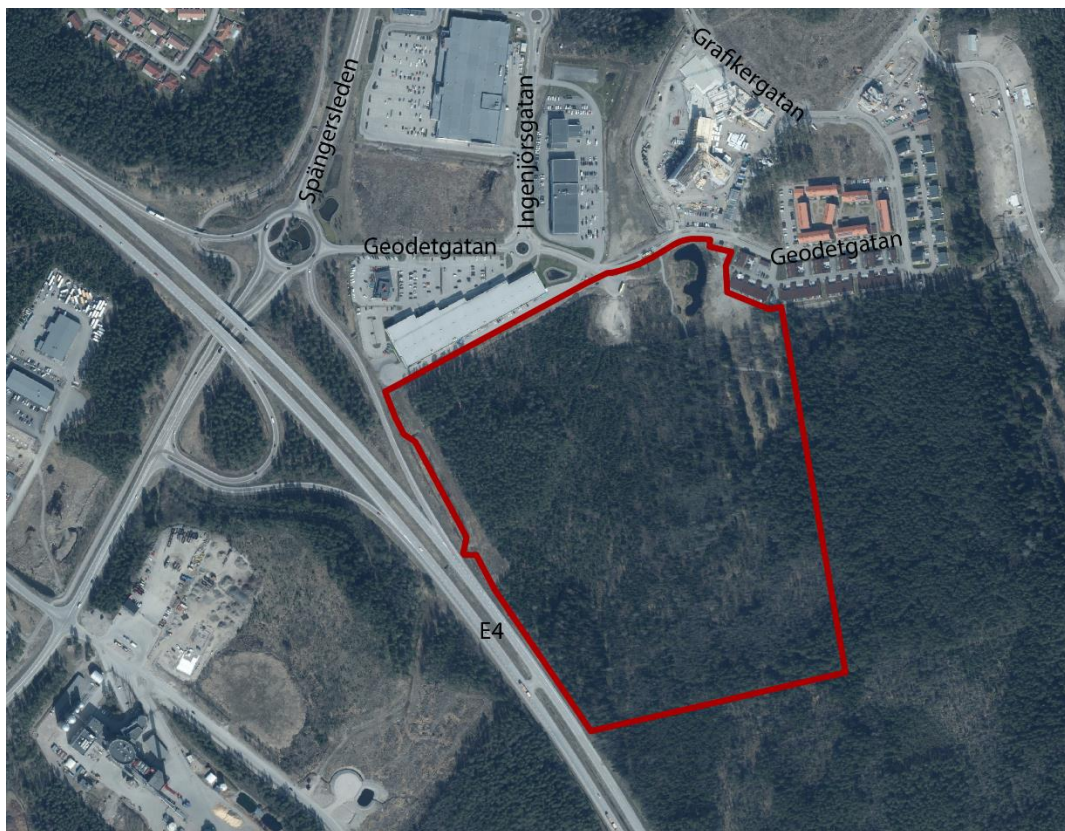
Med anledning av att Gävle växer ökar behovet av handel. Hemlingby handelsområde har ett attraktivt läge nära E4 och centrala delar av Gävle. Den 2 mars 2021 tog Samhällsbyggnadsutskottet beslut att starta upp ett exploateringsprojekt för Hemlingby handel etapp 4. Exploateringsprojektet har i uppdrag att färdigställa säljbar mark för handelsverksamhet, att sälja mark, att rusta upp och bygga ut allmän plats. En ytterligare aspekt i exploateringsprojektet är att mark i skyltläge ska tas tillvara och ha en god gestaltning. Exploateringsprojektet har ansökt om planbesked för att göra en ny detaljplan på platsen.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget utmed E4 vid södra infarten till Gävle och intill Hemlingby handelsområde cirka tre kilometer söder om centrala Gävle. Nordväst om planområdet finns befintligt handelsområde och i nordöst byggs ett bostadsområde med skola och äldreboende. Öster samt söder om planområdet finns skogsmark.

Markägoförhållanden, vägområde kring E4 samt intentionerna i fördjupad översiktsplan för Gävle stad har avgjort planområdets avgränsning.



Figur 2. Karta över planområdets avgränsning och placering.

Areal

Planområdet har en total areal på cirka 22 hektar.

Markägare

Planområdet berör två fastigheter:

- Fastigheten Hemlingby 19:1 ägs av Gävle kommun.
- Fastigheten Hemlingby 52:2 ägs av Gävle kommun.

Mark, natur och vatten

Mark

Planområdet är i nuläget oexploaterat och till stor del skogbevuxet. I den norra delen finns en anlagd dagvattendamm, gata samt gång- och cykelväg. I de västra delarna finns tallskog och närmast E4 finns låg buskvegetation samt ett antal björkar. I de sydöstra delarna finns främst tallskog samt fuktig sumpskog. I de östra delarna finns ett

ANTAGANDEHANDLING

område med öppna diken som tidigare har använts för jordbruk, men som numera är bevuxet med främst lövskog.



Figur 3,4,5. Miljöbilder från planområdet. Till vänster - tallskog i väster. I mitten - utdikad område i öster. Till höger - fuktig sumpskog i sydöst.

Planområdet lutar generellt från syd mot norr. Planområdets västra del omfattas av ett höjdparti med högsta nivå på cirka +45 meter (RH2000). Planområdets östra del ligger längs med en svacka på mellan +35 – 39 meter (RH2000).

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär att delar av området exploateras och att drygt hälften av den befintliga skogen avverkas och ersätts med bebyggelse för handel. Marknivåer kommer förändras vid genomförande av detaljplan bland annat för att skapa handelstomter, gata samt hantering av dagvatten. Höjdsättning av kvartersmark bör utgå från höjder inom allmän plats GATA samt de naturliga höjderna inom allmän plats NATUR för att följa principlösningen för dagvattenhantering, se *Dagvatten*.



Figur 6. Höjdkurvor inom planområdet visar att högsta punkten inom planområdet återfinns centralt i väster.

Grönstruktur och naturvärden

Planområdet är skogbevuxet och ligger intill Hemlingby naturvårdsområde och Hemlingbybäcken som är utpekade som värdefullt grönområde i Fördjupad översiktsplan Gävle stad 2025. Gällande viktiga spridningssamband så ligger planområdet i den västra utkanten av den så kallade Järvstakilen som omfattar det vidsträckta skogsområdet öster om E4 och som leder in mot staden via Hemlingby naturvårdsområde, odlingslandskapet i Järvsta och vidare norrut ändå ut till havet via naturområdena i Sjöäng/Måsberget och T-uddens naturreservat. Planområdet omfattas av kommunens skogsbruksplan och innehåller både områden som planeras skötas som produktionsskog samt områden för naturvård.



Figur 7. Kartan redovisar skogsbruksplanens olika målklasser för planområdet. Röd linje – planområdets avgränsning. Ofärgat – ingen målklass. Turkos – NO – Naturvård, orörd. Rosa – NS – Naturvård med skötsel. Blå – PG – Produktion med generell miljöhänsyn.

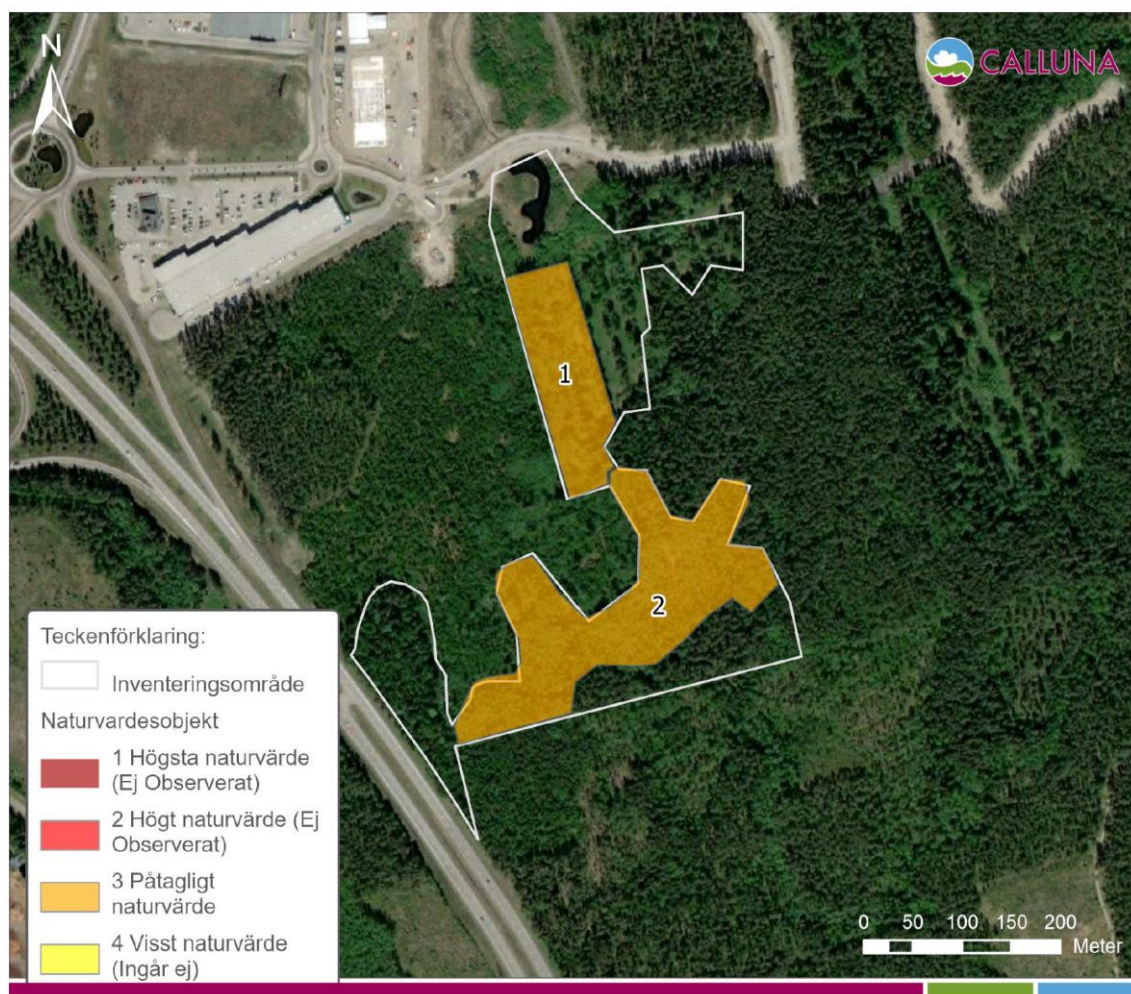
I planområdets sydöstra del finns en nyckelbiotop som delvis består av en lövsumpskog med stor andel klibbal och björk och visst inslag av gran. Enstaka högstubbar, torrträd och lövlågor förekommer i området. Den skogliga signalarten gammelgranslav påträffas på några granar, vilket indikerar skog med höga naturvärden. Nyckelbiotopen utgör ett NO-område (naturvård orörd) i skogsbruksplanen. Söder om nyckelbiotopen finns en drygt 100-årig talldominerad barrblandskog.

ANTAGANDEHANDLING

En före detta inäga i öster genomkorsas av grävda diken och området har ett stort inslag av lövskog men även gran och tall i olika åldrar och höjder. Dikena är på väg att växa igen, vilket gjort att delar av området långsamt försumpats och fått en kärrliknande karaktär. Trots att området tidigare nyttjats för jordbruk har inga biotyper som omfattas av det generella biotopskyddet kunnat identifieras i området. Den före detta inägan anges i skogsbruksplanen som ett NS-område (naturvård skötsel), vilket innebär att skogsskötseln ska vara inriktad mot att höja naturvärdena.

Planområdets västra delar utgörs av produktionsskog enligt skogsbruksplanen där det bland annat finns ett vidsträckt hygge med ungskog, medelålders blandskog samt cirka 80 årig tallskog utan dokumenterade naturvärden.

En naturvärdesinventering har under planarbetet genomförts enligt SIS standard, med tillägg av värdeelement och detaljerad redovisning av artförekomst (Calluna, 2021a). Inventeringsområdet innefattade de delar av planområdet som förväntades innehålla de högsta naturvärden, det vill säga den före detta inägan i nordöst, sumpskogen i sydöst samt ett mindre tallskogsområde i sydväst. Vid inventeringen avgränsades två naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) på totalt 4,8 hektar. Det ena objektet (naturvärdesobjekt 1) utgörs av den västra delen av den före detta inägan som består av triviallövskog med kärrliknande karaktär där hägg, björk och gråal dominerar. Flera träd växer på sockel och fältbotten är i stor utsträckning mosstäckt. Det andra objektet (naturvärdesobjekt 2) utgörs av sumpblandskogen i sydöst som delvis består av tät gran- och klibbalskog, delvis av lövrika, öppnare partier med lundartad karaktär.



Figur 8. Kartan redovisar naturvärdesobjekt enligt Naturvärdesinventering (NVI) (Calluna, 2021a).

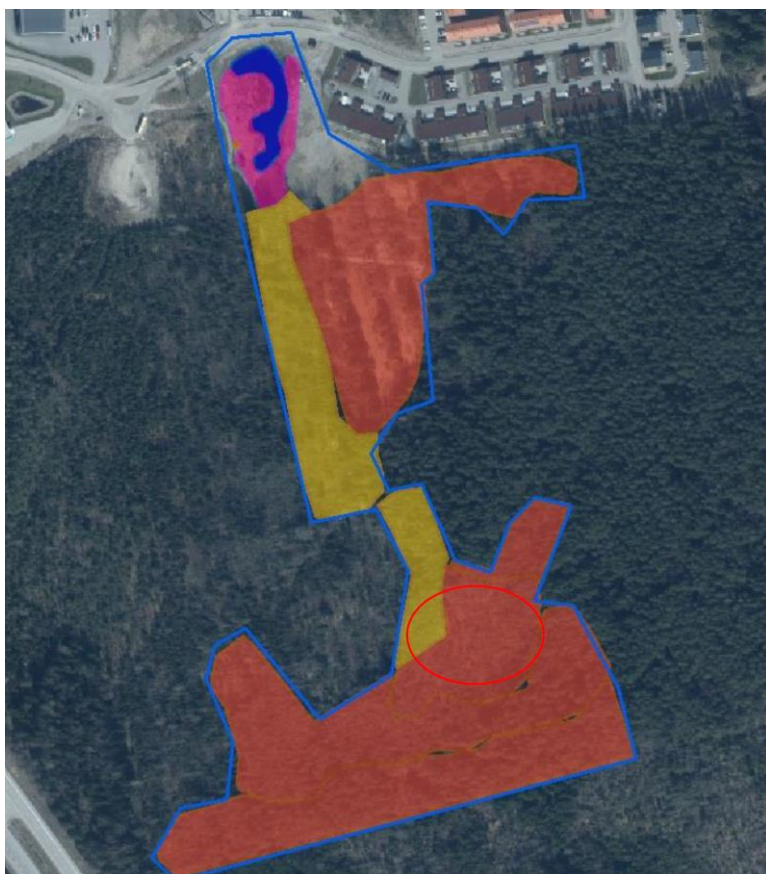
De två naturvärdesobjekten ingår i ett lite större sammanhängande område som i naturvärdesinventeringen identifierats som ett landskapsobjekt med viktig ekologisk funktion för groddjur.

I inventeringsområdet noterades också tio naturvårdsarter, det vill säga arter som indikerar att området har naturvärde. Merparten av de påträffade naturvårdsarterna utgörs av fåglar och groddjur, som också är skyddade arter enligt artskyddsförordningen (2007:845).

ANTAGANDEHANDLING

Inventeringen av värdeelement (element som är viktiga för områdets biologiska mångfald) resulterade bland annat i två fynd av naturvärdesträd i form av ca 100-åriga solexponerade tallar vid E4.

En fördjupad artinventering av groddjur inom delar av planområdet (Calluna 2021b) visade att dagvattendammen i den norra delen av planområdet är lekvatten för åkergroda, vanlig padda och mindre vattensalamander. Åkergrodan och dess lekvatten och viloplatser omfattas av ett strikt skydd enligt 4 § artskyddsförordningen. Lämpliga livsmiljöer för groddjur identifierades inom hela utredningsområdet då majoriteten av området är fuktigt eller blött och många av de delar som inte är fuktiga består av höjder med död ved och stenblock, vilket skapar bra dagviloplatser och övervintringsmiljöer.



Figur 9. Kartan redovisar den fördjupade groddjursinventeringen. Blå linje – utredningsområde. Röd yta – dagviloplatser och födosök. Rosa yta – födosök. Blå yta – lekvatten. Orange yta – övervintringsmiljö. Röd cirkel – mindre våtmark som bedömts lämplig för födosöksområde och dagviloplatser. (Calluna, 2021b).

ANTAGANDEHANDLING

Planförslag och konsekvenser

Planens genomförande innebär att drygt hälften av befintlig skog tas ner och ersätts av handelsverksamhet. Inom planområdet kommer naturområden att sparas som allmän platsmark NATUR med kommunalt huvudmannskap.

Detaljplanen säkerställer cirka 11 hektar naturmark. Dagvattendammen och merparten av de identifierade naturvärdesobjekten och potentiella livsmiljöerna för groddjur planläggs som allmän plats NATUR. I anslutning till E4 säkerställs område inom allmän plats NATUR för de naturvärdesträd som noterades i naturvärdesinventeringen. Träden skyddas mot avverkning genom särskild planbestämmelse. Genomförandet av detaljplanen innebär att cirka 0,5 hektar av den nyckelbiotopklassade sumpblandskogen med påtagligt naturvärde, och med utpekade potentiella dagviloplatser- och födosöksmiljöer för groddjur, kommer att exploateras. Påverkan bedöms bli så pass omfattande att ett förbud enligt artskyddsförordningen riskerar att utlösas för de skyddade groddjursarter som kan förväntas finnas i området.



Figur 10. Kartan redovisar område utpekad som livsmiljö för groddjur som kan bebyggas vid plangenomförande. Röd linje– planområdets avgränsning. Svarta linjer- användningsgränser i detaljplanen. Orangelinjerat - naturområde på cirka 0,5 hektar med livsmiljöer för groddjur som försvinner vid genomförande av detaljplanen.

ANTAGANDEHANDLING

Ett förslag till skyddsåtgärder för groddjur har tagits fram (Calluna 2021c) för att höja kvaliteten i de resterande groddjursmiljöerna planlagda som allmän plats NATUR. Skyddsåtgärderna syftar till att försöka upprätthålla en gynnsam bevarandestatus för de lokala groddjurspopulationerna trots exploatering i närområdet och därmed förhindra att utlösa ett förbud enligt artskyddsförordningen. Skyddsåtgärderna innefattar habitatförstärkande åtgärder kring den befintliga dagvattendammen, restaurering av mindre vattensamlingar och anläggande av nya lekvatten.

Kommunen har ansökt om dispens från artskyddsförordningen både för exploateringen i sumpskogen och för genomförandet av skyddsåtgärderna.

Längs med planområdets gränser sparas naturmark. Förutom att skapa en sammanhängande grönstruktur och värna naturvärden bidrar även naturmarken till att minska skalan i området. Genom att behålla befintliga björkar samt värdefulla tallar och samtidigt röja sly kan en attraktiv utemiljö skapas mot E4. Inom naturmarken säkerställs även ytor för dagvattenhantering, se vidare under avsnittet *Dagvatten*. Nya dagvattendammar kommer att anläggas inom naturmarken. Genom att bland annat anpassa storlek, val av växtlighet samt skötsel kan dammarna bidra till ökade biologiska värden.

Planbestämmelse

NATUR – *Naturområde*

En större del av planområdet planläggs som naturområde. Det är till stor del sammanhängande och säkerställer att befintliga naturvärden kan bevaras.

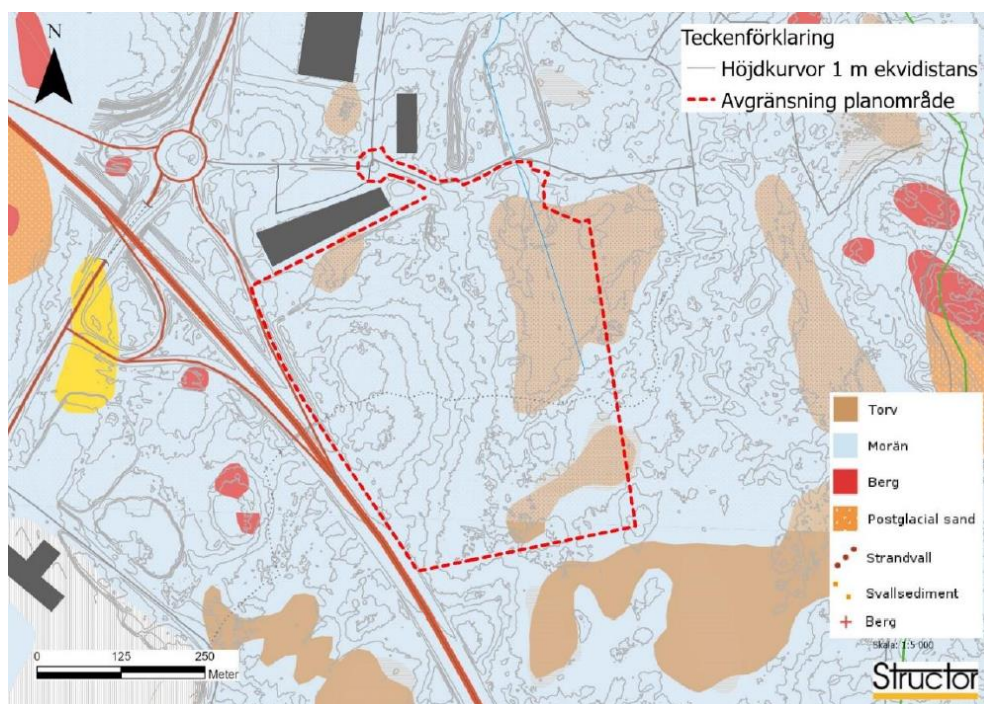
Användningen NATUR används för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Inom planområdet kommer område för NATUR även att innehålla utrymmen för omhändertagande av dagvatten, till exempel i form av diken och dagvattendammar, se avsnittet *Dagvatten*.

träd₁- Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Två inmätta naturvärdesträd i väster ska bevaras och får endast tas ned om det är så sjuka att det utgör en säkerhetsrisk.

Geotekniska förhållanden och radon

Jordarterna inom planområdet består enligt SGU:s jordartskarta främst av morän med inslag av torv (se figur 11). Torvområdena sammanfaller med befintliga våtmarker och vattendrag. Torv förekommer främst i östra och till viss del i norra delen av planområdet, vilket framgår av figuren nedan. Jorddjupet kring planområdet varierar inte särskilt mycket enligt SGU:s jorddjupsmodell. Hela planområdet har ett bedömt jorddjup på mellan 3–5 meter.



Figur 11. SGU:s jordartskarta över planområdet (hämtad från Strutor 2021b). Röd streckad linje markerar planområde, dock har Geodetgatan och E4ans vägområde utgått ur planområdet.

Tidigare geoteknisk utredning utförd av WSP 2011 inför Hemlingby exploateringsområde visade att översta jordlagret generellt utgörs av ett tunt lager av torv eller mulljord ovan moränjord med rikligt förekommande sten och block. I topografiska lågpunkter har lera påträffats med varierande mäktighet och utbredning. Våtmarkspartierna bedömdes bestå av lös eller mycket lös organisk jord och ibland av ett skikt av lös sedimentjord (lera/silt/finsand) vilande på fast friktionsjord (morän). Vid våtmarkerna bedömdes grundvattenytan ligga i marknivå. Den organiska jordens tjocklek har bedömts som mest till 1 meter men oftast var tjockleken cirka 0,5 meter.

ANTAGANDEHANDLING

Den lösa sedimentjorden under den organiska jorden bedöms ha en tjocklek av som mest 1,5 meter. Sedimentjorden är starkt flytbenägen och tjälfarlig. Inom våtmarkspartierna bedömdes förstärkning krävas för byggnad och hårdgjorda ytor. Eftersom grundvattenytan ligger i markytan och jorden är mycket lös och flytbenägen bedömdes schaktning i våtmarkerna innebära svårigheter (WSP, 2011).

Planområdet ligger inom högriskområde för radon, vilket måste uppmärksammas vid grundläggning av nybyggnationer. Byggnader där människor stadigvarande vistas ska uppföras med radonsäkert byggnadssätt.

Planförslag och konsekvenser

Planerad exploatering inom planområdet har i huvudsak lokaliserats till moränmark, vilken bedöms lämplig för planerad markanvändning.

Torvområden och våtmarkspartier har i stor utsträckning undantagits från exploatering. I viss mån kan torvområden komma att beröras av exploatering i nordligaste och sydligaste delarna av planområdet. Om torvområde bebyggs kan torven behöva grävas bort (utskiftning av massor) för att inte orsaka stabilitetsproblem. Behov av detta ska utredas och hanteras vidare i samband med projektering.

Schaktarbeten under grundvattenytan kan förekomma i samband med markarbeten i låglänta delar av planområdet. Att leda bort grundvatten under byggnation utgör vattenverksamhet enligt miljöbalken och kan vara tillståndspliktigt. Tillstånd söks hos Mark- och miljödomstolen.

Planbestämmelse

På plankartan finns en upplysning om att *"Byggnader för stadigvarande vistelse ska uppföras med ett radonsäkert byggnadssätt."*

Hydrologiska förhållanden

Hydrologiska förhållanden inom planområdet har utretts av Structor (2021b).

Genomsläppligheten i marken bedöms enligt Sveriges geologiska undersökning, SGU, vara medelhög i moränen och låg i bergs- och torvområdena. Structor anger att av erfarenhet är moränen i området relativt tät vilket medför att vatten blir stående på flera platser i de mer låglänta områdena där det också återfinns torv.

ANTAGANDEHANDLING

Planområdet ligger högt upp i Hemlingbybäckens avrinningsområde. Vattenavrinning från planområdet sker till Hemlingbybäckens källflöden och våtmarksområden. Ett våtstråk passerar igenom planområdets östra del, söderifrån och norrut, vilket framgår av figur 12. Den västra dikesförgreningen av Hemlingbybäckens övre delar finns inom planområdet. Dessa diken omfattades tidigare av ett markavvattningsföretag, benämnt Hemlingbydikningen df 1936. Företaget upphävdes av Mark- och miljödomstolen på ansökan av kommunen i samband med framttagande av närliggande detaljplan för bostäder Södra Hemlingby etapp 1, Del av Hemlingby 19:1 m.fl.

Recipienten Hemlingbybäcken är föroreningsbelastad och har begränsad flödeskapacitet. Hemlingbybäcken utgör en vattenförekomst med miljö kvalitetsnormer. Bäcken bedöms ha måttlig ekologisk status samt uppnår ej god kemisk status och uppfyller därför inte miljö kvalitetsnorm om god status.

Grundvatten förekommer som lokala grundvattenmagasin i jordlagren i marken, framför allt i områden som är blöta och har ett någorlunda jorddjup. Grundvattennivåerna sammanfaller under blöta delar av året med de mer låglänta områdena/våtmarkerna.

Det finns ingen definierad grundvattenförekomst enligt vattenförvaltningen i direkt närhet till planområdet. I sedimentär berggrund finns en grundvattenförekomst cirka en kilometer norr om planområdet, men den berörs inte av planområdet.

Några hundra meter söder om våtmarksdammen i planområdet, vid det äldre dikessystemet, har en källa i form av ett metallrör identifierats och utretts av bland annat WSP 2016. Källan har sannolikt skapats på grund av mänsklig påverkan när omkringliggande mark dikades ur. Enligt WSP riskerar exploatering av planområdet att påverka källan genom förändrad tillrinning och förändrad vattenkvalitet då det ligger inom källans bedömda tillrinningsområde. Förutom nybyggnationer kan en rensning och återställning av det gamla åkermarksområdet minska vattenmängden som rinner ut ur röret.



Figur 12. Översiktskarta över avrinningsområde och flödesriktningar vid planområdet. (Inhämtad från Structor, 2021b.) Röd streckad linje markerar planområde, dock har Geodetgatan och E4ans vägområde utgått ur planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planens genomförande kommer med stor sannolikhet att påverka både vattentillgång och vattenkvalitet för den vattenkälla som finns i det äldre dikessystemet.

Vattenkvaliteten på källans vatten har provtagits vid två tillfällen under 2021 (9 juni och 15 september). Vid båda tillfällena visade den mikrobiologiska bedömningen att vattnet inte uppnår dricksvattenkvalitet, då vattnet var otjänligt vid första tillfället och tjänligt med anmärkning vid andra tillfället på grund av påvisade bakteriehalter. Då vattenkällan ändå inte håller dricksvattenkvalitet bedöms påverkan på källan till följd av exploateringen bli försumbar.

Detaljplanens övriga påverkan på och konsekvenser för hydrologi och avrinningsförhållandena redovisas i avsnitten *Dagvatten* samt *Översvämning och skyfall*.

Strandskydd

Kommunen bedömer att dammen och de diken som finns inom planområdet inte omfattas av strandskydd. Länsstyrelsen har meddelat i undersökningssamråd (2021-06-09) att dikena härstammar från dikning i tidigare åkermark och att dammen är nyanlagd samt att dessa inte omfattas av strandskydd.

Ekosystemtjänster

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär en minskning av andelen naturmark då stora delar möjliggörs för exploatering. Dock sparas ett större sammanhängande naturområde i östra delen av planområdet, där också de högsta naturvärdena har identifierats. Bevarandet av naturmarken syftar dels till att främja utpekade naturvärden, framför allt groddjur och deras livsmiljöer. Området bidrar också med en mängd reglerande tjänster och funktioner såsom flödesreglering, vattenrening, bullerdämpning och luftrening i och med den naturmark som bevaras för både de gröna och blåa värdena.

Möjlighet finns att utforma de dagvattenlösningar som planeras i området så att de bidrar till att nyskapa ekosystemtjänster och hålla samman grönstrukturen som helhet i området. Gröna lösningar för dagvattenhanteringen ger många mervärden i hårdgjorda miljöer. Förutom att gynna biologiska värden, stärker gröna miljöer människors hälsa ur ett rekreativt perspektiv och kan ge estetiska och gestaltningssmässiga mervärden i hårdgjorda miljöer. Dagvattenhanteringen kan göras mer robust genom att avledas synligt i gröna miljöer för flödesfördröjning och rening, vilket ger beredskap för skyfallshantering och minskar översvämningssrisker. Vatten och växtlighet har temperatursänkande effekt och motverkar uppkomst av värmeöar (stadsvärme). Gröna miljöer tar också upp luftföroreningar och kan minska upplevelsen av buller.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse och arkitektur

Inom planområdet samt söder och öster om planområdet finns idag ingen bebyggelse. I nordväst finns befintliga handelsfastigheter som tillåts ha 12 meters byggnadshöjd och detaljplanen anger att byggnader ska utformas med väl sammanhållna fasader med vertikal fasaduppdelning. I nordöst finns ett bostadsområde som utöver bostäder även

ANTAGANDEHANDLING

inrymmer förskola, skola samt äldreboende. Bostäderna placerade närmast planområdet är radhus i två plan. Området med förskola, skola och äldreboende tillåts vara fyra våningar högt och är under utbyggnad.

Ny bebyggelse

Användning

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för handel med skrymmande varor (H_1) samt tekniska anläggningar som krävs för verksamheterna (E_1 , E). Planen ger förutsättning för handelstomter på mellan 1 - 5 hektar men kan delas upp till mindre fastigheter vid behov. Sammantaget medger planen strax under 9 hektar mark för handel.

Handel med skrymmande varor

Planområdets användning som handelsområde har stöd i bland annat den kommunövergripande översiktsplanen för Gävle kommun år 2030, den fördjupade översiktsplanen för Gävle stad 2025 samt kommunens handelspolicy från 2003. Den kommunövergripande översiktsplanen Gävle kommun år 2030 – med utblick mot år 2050 anger att nyetablering av extern- och volymhandel i första hand ska placeras i Valbo, Södra Hemlingby eller i andra redan befintliga etableringar. Fördjupad översiktsplan för Gävle stad 2025 anger att det inom planområdet inte bör placeras verksamheter som genererar tung trafik samt att all etablering av handel bör vägas mot centrumhandelns roll som kommunens viktigaste handelsplats. Handelspolicyen som antogs av kommunfullmäktige 2003 anger att det ska finnas en beredskap för tung och skrymmande sällanköpsvaruhandel i externa lägen, så att det är möjligt att tillmötesgå önskemål för sådan handel som kan anses vara positivt för boende i Gävle och i omgivande region. Det anges även att kommunen bör utnyttja de möjligheter som finns för att undvika att sådant utbud som bör vara unikt för stadskärnan etablerar sig i externa köpcentra, bland annat nämns preciseringar av handel i detaljplaner.

Handelsutredning för Gävle kommun (WSP 2017) anger att upptagningsområdet för handeln i Gävle utgörs av den egna kommunen samt närliggande kommuner som avståndsmässigt ligger inom cirka 50 minuters körtid från centrala Gävle. Handeln i Gävle har ett relativt svagt och begränsat upptagningsområde utanför den egna

ANTAGANDEHANDLING

kommunen, upptagningsområdet begränsas av konkurrensen från de starka handelsstäderna i regionen (Uppsala, Västerås, Sundsvall, Borlänge).

Handelsutredningen anger att det inte finns marknadsutrymme för någon ny större handelsplats i Gävle men däremot finns det möjlighet för handeln att växa något på de tre största handelsplatserna City, Valbo och Hemlingby. Störst potential finns inom järn-, bygg-, möbel-, och heminredningshandeln och lägst potential finns inom beklädnadshandeln.

I samband med tidigare planläggning i Hemlingby togs det fram en marknads- och konsekvensanalys för planerad sällanvaruköpshandel i Hemlingby (Nordplan, 2007). Analysen redovisar för Hemlingby en blandad volymhandel (bygg, heminredning, sport, hemelektronik, trädgård, möbler "gör det själv" med mera), och det anges att konkurrensen med Gävle C och Valbo köpcentrum ökar med en större inriktning åt sport, hemelektronik och beklädnad. De största procentuella effekterna kommer enligt analysen att uppstå på den befintliga handeln i Hemsta, Sörby, Kryddstigen, Sörby Urfjäll, Brynäs och Näringen samt det då ännu inte byggda Valbo Volymhandel, men osäkerheter finns eftersom det inte är klart vad som skall etableras i det nya handelsområdet i Hemlingby. Effekterna på grannkommunerna anges inte vara av den storleksordningen att det kan förväntas några nedläggningar.

De kommunala strategiska dokumenten pekar på att handel i Hemlingby inte bör konkurrera med handel i stadskärnan, och handelsutredningar visar att en inriktning på skrymmande handel såsom byggvaror och möbler har störst potential och innebär mindre konkurrens för befintlig handel i stadskärnan än annan typ av handel. Inom planområdet ges möjlighet för större tomter för handel med skrymmande varor som inte ryms i stadskärnan.

Precisering av användningen till *Handel med skrymmande varor* syftar även till att begränsa trafikalstringen i planområdet. Handel med skrymmande sällanköpsvaror bedöms alstra lägre andel trafik än dagligvaruhandel som mat och hygienartiklar, samt att detaljplanen ger goda möjligheter att nå handelsområdet med kollektivtrafik samt genom gång- och cykelvägar.

Planbestämmelse

H₁ – Detaljhandel med skrymmande varor

ANTAGANDEHANDLING

Skrymmande varor är i huvudsak sällansköpsvaror med stort ytkrav per såld enhet. Exempel är byggvaror, vitvaror, bilar, båtar och möbler. Planområdets placering och utbredning ger förutsättning för handelstomter i den storlek som lämpar sig för handel med skrymmande varor.

E – Tekniska anläggningar

Inom kvartersmark möjliggörs uppförande av tekniska anläggningar såsom transformatorstation och pumpstation för att kunna tillgodose framtida verksamheters behov.

E₁ - Transformatorstation

Inom kvartersmark möjliggörs uppförande av transformatorstation för att kunna tillgodose framtida verksamheters behov.

Utformning, placering och gestaltning

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medger handel med skrymmande varor, vilket generellt innebär ett stort ytkrav per såld enhet. Byggnader för handel med skrymmande varor behöver därav stora ytor. Tillåten byggnadsarea inom planområdet är upp till 35% av fastighetens area. Det finns ingen begränsning i antal byggnader per fastighet så länge det ryms inom aktuell byggrätt. Mindre byggnader upp till 30 kvadratmeter byggnadsarea och med en högsta nockhöjd på 4 meter får uppföras utan bygglov, vilket gör att mindre byggnader såsom för byggutställning och kundvagnsgarage kan uppföras och flyttas utan bygglov. Bebyggelsen inom kvartersmark för handel ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns för att skapa god sikt samt ge utrymme för diken mellan fastigheter. Planområdets placering utmed E4 innebär att bebyggelse inte får placeras för nära motorvägen samt att byggnader, intern trafik, skyltar och reklam inte får inverka störande för trafiken på E4. Detaljplanen säkerställer att bebyggelse inte placeras närmare än 50 meter från motorvägen genom markanvändningen allmän plats NATUR samt att inom kvartersmark reglera att marken inte får förses med byggnad.

Byggnadernas höjd begränsas till 14 meters nockhöjd. Skyltar på fasad tillåts med en totalhöjd på 17 meter. Skyltar med högsta totalhöjd på 35 meter tillåts på två platser

ANTAGANDEHANDLING

inom kvartersmarken, en skylt per egenskapsområde. Platserna kan med fördel användas för gemensam annonsering. Detaljplanen säkerställer att höga skyltar inte placeras närmare motorvägen än 53 meter. God gestaltning samt trafiksäkerhet är viktig vid skyltning utmed motorvägen. Bygglov krävs för skyltar, vilket säkerställer att utformning och placering samråds med bland annat Trafikverket.

Närheten till E4 innebär också att planområdet är exponerat för trafikanter som kommer till Gävle vilket gör att en god gestaltning är viktig. Inom allmän plats NATUR ut mot E4 förordas grupper av träd samt röjning av undervegetation/sly. Det ger en rytm av vegetation samt bidrar till att handelsområdet får skyltläge mot E4. Strävan är att handelsområdet ska upplevas attraktivt och levande både från E4 och inom planområdet. Detaljplanen möjliggör för större byggnader vilket gör det viktigt att fasaderna är väl gestaltade. Större sammanhängande byggnadskroppar mot E4 och GATA ska brytas upp genom vertikala indelningar. De vertikala indelningarna får gärna bestå av glaspartier vilket skapar en visuell öppenhet och koppling mellan byggnad och utsida. Detaljplanen reglerar att varuintag inte ska placeras mot E4.

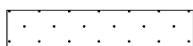
Handelsbyggnadernas varuintag bör placeras och gestaltas på ett sådant sätt de inte upplevs som otrygga baksidor. Entréer kan vara högre än övriga byggnaden för att öka orienterbarheten och förstärka vart man går in.

Inom allmän plats GATA kan mindre byggnader och anläggningar uppföras som krävs för funktioner kopplade till användningen, såsom servicebyggnader för kollektivtrafiken. Placering, utformning och gestaltning av byggnader och anläggningar inom allmän plats är viktig för att skapa ett attraktivt handelsområde, vilket gör att placering och utformning av behöver studeras ytterligare inför anläggning.

Planbestämmelse

GATA – Gata

Tekniska anläggningar (mindre byggnader och anläggningar) inom allmän plats GATA ska vara väl gestaltade och placerade på ett sätt så att de kan bidra till en attraktiv allmän plats.



- Marken får inte förses med byggnad

ANTAGANDEHANDLING

Inom kvartersmark säkerställs ett skyddsavstånd för område inom 50 meter från E4 där byggnad inte får uppföras, för att undvika stadigvarande vistelse längs led för farligt gods.

Bestämmelsen säkerställer ett byggnadsfritt avstånd mellan fastigheter vilket möjliggör för bland annat diken och slänter.

h_1 - Högsta nockhöjd är 14 meter

Bestämmelsen begränsar högsta nockhöjd till 14 meter.

h_2 - Högsta totalhöjd på skylt är 35 meter

Bestämmelsen tillåter en fristående skylt med en totalhöjd på 35 meter. Utformning och placering av skyltar ska samrådats under bygglovsskedet.

h_3 – Högsta totalhöjd är 4 meter

Bestämmelsen begränsar högsta totalhöjd till 4 meter för att reglera storleken på tekniska anläggningar.

p_1 - Byggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns

Bestämmelsen säkerställer ett byggnadsfritt avstånd mellan fastigheter vilket bidrar till god sikt samt möjliggör för diken.

f_1 - Utöver nockhöjd får skyltar på fasad uppföras med en maximal totalhöjd på 17 meter

Bestämmelsen tillåter skyltar fästa på fasaden med en totalhöjd på 17 meter. Utformning och placering av skyltar ska samrådats under bygglovsskedet.

f_2 - Varuintag får inte anordnas mot E4

Bestämmelsen säkerställer att varuintag inte placeras mot E4 vilket bidrar till god gestaltning vid Gävles södra infart.

f_3 – Större sammanhängande byggnadskroppar mot GATA och E4 ska gestaltas med vertikala delningar

Bestämmelsen säkerställer att större byggnadskroppar mot E4 och GATA delas upp visuellt. Vertikala delningar kan göras genom till exempel burspråk eller vertikala

ANTAGANDEHANDLING

glaspartier. Det bidrar till en god gestaltning och vid användning av glaspartier skapas en visuell öppenhet och koppling mellan byggnad och utsida.

e₁- Största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Bestämmelsen begränsar största byggnadsarea till 35% av respektive fastighet. Då det är okänt vilka verksamheter som kommer att etablera sig i området och deras behov av byggrätt, regleras det kopplat till respektive fastighets storlek.

a₂ – Bygglov krävs även för skyltar

Administrativ bestämmelse för att säkerställa att utformning och placering av skyltar samråds under bygglovskedet. Närhet till E4 gör att trafiksäkerhet och gestaltning behöver studeras närmare i bygglovsskedet.

a₃ – Bygglov krävs inte för byggnad upp till 30 kvadratmeter byggnadsarea med en högsta nockhöjd på 4 meter. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden och fram till dess att detaljplanen eller bestämmelsen upphävs eller ersätts.

Administrativ bestämmelse för att bygglov inte ska krävas vid uppförande av mindre byggnader såsom byggutställning och kundvagnsgarage.

Utemiljö

Planområdet är idag till stor del skogsbevuxet, se avsnitten *Mark* samt *Grönstruktur och naturvärden*.

Planförslag och konsekvenser

Planens genomförande innebär att delar av befintlig skog tas ner och ersätts av handelsverksamhet. Landskapsbilden kommer att påverkas när ett handelsområde etableras på ett tidigare obebyggt område. Byggnader, skyltar och andra typer av ytor kommer att bli dominerande på platsen.

I öster planläggs ett större område som allmän plats NATUR som kan fungera som en buffert mot befintlig och kommande bebyggelse. Allmän plats NATUR i väster är viktigt för hur handelsområdet upplevs från E4 och i med det strategiska läget är det viktigt att gestaltningen av utemiljön håller hög kvalitet. Befintliga björkar samt tallar är viktiga för intrycket i området. Genom att bevara grupper av träd samt röja sly kan en attraktiv

ANTAGANDEHANDLING

utemiljö skapas mot E4. Vidare läsning om allmän plats NATUR, se avsnitt *Grönstruktur och naturvärden*.

Utformning av allmän plats är viktig för att bidra till en god gestaltning samt trygghet i handelsområdet. Människor kommer troligen främst vistas i området under butikers öppettider, och området kan komma att upplevas otryggt utanför öppettiderna. Trygghetsfrågan bör därför tas i beaktande vid utformning och utbyggnad.

Inom allmän plats GATA säkerställs att minst 20% av marken ska vara genomsläpplig. Ytan ska fylla funktion för dagvattenhantering men även inrymma gröna inslag för att öka attraktiviteten i gaturummet. Inom allmän plats NATUR ska gång- och cykelväg anläggas för att ansluta planområdet med befintliga gångslingor i skogsområdet. Den nya gång- och cykelvägen kommer bli en viktig koppling till framtida bebyggelse öster om Hemlingby handelsområde, men även för de som vill ta sig till Ersbo verksamhetsområde till fots. Gång- och cykelvägen inom naturområdet bör utformas tillgängligt men ej asfalterad likt befintlig gång- och cykelväg för att skapa ett enhetligt stråk som löper genom rekreationsområdet.

Enligt Gävle kommuns mobilitetsnorm ska större sammanhängande markparkeringar undvikas, större samlade markparkeringar bör avgränsas med gång-/grönstråk samt att dagvattensystem eller trädrader kan lyftas fram som estetiska element. Detaljplanen säkerställer att minst 10% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig samt att marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Den genomsläppliga ytan är ämnad för hantering av dagvatten samt grönstråk inom kvartersmarken. Trädrader och växtlighet kan även användas för att öka orienterbarheten i området, bland annat genom att bryta upp parkeringsområden i mindre delar och göra det lättare att hitta rätt till butikers entréer. Vatten och växtlighet har också temperatursänkande effekt och motverkar uppkomst av värmeöar (stadsvärme).

Planbestämmelse

gc-väg – Gång och cykelväg

Inom allmän platsmark NATUR ska gång- och cykelväg finnas för att knyta ihop området i östvästlig riktning.

genomsläpplig - Minst 20 % av marken ska vara genomsläpplig

ANTAGANDEHANDLING

Inom allmän platsmark GATA säkerställs genomsläppliga ytor där bland annat gröna inslag ska inrymmas.

b₁ - Minst 10 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Inom kvartersmark ska det finnas genomsläpplig yta tillgänglig för gröna ytor som bland annat kan användas för estetiska element samt dagvattenhantering.

a₁ - Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet

Bestämmelsen innebär att marklov även krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Detta regleras för att kunna kontrollera att bestämmelsen om att minst 10 % av fastighetarean ska vara genomsläpplig efterföljs.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger intill befintliga Hemlingby handelsområde som bland annat inrymmer bilhandel, livsmedelshandel samt sällanköpshandel. Handelsområdet utvidgas söderut längs E4 genom genomförandet av detaljplanen.

Det bostadsområde som är under utbyggnad intill planområdet kommer inrymma offentlig service i form av skola, förskola samt äldreboende.

Gator och trafik

Hållbara transportmedel

Gävle kommuns riktlinje är att restiden får vara max 50 % längre med kollektivtrafik och cykel än med bil. En indikator för att mäta detta är att beräkna restidskvoten. För att uppnå Gävle kommuns riktlinje får restidskvoten inte överstiga 1,5 i viktiga reserelationer. Restidskvot är relationen mellan hur lång tid en sträcka tar med kollektivtrafik/cykel mot att köra bil. Måttet indikerar hur konkurrenskraftig kollektivtrafiken/cykeln är i förhållande till bilen i strävan mot ett ökat hållbart resande.

Planförslag och konsekvenser

Trots planområdets närhet till kollektivtrafik och cykelvägnät uppfylls inte restidskvoten för vare sig cykel eller buss i viktiga reserelationer till och från planområdet.

Trafikutredningarna (Sweco 2021a, Sweco 2021b) redovisar planområdets restidskvot till Rådhuset, järnvägsstationen, sjukhuset, Andersberg, Valbo köpcentrum, Sättra

ANTAGANDEHANDLING

centrum och Bomhus centrum. Restidskvoten från planområdet till dessa målpunkter finns inom spannet 1,9 - 6,9. Det är viktigt att uppmärksamma att tiden att ta sig till/från bilen samt att hitta parkering inte är medräknat i restiden för bil. Det är tydligt att planområdets läge intill E4 påverkar restidskvoten negativt. Målpunkterna Sättra, Gävle sjukhus och Valbo gynnas speciellt av att kunna nyttja E4 då skillnaden mellan bil kontra buss och cykel är markant, vilket leder till att restidskvoterna är långt över kommunens målsättning. Trafikutredning för Södra Hemlingby (Sweco 2021b) konstaterar att samtliga busslinjer leds in till den centrala noden Rådhuset. Det minskar attraktiviteten för kollektivtrafiken i de fall där byte i centrum krävs trots att områdena ligger nära geografiskt. Trafikutredningen konstaterar att cykeln i de flesta fall är mer konkurrenskraftig än kollektivtrafiken.

Hemlingby handel - Etapp 4								
		Gävle centrum (Rådhuset)	Gävle Central	Gävle sjukhus	Andersberg	Valbo köpcentrum	Sättra centrum	Bomhus centrum
Hämlingen linje 14		20 min + 5 min (gång)	20 min + 10 min (gång)	32 min + 5 min (gång) 1 byte	-	52 min + 5 min (gång) 1 byte	57 min + 5 min (gång) 1 byte	48 min + 5 min (gång) 1 byte
Geodetgatan linje 4		22 min + 6 min (gång)	22 + 11 min (gång)	29 min + 6 min (gång)	7 min + 6 min (gång)	49 min + 6 min (gång), 1 byte	44 min + 6 min (gång) 1 byte	45 min + 6 min (gång), 1 byte
Cykel		20 min	21 min	27 min	12 min	61 min	34 min	29 min
Bil		9 min	11 min	8 min	6 min	10 min	9 min	10 min
Restidskvot	Linje 14	2,8	2,7	4,6	-	5,7	6,9	5,3
	Linje 4	3,1	3,0	4,4	2,2	5,5	5,6	5,1
	Cykel	2,2	1,9	3,4	2,0	6,1	3,8	2,9

Figur 13. Restid och restidskvot för kollektivtrafik och cykel från planområdet till större målpunkter. Restidskvot 1,5 – 3,0 är markerad med gult och > 3,0 är markerad med rött (Sweco 2021a).

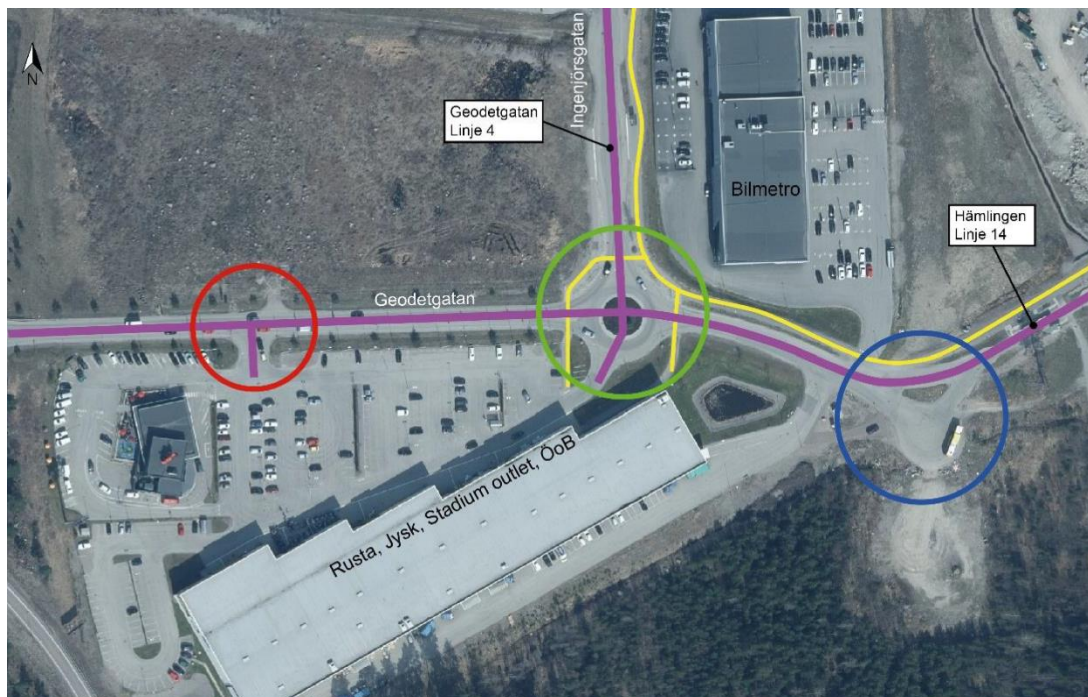
Gatustruktur, gatumiljö och angöring

Planområdet angörs via Geodetgatan som i väster ansluter till Ingenjörsgatan samt Spängersleden (väg 76). Trafikplats Gävle Södra ligger väster om planområdet och förbinder Spängersleden med E4. Norr om trafikplatsen sträcker sig Spängersleden norrut vidare mot de centrala delarna av Gävle medan söder om trafikplatsen sträcker

ANTAGANDEHANDLING

sig Skogmursvägen söderut mot Hedesunda. Trafikverket är väghållare för Spångersleden (väg 76), Skogmursvägen (väg 509) och E4.

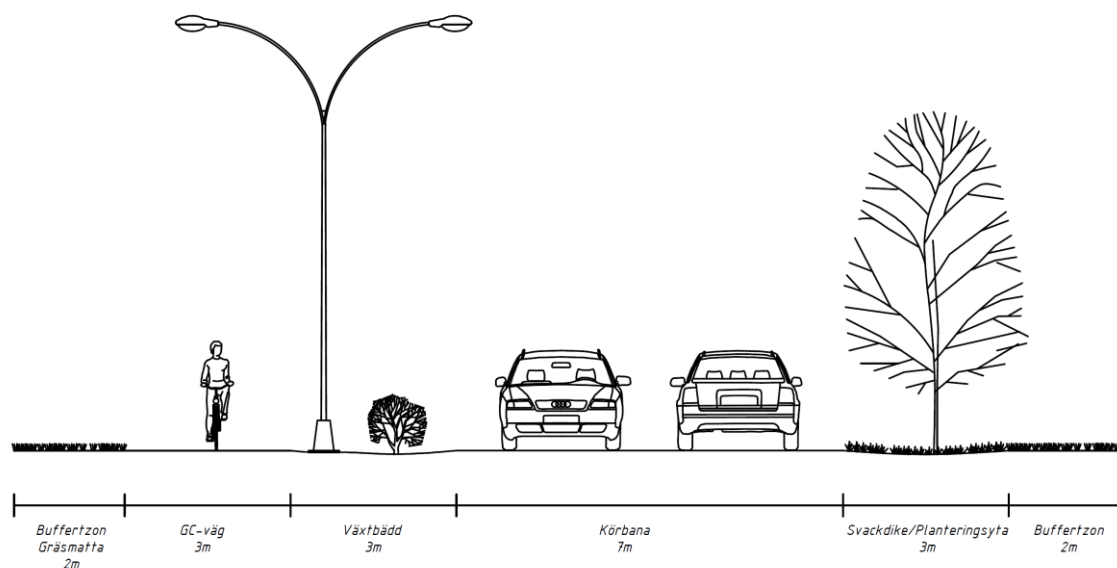
Längs Geodetgatan, mellan Spångersleden och hållplats Hämlingen, finns en cirkulationsplats och fyra in- och utfarter till befintliga verksamheter. Inom planområdet finns en vändplan som nyttjas av kollektivtrafiken som uppställningsplats mellan rutter och för att ändra riktning.



Figur 14. Befintliga vägar och korsningspunkter intill planområdet. Korsningspunkter studerade i trafikutredningen markerade med cirklar. Befintliga cykelbanor markerade med gult. Vägar för motorfordon markerade med lila. (Sweco 2021b)

Planförslag och konsekvenser

Planområdet kommer angöras från Geodetgatan, och ett cirka 20 meter brett område planläggs som allmän plats GATA med kommunalt huvudmannaskap. Inom GATA ska gång- och cykelväg, körfält för bil, uppställningsplats för bussar med tillhörande servicebyggnad, utrymme för dagvattenhantering, plantering och möblering inrymmas. Ingen kantsten bör anläggas, för att enklare kunna hantera avvattnings av hårdgjorda ytor.



Figur 15. Exempel på typsektion för ny gata inom planområdet

Befintlig gång- och cykelväg ska knytas samman med nya gång- och cykelvägar inom planområdet. Trafikutredning (Sweco, 2021b) anger att gång- och cykelväg inom planområdet bör anläggas på gatans västra sida för bättre trafiksäkerhet och tillgänglighet till de planerade västra del. Vid anläggning behöver god tillgänglighet även skapas till tomterna öster om allmän plats GATA. Gång- och cykelväg inom naturmarken kommer bli en viktig koppling i östvästlig riktning om den fördjupade översiktsplanens intention om bostadsbebyggelse i öster infrias.

Inom allmän plats GATA vid infarten ska det utöver körbana och gång- och cykelbana även finnas utrymme för kollektivtrafiken samt dagvattendamm. Centralt i området finns utrymme för en framtida busshållplats. I söder finns utrymme för vändplan samt framtida behov av yta för kollektivtrafiken. Utfartsförbud har införts för att öka trafiksäkerheten i kurvor och vid plats där busshållplats kan anläggas.

Varu- och godshantering för handelsverksamheten ska ske på den egna fastigheten.

Planbestämmelse

GATA – Gata

Bestämmelsen säkerställer lokalgata inom allmän plats i planområdet. Inom allmän platsmark GATA ges utrymme för körbana, gång- och cykelbana samt utrymme för funktioner för kollektivtrafik (uppställningsplats för bussar samt servicebyggnad).

ANTAGANDEHANDLING

Tekniska anläggningar (mindre byggnader och anläggningar) inom allmän plats GATA ska vara väl gestaltade och placerade på ett sätt så att de kan bidra till en attraktiv allmän plats.

gc-väg – Gång och cykelväg

Inom allmän platsmark NATUR ska gång- och cykelväg finnas för att knyta ihop området i östvästlig riktning.



I gräns mellan allmän plats GATA och kvartersmark regleras utfartsförbud. Utfartsförbud finns i kurvor och vid framtida busshållplats för att öka trafiksäkerheten.

Gång- och cykeltrafik

Det finns en gång- och cykelväg längs med Ingenjörsgatan och Geodetgatan som ansluter till planområdet. I området kring dagvattendamm och dikessystem finns en gångslinga som fortsätter till Södra Hemlingby.

Trafikutredning för Södra Hemlingby (Sweco 2021b) har analyserat genheten för gång- och cykelvägarna i planområdet. Genhetsknoten beräknas genom att dividera avståndet för gång och cykel med avståndet fågelvägen. Gävle kommuns riktlinje är att närmaste gångstråk inte får vara mer än 50% längre än fågelvägen. Genhetsknoten klarar riktlinjen i ett flertal av de studerade reserelationerna (hållplatserna Hämlingen och Geodetgatan, Rådhuset, Gävle centralstation, Gävle sjukhus, Sättra centrum, Bomhus centrum), men överstiger riktlinjen för avståndet till Andersbergs centrum och Valbo köpcentrum.

ANTAGANDEHANDLING

Planförslag och konsekvenser

Utrymme för ny gång- och cykelväg finns inom allmän plats GATA samt NATUR. Gång- och cykelbanan avses inom GATA vara separerad från vägbanan och placerad på västra sidan om körbana för bil. Detaljplanen ger förutsättningar att inom NATUR knyta samman passagen under E4 i väster med utpekat område för bostadsbebyggelse i öster genom tillkommande gångvägar. En aktiv dialog med framtida fastighetsägare är viktigt för att inom kvartersmark skapa en trafiksäker utformning från gata till byggnaders entréer för oskyddade trafikanter.



Figur 16. Exempel på hur gående och cyklister kan komma att röra sig i området efter detaljplanens genomförande. Vit linje – befintlig gångslinga. Vit streckad linje – möjlig sträckning av gång- och cykelväg vid genomförande av detaljplan inom allmän plats GATA/NATUR. Grå linje – allmän plats GATA. Orange yta – kvartersmark. Röd linje – planområdets avgränsning.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplatserna från planområdet är Hämlingen samt Geodetgatan och dessa ligger på cirka 350 meter från mitten av planområdet. Gävle centrum (Rådhuset) nås från Geodetgatan (linje 4) på 18 minuter och från Hämlingen (linje 14) på 20 minuter. Hållplatsen Hämlingen trafikeras dagtid med 30-minuters trafik under helgfria vardagar och lördagar med 60-minuterstrafik under kvällstid samt sön-/helgdagar. Hållplatsen

ANTAGANDEHANDLING

Geodetgatan trafikeras med 20- eller 30-minuters trafik under dagtid på helgfria vardagar och lördagar. På kvällstid och sön-/helgdag råder 60-minuters trafik. Hållplatserna Geodetgatan och Hämlingen är ändstation för respektive linje och befintlig vändplan inom planområdet nyttjas av kollektivtrafiken som uppställningsplats mellan rutter samt för att ändra riktning.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör en utökning av befintligt handelsområde och kan ge ett ökat kundunderlag för kollektivtrafiken. Närhet till busshållplatser finns redan idag men analys av restidskvoter visar att resor med kollektivtrafik tar längre tid än resor med bil.

Utrymme för uppställningsplats, vändmöjlighet samt mindre servicebyggnad kopplat till kollektivtrafiken finns inom markanvändningen allmän plats GATA i anslutning till Geodetgatan. Funktionerna för kollektivtrafiken behövs inom planområdet så länge de närliggande busshållplatserna är ändhållplatser. Vid en eventuell förändring av linjesträckningar där kollektivtrafik leds ner i planområde finns utrymme för hållplats, uppställningsplats, vändmöjlighet och mindre servicebyggnad inom allmän plats GATA även i den södra delen av planområdet. Kollektivtrafikens yta invid infarten kan med fördel omvandlas till en hållplats vid en förändring av linjenätet.

Biltrafik

I nuläget genererar planområdet ingen trafik då det är skogsmark. Omgivande vägnätets prestanda och kapacitet har analyserats i trafikutredningar dels för området Ersbo/Hemlingby (Sweco, 2021a) samt för handelsområdet i Södra Hemlingby (Sweco 2021b). Nedanstående mätningar av trafikflödet från 2015 och 2018 redovisas i utredningen för Ersbo/Hemlingby. Flödet redovisas i fordon per maxtimme och utgör cirka 9–13 % av årsmedeldygnstrafiken (ÅDT).

- E4 Gävle Södra, avfartsramp mot Spängersleden (väg 76): 179 fordon/maxtimme
- Geodetgatan österut: 339 fordon/maxtimme
- Geodetgatan västerut: 302 fordon/maxtimme
- Spängersleden (väg 76) norrut: 686 fordon/maxtimme
- Spängersleden (väg 76) söderut: 779 fordon/maxtimme

ANTAGANDEHANDLING

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär att cirka 9 hektar kvartersmark för handel med skrymmande varor kan bebyggas, vilket genererar mer trafik än i dagsläget. Preciseringsen av användningen Handel har bland annat gjorts med bakgrund i trafiksituationen, handel med skrymmande varor bedöms alstra lägre andel trafik än andra typer av handel. Trafikutredningarna har baserat analyser om trafikallstring utifrån handel med skrymmande varor såsom byggvaruhandel och bilförsäljning. En beräkning av hur stor trafikallstringen kan komma att bli har tagits fram i trafikutredning (Sweco 2021a) och den visar att när området är fullt utbyggt kan trafikallstringen bli cirka 4000 trafikrörelser per dygn (ÅDT). I trafikutredningen har man utgått från att cirka 50 % av den beräknade trafikallstringen uppnås år 2025 och 100 % år 2040.

Den övergripande trafikutredningen för Ersbo/Hemlingby (Sweco 2021a) visar att kapacitetshöjande åtgärder krävs längs Spångersleden (väg 76/509) för att klara den prognostiserade trafiken år 2040. Den prognostiserade trafiken inkluderar planområdets trafikallstring men även ett antal andra exploateringsområden Hemlingby/Ersbo, vilka totalt ger en tillkommande ÅDT på cirka 27 000 fram till 2040. Föreslagna åtgärder utanför planområdet innefattar bland annat kapacitetshöjande åtgärder vid Spångersledens (väg 76/509) korsningar med Söderbågen, Geodetgatan, Vändkretsen, E4 södergående av- och påfartsramper och Ersbogatan/Johannesbergsvägen. Trafikutredning (Sweco 2021b) anger att utan de kapacitetshöjande åtgärderna klarar inte korsningarna i Södra Hemlingby av den prognostiserade trafiken år 2040. Det kan leda till ökade köer och begränsad framkomlighet under trafikens maxtimmar men övriga timmar på dygnet förväntas trafiksystemet klara av den prognostiserade trafikallstringen på ett tillfredställande sätt. Trafikutredning (Sweco, 2021b) visar att den föreslagna korsningen Geodetgatan/in- och utfart till planområdet har tillräcklig kapacitet för att klara den prognostiserade trafiken om de kapacitetshöjande åtgärderna längs väg 76 som föreslås i den övergripande trafikutredningen är genomförda. Kommunen och Trafikverket har ett pågående arbete kring åtgärder längs Spångersleden och omkringliggande vägar.

Parkering

Det finns i nuläget ingen parkering i anslutning till planområdet, varken för bil eller cykel.

ANTAGANDEHANDLING

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medför att parkeringar för både bil och cykel ska anordnas på den egna fastigheten i enlighet med kommunens mobilitetsnorm.

Enligt Gävle kommuns mobilitetsnorm ska större sammanhängande markparkeringar undvikas samt utformning av parkeringsplatser och parkeringsanläggningar tillföra den omkringliggande miljön ett estetiskt värde. Större samlade markparkeringar bör avgränsas med grön-/gångstråk för att visuellt minska intrycket av en stor sammanhängande parkeringsyta och underlätta kommunikationer mellan parkeringsplats och målpunkt. Dagvattensystem eller trädrader i mindre skala kan med fördel lyftas fram som estetiska element.

Detaljplanen säkerställer att minst 10% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Den genomsläppliga ytan är ämnad för hantering av dagvatten samt grönstråk inom kvartersmarken, se *Dagvatten*.

Sedan 2020 ställs det krav i Plan- och byggförordningen (2011:388) 3 kap. 20b, 20c och 22§§. För att övriga nya uppvärmda byggnader med fler än 10 parkeringsplatser inom fastigheten ska ha ledningsinfrastruktur (förberedelse med tomrör eller liknande) till 20% av parkeringsplatserna och minst en laddningspunkt för elfordon.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Befintliga ledningar för vatten och avlopp finns i norra och västra delen av planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet bör ingå i verksamhetsområde för drick- och spillvatten. Behovet av verksamhetsområde ska beslutas av Kommunfullmäktige enligt Lagen om allmänna vattentjänster (LAV 6 §). Inom planområdet kan ledningar läggas i gata (GATA) samt natur (NATUR). Anslutningspunkt anvisas av Gästrike Vatten AB vid fastighetsgräns efter avstyckning. Befintliga ledningar ligger inom område som planläggs som allmän plats NATUR.

ANTAGANDEHANDLING

Inom planområdet säkerställs ett område för tekniska anläggningar där en eventuell pumpstation kan placeras. Tekniska anläggningar bör vara väl gestaltade och placerade för att bidra till ett attraktivt område.

Planbestämmelse

E – Tekniska anläggningar

Inom kvartersmark möjliggörs uppförande av tekniska anläggningar såsom transformatorstation och pumpstation för att kunna tillgodose framtida verksamheters behov.

h₃ – Högsta totalhöjd är 4 meter

Bestämmelsen begränsar högsta totalhöjd till 4 meter för att reglera storleken på tekniska anläggningar.

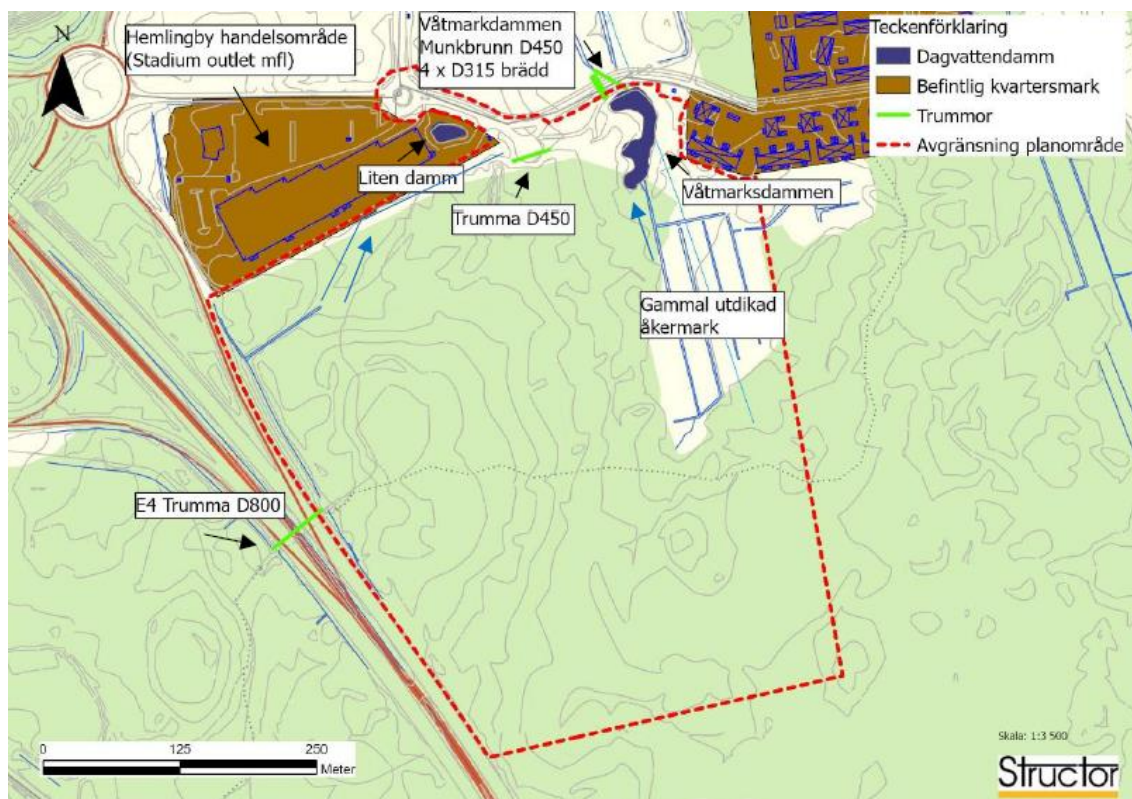
Dagvatten

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten i dagsläget.

Planområdet angränsar till verksamhetsområde för dagvatten som inrättades för detaljplaneområde etapp 1 Södra Hemlingby.

Dagvattenutredning för planområdet har utförts av Structor (2021b). Planområdet har även ingått i dagvattenutredningar och framför allt skyfallsutredning för angränsande detaljplan för etapp 1 Södra Hemlingby.

Dagvattenhantering inom planområdet sker idag i en våtmarksdamm i norra delen av planområdet, vilket visas i figur 17. Till våtmarksdammen avvattnas ett större skogsområde, handelsområdet norr om planområdet (Stadium outlet med flera) med tillhörande vägar och delar av E4:an. Handelsområdet avvattnas först mot en damm belägen inom egen tomtmark, som är dimensionerad för att fördröja ett 10-årsregn, för att sedan ledas mot våtmarksdammen.



Figur 17. Översiktsskarta befintligt dagvattensystem vid planområdet. (Inhämtad från Structor 2021b). Röd streckad linje markerar planområde, dock har Geodetgatan och E4ans vägområde utgått ur planområdet.

Våtmarksdammen anlades 2009 och är dimensionerad för ett 10-årsregn. Innan exploateringen av Hemlingby uppskattades det naturliga avrinningsområdet till cirka 19 hektar. Dammens permanenta volym är cirka 1400 kubikmeter och reglervolymen 2400 kubikmeter (WSP, 2015). Våtmarksdammen har en permanent vattennivå som regleras via en munkbrunn (nivå +34,5), som utgör normalutlopp (diameter D200 millimeter i bakfall, vattengång i damm på nivå +33,6), samt fyra bräddutlopp (diameter D315 millimeter, nivå +35,5). Maxflödet ut från dammen är 579 liter per sekund (154 liter per sekund från normalutlopp och 425 liter per sekund från bräddutlopp).

Till planområdet västerifrån leds vatten i en trumma med dimension D800 millimeter under E4. Därifrån leds vattnet via ett dike längs västra och norra plangränsen, till en trumma med dimension D450 millimeter vid vändplatsen i planområdets norra del och vidare till våtmarksdammen.

ANTAGANDEHANDLING

Skogsområdet söder och öster om planområdet avvattnas via det äldre dikessystemet, före detta markavvattningsföretaget, till våtmarksdammen.

I samband med utbyggnad av bostadsområdet nordost om planområdet, gjordes dagvattenutredning som inkluderade hela utbyggnaden av södra Hemlingby med beräkningar av 10-årsregn och 100-årsregn (WSP, 2015). Även detta planområde omfattades av utredningen och benämns som etapp 4 i rapporten. Utredningen kom fram till att för att inte flödesbelastningen på Hemlingbybäcken ska öka, behöver dagvattnet fördröjas och det tillåtna utflödet från området dimensionerades för att inte vara större än motsvarande naturmarksflöde. Dagvattensystemet har anpassats för fördröjning av 20-årsregn och för att inte skada ska ske vid ett 100-årsregn. Även tillkommande utbyggnadsetapper i södra Hemlingby har beaktats för hantering av 100-årsregn, vilket inkluderar detta planområde.

Hantering av översvämningsrisker beskrivs närmare i avsnittet *Översvämning och skyfall*.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet bör ingå i verksamhetsområde för dagvatten. Behovet av verksamhetsområde ska beslutas av Kommunfullmäktige enligt Lagen om allmänna vattentjänster (LAV 6 §). Vattenavledning från aktuellt planområde behöver ske via dagvattensystemet för etapp 1, som ingår i verksamhetsområde, och vidare till Hemlingbybäcken. Verksamhetsområde är motiverat då samlad kontrollerad vattenavledning krävs av hänsyn till recipientens begränsade flödeskapacitet. Förbindelsepunkt anvisas av Gästrike Vatten AB vid fastighetsgräns efter avstyckning.

Genomförande av planförslaget medför att andelen hårdgjord yta ökar, vilket ökar avrinningen i samband med nederbörd samt föroreningsgraden för dagvattnet. Utöver den fördröjning som finns i det dagvattensystem som har anlagts i tidigare utbyggnadsetapp, bedöms det krävas ytterligare fördröjning och rening inom detta planområde för att inte påverka recipienten Hemlingbybäcken.

Efter rening och fördröjning inom de tillkommande exploaterade ytorna i planområdet, rekommenderas avledningen av dagvatten från planområdet även fortsättningsvis att ledas till befintlig våtmarksdamm i norra delen av planområdet. Från våtmarksdammen avleds vattnet vidare till Hemlingbybäcken, lika som i dagsläget.

Fördröjning

Dimensionerande flöden och fördröjningsbehov för dagvatten vid olika återkomsttider har beräknats i dagvattenutredningen (Structor 2021b). Dimensionerande utflöde har satts till naturmarksflöde från oexploaterat område.

Eftersom tidigare oexploaterad naturmark tas i anspråk av planerad exploatering bedöms fördröjning inom planområdet krävas av minst 30-årsregn och dimensioneras för ett utloppsflöde från planområdet på 154 liter per sekund i likhet med nuvarande förhållanden för våtmarksdammen. Det motsvarar ungefär dimensionerande flöde för ett 10-årsregn för naturmarksflöde i hela avrinningsområdet utan någon bebyggelse. Magasin bör strypas så flödet nedströms inte ökar efter exploateringen, men samtidigt ska ett naturmarksflöde säkerställas ut från planområdet för att inte heller minska avrinningen för mycket nedströms.

För att klara av att fördröja ett 30-årsregn där allt vatten fördröjs i ett magasin krävs en fördröjningsvolym på cirka 4800 kubikmeter. Befintlig våtmarksdamm har redan idag en reglervolym om cirka 2400 kubikmeter vilket gör att det ytterligare behovet av fördröjningsvolym är cirka 2400 kubikmeter för planerad exploatering.

Fördröjning krävs även av större nederbördsmängder än 30-årsregn, för att inte orsaka risk för översvämningspåverkan och skador nedströms längs Hemlingbybäcken.

Fördröjningsbehov vid kraftiga regn och skyfall beskrivs närmare under avsnitt

Översvämning och skyfall.

Rening

Föroreningsmängderna i dagvattnet kommer att öka i och med exploateringen, eftersom naturmark exploateras. Dagvattnet kommer att behöva renas inom planområdet, både av hänsyn till Hemlingbybäcken med gällande miljökvalitetsnormer, och med hänsyn till naturvärden med bland annat groddjur i befintlig våtmarksdamm och våtmarksstråk.

Framför allt bör rening av dagvatten ske från körbara ytor som vägar och parkeringar, och andra ytor som är nedsmutsade av exempelvis verksamheter. Dagvatten från takytor och grönytor bedöms förhållandevis rent och kan ledas till separat system. Upplysning om krav på rening av förorenat dagvatten har införts i plankartan.

ANTAGANDEHANDLING

För att inte påverka miljö kvalitetsnormerna i Hemlingbybäcken negativt och för att skydda groddjur i våtmarksstråken i naturmark behöver en stor andel av årsnederbörden renas innan avledning till naturmark och recipient. För att rena en stor del av årsnederbörden behöver reningsanläggningar inom kvartersmark och allmän plats för gata dimensioneras för en våtvolum om 20 millimeter nederbörd från en definierad yta. För att få en reningseffekt behöver tömningstiden för anläggningen vara minst 6–12 timmar (enligt WRS Utredning om möjlig åtgärdsnivå för dagvatten i Gävle, 2018-07-06).

Detaljprojektering krävs i senare skede, men i grova mått krävs en dammyta på cirka 1,5–2,5 procent av den hårdgjorda avrinningsytan och ett dammdjup på minst en meter (enligt uppgift från Stockholm vatten och avfall, Structor 2021b). För planområdet ger detta ett ungefärligt behov av reningsdamm med en yta av cirka 950–1500 kvadratmeter innan exploatering enligt aktuell detaljplan, och cirka 2000–3300 kvadratmeter efter exploatering enligt aktuell detaljplan. Våtmarksdammen har idag en yta på cirka 1000 kvadratmeter vilket gör att det ytterligare behovet av yta för reningsdamm är cirka 1000–2300 kvadratmeter efter plan.

I dagvattenutredningen har föroreningsbelastningen från planområdet vid befintlig och planerad situation beräknats utifrån schablonvärden, både före och efter exploatering samt med och utan rening. Beräkningen visar att en kombination av reningsåtgärder krävs, både på kvartersmark och allmän plats, för att ge en godtagbar föroreningsbelastning ut från planområdet. Reningsdammar på allmän plats föreslås kombineras med lokala reningsåtgärder i anslutning till gator och parkeringar (exempelvis svackdiken, krossdiken, biofilter, trädplanteringar eller regnbäddar). Endast dagvattendamm som reningsåtgärd bedöms inte ge tillräcklig reningsgrad enligt beräkningarna i dagvattenutredningen.

Vid en kombination av reningsåtgärder beräknas mängderna av metaller, suspenderat material (partiklar) och organiska PAH-föreningen benso(a)pyren bli lägre ut från planområdet, jämfört med nuläget. Mängden näringsämnen (kväve och fosfor) beräknas öka något, även vid en kombination av reningsåtgärder. Beräkning har dock endast gjorts för kombinationen damm och svackdike, medan ytterligare rening förmodas ske vid vattnets passage igenom våtmarksstråk och tillkommande diken nedströms planområdet, vilket inte har modellerats i schablonberäkningen.

Befintlig våtmarksdammer behöver även fortsättningsvis ha utformning med våtmarksfunktion, gärna sammanhängande med våtmarksstråket i östra delen av planområdet. Rening av kväve kräver både syresatta och syrefria förhållanden samt tillgång till kolkälla vilket kan uppnås med exempelvis tät vegetation i vatten (enligt rapport 2016-05 från Svenskt Vatten Utveckling). Även biofilter kan ha en reningsfunktion för näringsämnen och kan med fördel kombineras med svackdike och växtbäddar.

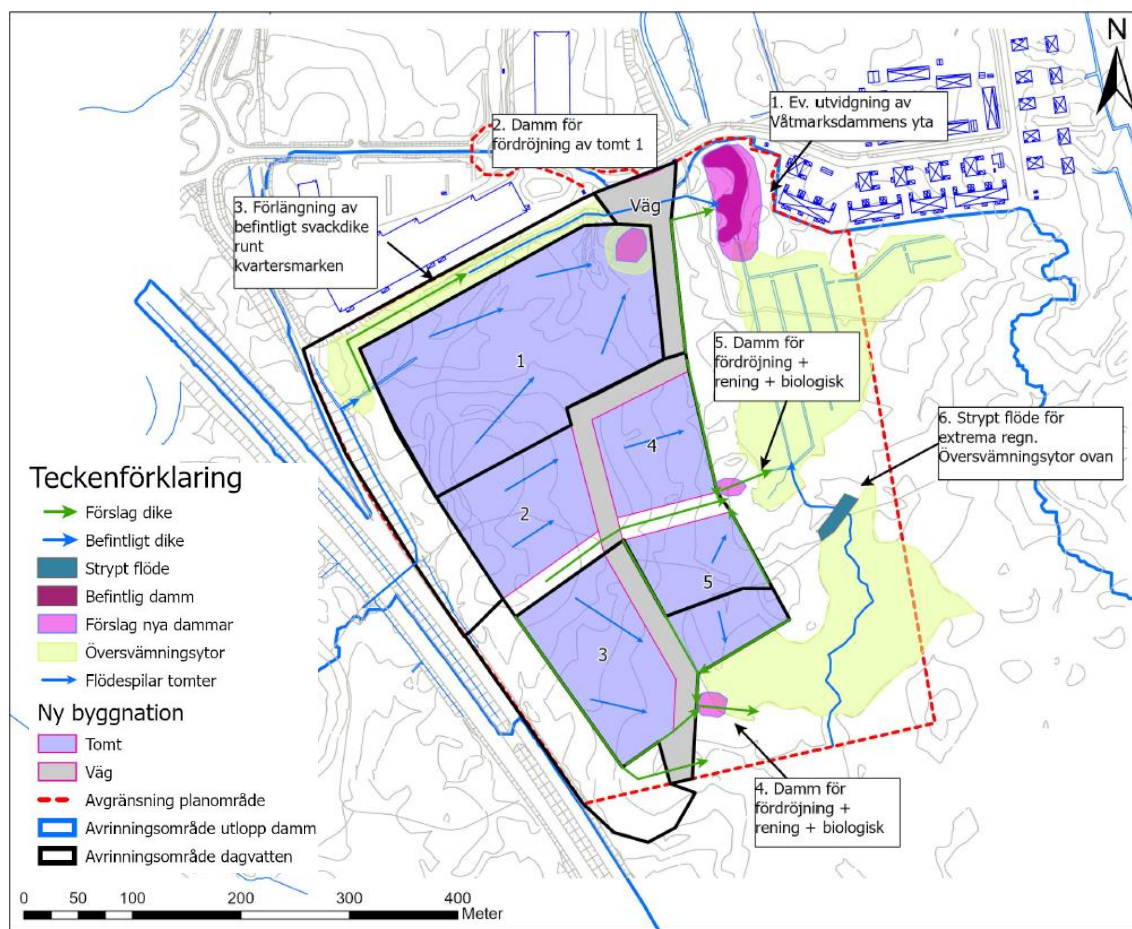
Med en kombination av reningsåtgärder bedöms reningseffekten sammantaget bli godtagbar för planområdet. Samtliga beräknade halter i schablonberäkningarna ligger under riktvärden för dagvatten framtagna av Riktvärdesgruppen (Regionplane- och trafikkontoret vid Region Stockholm, 2009).

Föreslagen dagvattenhantering

Föreslagen principlösning för dagvattenhantering presenteras i figur 18.

Dagvattenhanteringen inom planområdet behöver fokusera på fördröjning snarare än infiltration av dagvatten, då de förhållandevis täta markmaterialen av både morän och finmaterial i våtstråken gör infiltration mindre lämpligt. I högre belägna delar av planområdet kan viss infiltration fungera.

Som principlösning för dagvattenhantering föreslås i första hand flera mindre kombinerade renings- och fördröjningsdammar inom planområdet som lokaliseras i nära anslutning till kvartersmark för de delområden som avvattnas. Alternativt föreslås en utökning av den befintliga våtmarksdammen i norra delen av planområdet, om lämplig lokalisering och tillräckliga ytbehov för mindre dammar är svårt att säkerställa. Om befintlig våtmarksdammer utökas ska dammens naturvärden, framför allt groddjur, värnas så att värdena kvarstår efter utökningen.



Figur 18. Översiktskarta över föreslagen dagvattenhantering i planområdet. Inhämtad från Structor 2021b.

Dagvattenhantering inom kvartersmark och allmän plats GATA

Rening av dagvatten sker av förorenat dagvatten inom kvartersmark och allmän plats för gata. Upplysning om krav på rening av förorenat dagvatten har införts i plankartan.

Reningsanläggningar inom kvartersmark och allmän plats för gata dimensioneras för en våtvolymer om 20 millimeter nederbörd från en definierad yta. För att få en reningseffekt behöver tömningstiden för anläggningen vara minst 6–12 timmar (enligt WRS Utredning om möjlig åtgärdsnivå för dagvatten i Gävle, 2018-07-06).

I planbestämmelse regleras att kvartersmark ska ha minst 10 % genomsläpplig mark för att säkerställa omhändertagande av dagvatten innan avledning till gemensam dagvattenanläggning. För att kunna kontrollera att bestämmelsen följs utökas även marklovplikten till att omfatta åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet, till

ANTAGANDEHANDLING

exempel genom hårdgöring av mark. Inom allmän plats för gata regleras med planbestämmelse att minst 20 % av marken ska vara genomsläpplig.

Vid tomtgränser inom kvartersmarken samt längs kvartersgator bör svackdiken anläggas för att ge trög avrinning och rening. Trög avledning innebär dagvattenlösningar som kan utjämna och avleda högre flöden än det dimensionerande, vilket ger en robusthet och beredskap för höga flöden. Exempel på sådana lösningar är öppna avrinningsstråk med flacka slänter, vilket skapar volym att avleda höga flöden utan effekt på omgivande mark. Med fördel görs stråken gräsbevuxta för att bidra med en viss rening vid lägre flöden, främst genom fastläggning eller sedimentering. För att dagvattnet ska nå de ytor som lämpar sig för allmänna dagvattenåtgärder krävs en planerad höjdsättning som följer principlösningen för dagvattenhantering (se figur 18). En planerad höjdsättning är viktig i ett tidigt planeringsskede så att hantering möjliggörs så nära källan som möjligt samt att dagvatten som ska hanteras når avsedda åtgärder. Höjdsättningen närmast intill byggnader ska utföras så att den ytliga avrinningen sker ut från huskroppen.

Vintertid hanteras snö från kvartersmark och gator på ytor med dagvattenavledning mot diken som kan fånga upp de största partiklarna från smältvattnet, eftersom kvartersmark och gator kommer att omges av diken och annan dagvattenhantering. Därefter avleds vattnet mot dagvattendammar innan det når våtmarker och recipient.

Dagvattenhantering inom allmän plats NATUR

Inom allmän plats natur (samt i nordöstra delen inom allmän plats gata) anläggs flera kombinerade renings- och fördröjningsdammar i nära anslutning till kvartersmark för de delområden som avvattnas (se figur 18). Damarna dimensioneras för fördröjning av 30-årsregn samt med reningsfunktion för minst 20 millimeter nederbörd.

I nordöstra hörnet finns begränsade bräddningsmöjligheter mot befintlig våtmarksdamm på grund av väganslutningen in till planområdet. Där lokaliseras dammen inom allmän plats gata och behöver ha en tillhörande buffertzon (säkerhetsmarginal) för större regn och skyfall, utöver fördröjning av 30-årsregn. Exempelvis kan en gräsyta (slänt) ovanför våtdammens yta fungera som en torrdamm och endast fylla upp vatten vid stor nederbörd (se nummer 2 i figur 18).

ANTAGANDEHANDLING

I nordvästra hörnet av planområdet tas en befintlig våtmarksyta i anspråk av planerad exploatering, vilket behöver kompenseras genom förlängning av befintlig svackdike i norra och nordvästra delen av planområdet (se nummer 3 i figur 18). Längs norra plangränsen behöver befintligt dike också breddas och förstärkas.

I södra och östra delen av kvartersmarken behövs renings- och fördröjningsdammar anläggas innan avledning sker till våtmarksstråket (se nummer 4 och 5 i figur 18).

Fördröjningskapacitet för större regn och skyfall bör säkerställas i våtmarksstråket i östra delen av planområdet, se vidare avsnitt *Översvämning och skyfall*.

Planbestämmelse

GATA – Gata

Inom planområdet kommer område för GATA utöver utrymme för trafik även innehålla utrymme för omhändertagande av dagvatten, till exempel i form av diken och damm.

NATUR - Naturområde

Inom planområdet kommer område för NATUR även att innehålla utrymme för omhändertagande av dagvatten, till exempel i form av diken och dammar.

damm₁ - Damm

Inom allmän platsmark NATUR och GATA säkerställs ytor där dammar för dagvattenhantering kan anläggas. Detta för att säkerställa fördröjning och rening innan vattnet leds vidare.

dike₁ – Dagvattendike

Inom allmän platsmark NATUR säkerställs ytor där diken för dagvattenhantering kan anläggas. Detta för att säkerställa fördröjning och rening innan vattnet leds vidare.

genomsläpplig - Minst 20 % av marken ska vara genomsläpplig

Inom allmän platsmark GATA säkerställs genomsläppliga ytor där bland annat diken för dagvattenhantering kan anläggas. Detta för att säkerställa fördröjning och rening innan vattnet leds vidare.

b₁ - Minst 10 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

ANTAGANDEHANDLING

För att säkerställa omhändertagande av dagvatten innan avledning till gemensam dagvattenanläggning regleras att minst 10% av respektive fastighet ska vara genomsläpplig. Den genomsläppliga ytan är ämnad för hantering av dagvatten samt grönstråk inom kvartersmarken.

a₁ - Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet

Bestämmelsen innebär att marklov även krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Fastighetsarean regleras för att kunna kontrollera att bestämmelsen om att minst 10 % av fastighetarean ska vara genomsläpplig efterföljs.

På plankartan finns en upplysning om att "Förorenat dagvatten, t.ex. från körbara ytor eller ytor nedsmutsade av verksamheter, ska renas."

El, fiber och värme

Befintliga ledningar för el-, fiber- och värmenät finns norr om planområdet, men planområdet är inte anslutet.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet kommer att försörjas med el från Gävle Energi AB. Inom planområdet säkerställs två områden för nätstationer/transformatorstationer. Tekniska anläggningar bör vara väl gestaltade och placerade för att bidra till ett attraktivt område. Ledningar kan placeras inom allmän plats GATA samt NATUR.

Planbestämmelse

E₁ - Transformatorstation

Inom kvartersmark möjliggörs uppförande av transformatorstation för att kunna tillgodose framtida verksamheters behov.

E – Tekniska anläggningar

Inom kvartersmark möjliggörs uppförande av tekniska anläggningar såsom transformatorstation och pumpstation för att kunna tillgodose framtida verksamheters behov.

h₃ – Högsta totalhöjd är 4 meter

ANTAGANDEHANDLING

Bestämmelsen begränsar högsta totalhöjd till 4 meter för att reglera storleken på tekniska anläggningar.

Avfall

Hanteringen av avfall ska följa kommunens kretsloppsplan och det miljöstrategiska programmet. Gävle kommuns kretsloppsplan beslutades av kommunfullmäktige den 25 oktober 2021. Tidig och hållbar fysisk planering anges vara en av sju nycklar till framgång enligt kretsloppsplanen. Målområdena *Förebygga resursslöseri* samt *Hålla rent och snyggt* kan vara tillämpbara vid detaljplanens genomförande. Kommande fastighetsägare ska samråda med Gästrike Återvinnare om lämplig avfallshantering.

Störningar, hälsa och säkerhet**Buller och vibrationer**

Planområdet är beläget sydost om trafikplats Gävle Södra vid E4:an som är tungt trafikerad. Området angränsar till befintligt handelsområde samt till pågående utbyggnad av bostadsområde, skola, förskola och äldreboende inom Södra Hemlingby. Öster om planområdet finns område för bostäder utpekade i *Fördjupad översiktsplan för Gävle stad*.

Marken inom planområdet bedöms inte vibrationskänslig.

Planförslag och konsekvenser

Bullerutredning (Structor 2021a) har tagits fram för olika placeringar av byggnader inom planområdet och jämfört detta med befintlig situation.

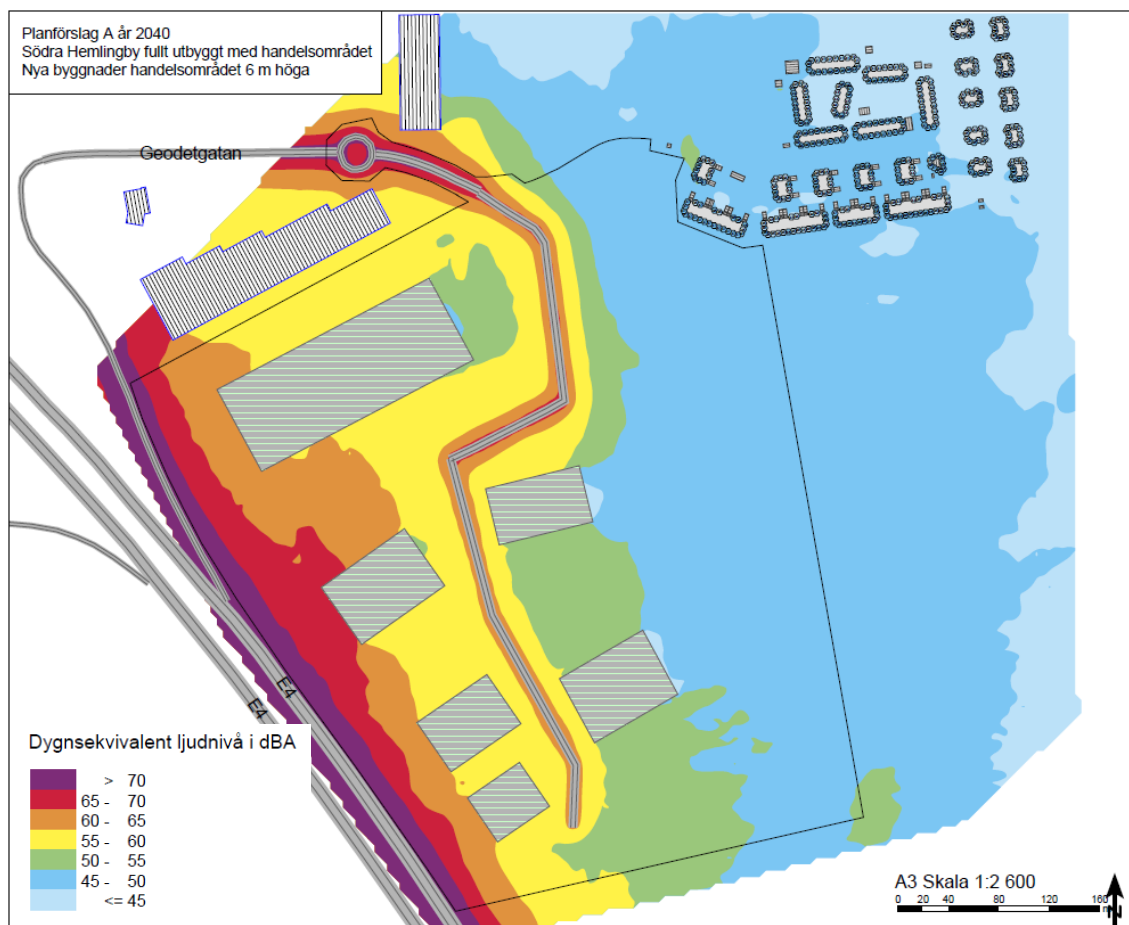
Bullerutredningen konstaterar att utbyggnad inom planområdet inte påverkar bullersituationen för omkringliggande bebyggelse negativt. Beräkningsresultaten visar att alla de olika dispositionsförslagen överlag ger minskade dygnsekvivalenta ljudnivåer från trafik vid bostäder. Utredningen visar också att beräknade bullernivåer vid bostäder är lägre än gällande riktvärden. Beräknade bullernivåer vid bostäder efter genomförd plan ligger generellt på 45–50 dBA ekvivalent ljudnivå, med något enstaka hus på 50–55 dBA (se Figur 19). Det är därför möjligt med en flexibel detaljplan där placering och utformning av nya byggnader inte behöver vara bestämda.

ANTAGANDEHANDLING

Vid projektering är det dock viktigt att eventuell teknisk utrustning på eller intill nya handelsbyggnader inom planområdet ska uppfylla Naturvårdsverkets riktvärden för industri- och annat verksamhetsbuller.

Ljudnivåerna från trafik vid planerad skolgård/förskolegård bedöms inte påverkas av handelsområdets utbyggnad i någon större utsträckning. De dygnsekvivalenta ljudnivåerna vid skolgården beräknas ligga under 50 dBA för alla studerade alternativ.

Utökning av handelsområdet får en positiv inverkan med avseende på bullerspridning av verksamhetsbuller från Ersbo industriområde till bostadsområdena, i och med att de nya handelsbyggnaderna kommer att verka skärmande för buller från Ersbo industriområde samt E4.



Figur 19. Karta över beräknade ekvivalenta bullernivåer vid planområdet vid utbyggnad med 6 meter höga byggnader inom planområdet, placerade med gavlar mot E4. Trafikprognos för år 2040. Inhämtad från Structor 2021a.

Luftkvalitet

En kommuntäckande kartläggning av luftföroreningshalter finns för år 2015 (Östra Sveriges Luftvårdsförbund). Luftkvaliteten vid planområdet beror främst på närliggande trafikleder som E4 och Spångersleden.

Inom planområdet visar kartläggningen en årsmedelhalt för partiklar (storleksfraktion PM10) i intervallet 10–15 mikrogram per kubikmeter och en dygnsmedelhalt i intervallet 20–25 mikrogram per kubikmeter.

För kvävedioxid (NO₂) var årsmedelhalten 5–10 mikrogram per kubikmeter, dygnsmedelhalten 18-24 mikrogram per kubikmeter, och timmedelhalten 30-40 mikrogram per kubikmeter.

Inga betydande trafikökningar har skett sedan beräkningarna utfördes.

Den övre gränsen i intervallet för årsmedelhalten av partiklar (15 mikrogram per kubikmeter) tangerar miljökvalitetsmålet men inte miljökvalitetsnormen närmast E4. Övriga medelhalter underskrider både miljökvalitetsmål och miljökvalitetsnormer avseende luft. Partikelhalten är framför allt kopplad till planområdets närhet till E4.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär att handel kan etableras inom området och därmed ökar också trafiken till och från området. En beräkning av framtida trafikstring, baserad på andelen tillkommande bruttoarea (BTA) är cirka 4000 biltrafikrörelser per dygn (ÅDT) vid full utbyggnad (Sweco, 2021a).

Kommunen bedömer att utsläpp till luft kommer att öka något i området, främst på grund av trafikökningen som exploateringen förväntas generera och möjligen också beroende på vilka verksamheter som etableras. Kommunen bedömer dock inte att ökningen blir så betydande att miljökvalitetsnormer avseende luft riskerar att överskridas till följd av planens genomförande. Även miljökvalitetsmålen med avseende på luft bedöms klaras, trots att marginalerna är mindre, särskilt för partiklar. En väl fungerade kollektivtrafik och tillgång till bra gång- och cykelvägar kan minska bilberoendet och därmed minska risken för ökande utsläpp till luft.

Föroreningar

Det finns inga kända förorenade områden inom planområdet och ingen känd historisk verksamhet som kan ha orsakat förorening.

Översvämning och skyfall

Hemlingbybäcken har begränsad flödeskapacitet nedströms i avrinningsområdet och äldre bebyggelse finns lokaliserad i anslutning till vattendraget. Översvämningssrisker längs vattendraget har modellerats och analyserats i tidigare planarbete för bostadsområde etapp 1 i Södra Hemlingby, modellerat som blockregn med 100-års återkomsttid med varaktighet 60 minuter (WSP 2015a, b, c). Arbetet omfattade även övriga planerade utbyggnadsetapper i södra Hemlingby utifrån antagen exploateringsgrad. Planerad exploatering i aktuellt planområde har därigenom redan beaktats och hanterats avseende påverkan på översvämningssrisker nedströms.

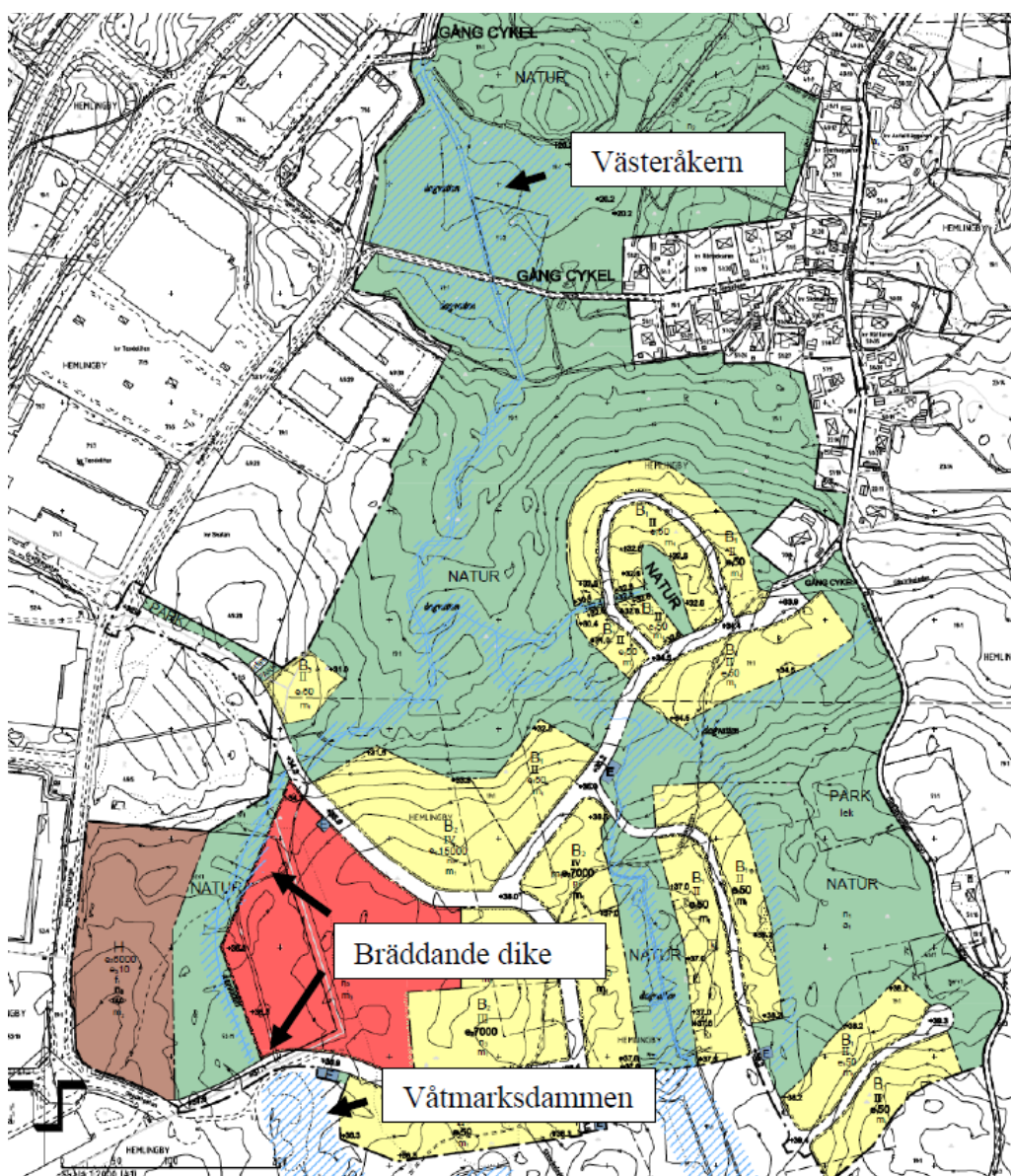
Anpassningar och åtgärder för hantering av skyfall upp till 100-årsregn har anlagts nedströms aktuellt planområde, i samband med utbyggnad av tidigare etapp 1 för bostadsområde södra Hemlingby (se figur 21). Ett bräddande dike finns precis nedströms våtmarksdammen, mellan befintligt handelsområde och den förskola och vårdboende som just nu byggs inom etapp 1. Flödesfördröjning skapas i diket genom bred utformning samt dämmande funktion för trumma under gångvägen nedströms med dimension D400 millimeter. Bräddningsmöjlighet finns över promenadstigen. Dikessystemet nedströms har också fått nyinstallerade trummor på ett antal platser samt att diken har breddats.

Därtill har möjlighet till tillfällig översvämningssyta också säkerställts på Västeråkern, mellan södra Hemlingby bostadsområde och äldre Hemlingby. Västeråkerns utflöde har dimensionerats för att klara ett 20-årsregn men vid händelse av extremregn (100-årsregn), kommer alla befintliga dammar och ledningar i avrinningsområdet att brädda. Västeråkern tillåts vid ett sådant tillfälle att tillfälligt svämmas över genom en inbyggd begränsning av kapacitet för trumman vid utflödet, så att Västeråkern fungerar som en tillfällig översvämningssyta för fördröjning. Västeråkerns ytterkanter har förstärkts via markförhöjningar för att inte vattnet ska brädda på "fel" sätt.

Med anledning av skyfallshändelsen i Gävle i augusti 2021 genomför kommunen också ett övergripande arbete med analys av skyfallshändelsen, för att identifiera

ANTAGANDEHANDLING

översvämningsskänslighet och möjliga anpassningsbehov för att kunna minska sårbarheten för översvämning.



Figur 20. Plankarta för detaljplan för Södra Hemlingby etapp 1, daterad 2016-04-06. Åtgärder för att minska översvämningssrisk finns markerade i kartan. Inhämtad från WSP, 2015.

Planförslag och konsekvenser

Vid planområdet är skyfall den dimensionerande översvämningshändelsen. En översiktlig skyfallskartering över planområdet efter exploatering har utförts i

dagvattenutredning (Structor 2021b). Modellering har gjorts av ett 100-årsregn med varaktigheten 120 minuter och klimatfaktorn 1,25 (cirka 70 mm regn). Däremot har utflödet från befintliga våtmarksdammen blockerats för att simulera ett kraftigare regn. I verkligheten har våtmarksdammen ett totalt bräddningsflöde på cirka 579 liter per sekund, vilket gör att översvämningssituationen inte skulle vara lika kraftig vid ett 100-årsregn utan den simulerade situationen motsvarar snarare kanske upp emot ett 200-årsregn eller mer.

Skyfall över planområdet kommer att orsaka höga vattennivåer i våtmarksstråket öster om planområdet, vilket framgår av Figur 21. De höga vattennivåerna uppstår i två områden, som är åtskilda av en liten klack ungefär mitt i våtmarkstråket. En liten bäck/dike sammanbinder de två områdena. I den norra delen av våtmarkstråket (inklusive befintliga våtmarksdammen) kommer vattennivån att stiga till ungefär +36,5, medan i den södra delen kommer vattennivån att stiga till ungefär +37,7. Vid höjdsättning av området behöver dessa dimensionerande höjder vara styrande. För kvarterens marken i östra delen av planområdet har en lägsta marknivå angetts som planbestämmelse. Ytor för dagvattenlösningar kan behöva vara lägre än den huvudsakliga marknivån som anges i planbestämmelse.

Dagvattenåtgärder och eventuella ledningar och trumgenomföringar i området dimensioneras ej för extrema regnhändelser. Dagvattnet måste i dessa situationer kunna tillåtas avrinna över mark då dagvattnet inte kan infiltrera på grund av mättad mark eller att dagvattenåtgärder och/eller ledningar inte kommer hinna leda undan dagvattnet. Det är viktigt att säkerställa sekundära rinnvägar vid extrema regnhändelser samt att inte skapa instängda områden i samband med exploatering inom planområdet, därav är en planerad höjdsättning väsentlig. Höjdsättningen närmast intill byggnader ska utföras så att den ytliga avrinningen sker ut från huskroppen.

För att klara av att fördröja 100–200-årsregn inom planområdet krävs en fördröjningsvolym på cirka 6700-8900 kubikmeter, om ett bräddningsflöde på 579 liter per sekund tillåts ut från planområdet via våtmarksdammens bräddutlopp, lika som i nuläget.

Dagvattenutredningen föreslår att vatten tillåts brädda upp bland annat i våtmarkstråket öster om planområdet vid extrema regn, i stället för att dimensionera dammar och

ANTAGANDEHANDLING

minska risken för översvämningspåverkan nedströms i avrinningsområdet till följd av tillkommande exploatering inom planområdet.

Planbestämmelse

n_1/n_2 - Markens höjd får inte vara lägre än x meter över nollplanet

För att undvika översvämningsrisk vid stor nederbörd har en lägsta marknivå angetts för kvartermarken närmast våtmarksstråket i öster, med utgångspunkt från beräknad vattennivå vid 100-årsregn. Eventuella ytor för dagvattenfördröjning kan vara lägre än angiven lägsta marknivå.

Riskfrågor och farligt gods

Planområdet ligger längs E4 som är utpekad primär transportled för farligt gods, vilket innebär att alla typer av farligt gods kan förekomma.

Länsstyrelsen i Gävleborg hänvisar till Länsstyrelsen i Dalarnas vägledning *Farligt gods - riskhantering i fysisk planering* (Länsstyrelsen Dalarnas län 2012) för planläggning intill transportleder för farligt gods. Vägledningen från Länsstyrelsen innehåller en zonindelning med rekommenderade skyddsavstånd från transportled för olika typer av markanvändning utan att särskild riskhantering och skyddsåtgärder krävs. Enligt zonindelningen kan exempelvis trafikytor, parkering på markyta och friluftsområden placeras närmare än 30 meter från transportled. Mellan 30–70 meter ifrån transportled kan exempelvis mindre handel, tekniska anläggningar, övrig parkering och lager placeras. Handel, mindre kontor och bostäder etcetera kan placeras 70–150 meter från transportled. Ingen specifik riskutredning har tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet utan avvägningar har gjorts utifrån Länsstyrelsen i Dalarnas vägledning.

Planförslag och konsekvenser

Tillräckligt skyddsavstånd till E4 bedöms uppfyllas inom planområdet genom att begränsa var byggnader får placeras samt att utförande av byggnader regleras. Zonindelning har gjorts utifrån de riktlinjer som återfinns i vägledningen från Länsstyrelsen i Dalarna.

I planens västra del mot E4 säkerställs ett område på mellan 40–50 meter för allmän platsmark NATUR. Utöver att fungera som buffertzon mot E4 kommer naturområdet

ANTAGANDEHANDLING

inrymma dike för dagvattenhantering samt en gång- och cykelbana bort från E4 in mot handelsområdet från en anslutande befintlig passage (tunnel) under E4. Ingen av funktionerna inom allmän plats NATUR bedöms uppmuntra till stadigvarande vistelse och personer som passerar området har god möjlighet att upptäcka en eventuell olycka.

Topografin inom naturmarken närmast E4 är förhållandevis flack och ligger på ungefär samma marknivå som vägbanan, förutom i norra delen av planområdet där vägen ligger något högre än naturmarken med en högre slänt från vägen mot planområdet. Vägdike finns längs vägen. Vägdiket gör att vätskespridning vid eventuellt utsläpp inte bedöms spridas österut mot kvartersmarken inom planområdet. Innanför vägdiket finns viltstängsel. Längs E4 finns vägräcke, men inte längs avfarten från E4 vid norra delen av planområdet. Då vägräckets bärighetsklass inte är känd har inte räcket tillgodoräknats i riskbedömningen för planområdet.

Naturmarken är skogbevuxen, även om skogen i nordvästra delen av planområdet till stor del är avverkad och sly förekommer. Stenar förekommer, men bedöms inte vara nämnvärt stora eller många så att de ökar risken för att punktera tank eller liknande vid olycka. Området planläggs som naturmark och ingen bygggrätt eller liknande ges.

Inom kvartersmarken tillåts ingen byggnad inom 50 meter från E4. Byggnader som placeras 50–70 meter från E4 ska utföras på ett sådant sätt att entréer, utrymningsvägar och friskluftsintag inte vänds mot E4. Detaljplanen säkerställer att personer som befinner sig inom 70 meter från E4 kommer ha en utrymningsväg bort från E4. Markanvändningen handel säkerställer att personer som besöker området förutsätts vara i vaket tillstånd.

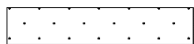
Inom kvartersmark på minst 70 meters avstånd från E4 finns inga planbestämmelser med hänseende på risk, detta i linje med Länsstyrelsen i Dalarnas riktlinjer som anger att på detta avstånd kan de flesta typer av markanvändning förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser.

Planbestämmelse

NATUR - Naturområde

ANTAGANDEHANDLING

Genom allmän platsmark NATUR säkerställs skyddsavstånd till risker där människor inte stadigvarande ska vistas, 40–50 meters avstånd längs E4 som rekommenderad led för farligt gods.



Marken får inte förses med byggnad

Inom kvartersmark säkerställs ett skyddsavstånd för område inom 50 meter från E4 där byggnad inte får uppföras, för att undvika stadigvarande vistelse längs led för farligt gods.

b₂ - Friskluftsintag får inte placeras mot E4

Inom kvartersmark säkerställs att placering av intag av friskluft till byggnaders ventilation inte sker på en fasad som vetter mot transportled för farligt gods. Bestämmelsen gäller för fasaden mot E4.

b₃ - Entréer och utrymningsvägar får inte lokaliseras mot E4

Inom kvartersmark säkerställs att utrymningsvägar inte lokaliseras mot E4an för att möjliggöra utrymning bort från transportleden för farligt gods. Bestämmelsen gäller för fasaden mot E4.

Brandskydd

Brandposter finns cirka 500–700 meter norr om planområdet.

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. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

Planområdet består av fastigheterna Hemlingby 19:1 samt Hemlingby 52:2.

ANTAGANDEHANDLING

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medför att nya fastigheter kan avstyckas inom planområdet. Detaljplanen reglerar inte fastigheternas storlek utan detta görs i ett marköverlåtelseavtal i samband med försäljning av marken. Mark som är planlagd som allmän plats NATUR och GATA ska vara kvar på kommunägd fastighet.

Lantmäteriförrättning ska sökas och bekostas av kommunen.

Huvudmannaskap

Gävle kommun är huvudman för allmän plats som gator och naturmark i angränsande detaljplaner.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär att allmän plats i form av gator och naturmark har kommunalt huvudmannaskap i likhet med tidigare utbyggda delar av Hemlingby handelsområde. Den mark som i planen är utlagd som allmän platsmark (NATUR, GATA) har Gävle kommun, i sin roll som huvudman, rätt att lösa in mot fastighetsägarens vilja men även en skyldighet att lösa in om fastighetsägaren begär detta, enligt plan- och bygglagen.

Genomförandetid

Planförslag och konsekvenser

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från det detaljplanen vunnit laga kraft. Angiven genomförandetid är satt utifrån att det är rimligt att inom denna tid kunna genomföra detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter dock detaljplanen gälla, fram till dess att den ersätts, ändras eller upphävs. Efter 5 år är kommunen dock inte längre skyldig att kompensera fastighetsägaren vid exempelvis ändring av detaljplan.

Planbestämmelse

Genomförandetiden är 60 månader och börjar gälla när detaljplanen får laga kraft

Avtal

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal kommer tecknas med aktuella intressenter innan detaljplanen vunnit laga kraft. Ett sådant avtal innehåller bland annat villkor om pris, tidsplan och dagvattenhantering. När detaljplanen vinner laga kraft ersätts eventuella upprättade markanvisningsavtal med marköverlåtelseavtal.

Marköverlåtelseavtal

Marköverlåtelseavtal tecknas när detaljplanen vunnit laga kraft och reglerar förvärvet av fastigheten. Det innehåller bland annat villkor om pris, fastighetsbildning, utbyggnad allmän plats och sanering. Avtal godkänns av kommunstyrelsen.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Intäkter

Kommunen får intäkter vid försäljning av cirka 9 hektar mark för handelsändamål.

Kostnader

Planområdet avses ingå i verksamhetsområde för dagvatten, vatten och avlopp. Kommunen projekterar och bygger ut allmänna anläggningar inom detaljplanens användningar GATA och NATUR. Utbyggnad av allmän plats kommer generera driftskostnader för kommunen. Kommunen bekostar de lantmåteriförrättningar som krävs för att stycka av nya fastigheter.

Planavgift

Planavtal som reglerar planavgift har tecknats mellan enheten Projekt och exploatering, Livsmiljö Gävle och samhällsbyggnadsnämnden genom Livsmiljö Gävle.

Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser

Riksintressen

Planområdet är lokaliserat utmed E4 vid södra infarten till Gävle. Både E4 och Spängersleden är av riksintresse för kommunikation.

ANTAGANDEHANDLING

Konsekvens

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande negativ påverkan på riksintresse för kommunikation.

Genomförande av detaljplanen innebär en ökad trafikalstring, se *Trafik*. Trafikalstringen bedöms begränsas genom precisering av markanvändning till *Handel med skrymmande varor*. Trafikverket har tillsammans med kommunen ett pågående arbete kring trafiksituationen längs de statliga vägarna kring planområdet.

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvaliteten i planområdet beror framför allt på närheten till de trafikerade större vägarna i omgivningen. Beräknade medelhalter av luftföroreningar underskrider både miljö kvalitetsmål och miljö kvalitetsnormer avseende luft. Den övre gränsen i intervallet för årsmedelhalten av partiklar (15 mikrogram per kubikmeter) tangerar gränsvärdet för miljö kvalitetsmålet närmast E4, men inte miljö kvalitetsnormen.

Recipienten Hemlingbybäcken är föroreningsbelastad och har begränsad flödeskapacitet. Hemlingbybäcken utgör en vattenförekomst (SE672745-157418, WA98335015) och bedöms ha måttlig ekologisk status samt uppnår ej god kemisk status. Bäckens uppfyller därför inte gällande miljö kvalitetsnormer, varför målåret för ekologisk status har satts till 2027. Måttlig ekologisk status beror på påverkan av övergödning, särskilt förorenande ämnen (arsenik och zink), samt morfologiska förändringar och konnektivitet då vandringshinder finns.

Kemisk status uppnår ej god status på grund av de överallt överskridande ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter.

Konsekvens

Kommunen bedömer att utsläpp till luft kommer att öka något i planområdet till följd av förväntad trafikökning. Kommunen bedömer inte att ökningen blir så betydande att miljö kvalitetsnormer avseende luft riskerar att överskridas till följd av planens genomförande. En väl fungerade kollektivtrafik och tillgång till bra gång- och cykelvägar kan minska bilberoendet och därmed minska risken för ökande utsläpp till luft.

Dagvattenutredningens föroreningsberäkningar tyder på att dagvattnet efter föreslagen rening i dagvattendammar och svackdiken kommer att medföra en likvärdig belastning

ANTAGANDEHANDLING

som befintlig situation på recipienten Hemlingbybäcken, med undantag från kväve och fosfor som kommer att öka något. Sammantagen reningseffekt bedöms dock bli större än den beräknade, då vattnet från planområdet också kommer att genomgå rening vid passage igenom våtmarksstråk och tillkommande diken nedströms planområdet vilket inte har modellerats i schablonberäkningen.

Med en kombination av reningsåtgärder bedöms reningseffekten sammantaget bli godtagbar för planområdet. Risken bedöms som liten för försämring av vattenförekomstens status eller att miljö kvalitetsnormen inte skulle kunna uppnås vid föreslagna dagvattenhantering. Samtliga beräknade halter i schablonberäkningarna ligger under riktvärden för dagvatten framtagna av Riktvärdesgruppen (Regionplane- och trafikkontoret vid Region Stockholm, 2009).

Miljömål

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

- Frisk luft
- Grundvatten av god kvalitet
- Levande sjöar och vattendrag
- Myllrande våtmarker
- Ingen övergödning
- Levande skogar
- God bebyggd miljö
- Säker strålmiljö
- Begränsad klimatpåverkan
- Ett rikt växt- och djurliv

Konsekvenser av planens genomförande på miljömålen

Planområdet kommer ge en viss ökning av luftutsläpp i närområdet till följd av den trafik som området förväntas alstra. Kommunen bedömer inte att ökningen blir så stor att miljö kvalitetsmålet *Frisk luft* inte klaras till följd av planens genomförande, även om årsmedelvärdet för miljö kvalitetsmålet för partiklar tangeras närmast E4. Trafiken förväntas inte öka på E4 söder om trafikplatsen Gävle Södra till följd av planens

ANTAGANDEHANDLING

genomförande. En väl fungerade kollektivtrafik och tillgång till bra gång- och cykelvägar kan minska bilberoendet och därmed minska risken för ökande utsläpp till luft.

Hemlingby handelsområde har ett strategiskt läge ur infrastrukturens synpunkt. Transporter till planområdet får kort anslutningsväg till större transportled och behöver inte belasta stadens mer centrala delar, vilket vanligtvis medför längre ledtider i tätortstrafik med mer start- och stopp. Externhandel är förknippat med biltrafik men samtidigt innebär utökning av befintligt handelsområde möjlighet att nå handeln via befintligt gång- och cykelnät samt att förutsättningar finns för kollektivtrafik med god koppling till befintligt nät. Det finns goda möjligheter att utveckla kollektivtrafik till området och det ligger tillräckligt nära centrala Gävle för att det skulle kunna vara attraktivt att cykla till och från området. Därmed kan planläggningen bidra positivt till målet *Begränsad klimatpåverkan*.

Planförslaget bedöms påverka målet *God bebyggd miljö* positivt. Placering och gestaltning av byggnader och miljöer är viktigt i området för att skapa ett attraktivt handelsområde som på ett positivt sätt kan bidra till att skapa en välkomnande entré till Gävle. Genom att planlägga en fortsättning av Hemlingby handelsområde kan kommunen, i arbetet med en långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur, fortsätta utveckla ett område som kan möjliggöra flytt av befintlig ytkrävande handel från mer centrala lägen samt erbjuda planlagd mark i bra läge för nyetableringar, vilket bidrar positivt till målet.

Om rekommenderade åtgärder genomförs vad gäller radon bedöms planen bidra positivt till målet *Säker strålmiljö*.

Risken för översvämningar på grund av skyfall eller påverkan på recipienter bedöms bli liten med föreslagen dagvattenhantering. *Grundvatten av god kvalitet, Levande sjöar och vattendrag* samt *Ingen övergödning*, bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande, om en hållbar dagvattenhantering säkerställs.

Viss negativ påverkan bedöms kunna uppkomma för miljömålen *Myllrande våtmarker*, *Levande skogar* och *Ett rikt växt- och djurliv*, då skogsmark exploateras. Detaljplanen tar till stor del hänsyn till utpekade naturvärden och våtmarksmiljöer inom planområdet. Planutformningen avser även att främja naturvärdena genom åtgärder för

dagvattenhantering som förbättrar livsmiljöer för särskilt groddjur, vilket gynnar den biologiska mångfalden.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för planområdet är Fördjupad översiktsplan för Gävle stad 2025, vilken anger att Södra Hemlingby är ett av Gävle kommuns prioriterade områden för externhandel. Verksamheter som genererar tung trafik bör inte lokaliseras inom området och handel bör prioriteras före tjänsteföretag och industri. Södra Hemlingby ska även ges möjlighet att växa ytterligare utmed E4an. Handelsetableringar bör enligt den fördjupande översiktsplanen ha en god utformning. Den fördjupande översiktsplanen anger även att ny gång- och cykelväg planeras i enlighet med cykelplan. Område öster om planområdet är utpekade som utvecklingsområde för bostäder.

Miljöstrategiska programmet

I det miljöstrategiska programmet, antaget av kommunfullmäktige 2020-03-30, sätter Gävle kommun en ambition att bli en av de bästa miljökommunerna i landet att leva, verka och vistas i. Programmet har tre målområden; att Gävle kommun ska vara klimatneutral senast år 2035, Robusta ekosystem samt en Ren och giftfri vardag.

Detaljplanen för Hemlingby handelsområde bedöms främst kunna bidra till målinriktningarna

- Gävle som geografisk plats är en klimatneutral kommun
- Allt byggande i Gävle kommun nyttjar hållbara material och skapar förutsättningar för boende och verksamhetsutövare att leva miljömässigt hållbart
- I Gävle kommun skyddas den biologiska mångfalden
- Vi har god kunskap om och värdesätter de ekosystemtjänster som naturen erbjuder
- I Gävle kommun är naturens och vattnets kvalitéer väl utvecklade

Ett plangenomförande behöver inte minska möjligheterna att uppfylla målinriktningen om klimatneutralitet eftersom tillgången på fossilfri energi är god i regionen. Goda möjligheter finns även för handelsverksamheter som etablerar sig att välja fossilfria

ANTAGANDEHANDLING

alternativ. Att planlägga för utökning av externt handelsområde medför ökade transporter, men samtidigt möjliggörs avlastning av centralare delar av staden. I området finns också möjligheter att utveckla både gång- och cykelnätet samt kollektivtrafiken för att minska antalet transporter och öka andelen hållbara färdmedel. Vid uppförande av nya byggnader finns möjlighet att nyttja hållbara material.

Detaljplanen bevarar till stor del områdets höga naturvärden och avser också att främja naturvärdena genom skyddsåtgärder samt åtgärder för dagvattenhantering som förbättrar livsmiljöer för särskilt groddjur. Det gynnar den biologiska mångfalden och ger mervärden och ekosystemtjänster som bidrar till att uppfylla mål i det miljöstrategiska programmet.

Planens genomförande bedöms sammantaget gå i linje med det miljöstrategiska programmet.

Socialt hållbarhetsprogram

I socialt hållbarhetsprogram antaget av kommunfullmäktige 10 december 2018 finns fyra målområden; trygghet, jämställda och jämlika villkor, delaktighet och inflytande samt icke-diskriminering.

Människor kommer troligen vistas inom handelsområdet under butikernas öppettider och området kan komma att upplevas otryggt utanför öppettiderna. Trygghetsfrågan bör tas i beaktande i utformning av allmän plats för att minska risken att området upplevs otryggt. Inom allmän plats finns utrymme för både fordon och oskyddade trafikanter vilket bidrar till en god tillgänglighet. Planens genomförande bedöms sammantaget gå i linje med sociala hållbarhetsprogrammet.

Arkitekturpolicy

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

ANTAGANDEHANDLING

Planområdet ligger inte inom det området som är fokus för Gävle kommuns arkitekturpolicy men placeringen intill E4 gör att området är det första som syns för resande norrut på E4. Företag som önskar etablera handelsbyggnader har ofta en egen designmanual för sina byggnader och huset i sig är en del av varumärkesbyggandet. Det anges i arkitekturpolicyen att även dessa byggnader ska bidra och samverka med staden och ha en arkitektonisk idé. För att anpassas till omgivningen eller på annat sätt skapa en helhet kan det innebära viss modifiering av själva byggnadens stadsbyggnadsidé.

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Samhällsbyggnadsnämnden den 28 april 2021.

Gällande detaljplaner och fastighetsdelningsbestämmelser

Planområdet området saknar detaljplan.

Planens konsekvenser

Samlad konsekvensbedömning

Detaljplanens genomförande bedöms innebära störst förändring för aspekterna trafik, naturmiljö, landskapsbild, hydrologi och dagvattenhantering.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet är en fortsättning på befintligt handelsområde och kommer att byggas i anslutning till befintlig infrastruktur vid väg E4:an och trafikplats Gävle Södra. Gävle kommuns bedömning är att ett genomförande av planen inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Ingen strategisk miljöbedömning avses därför behövas, och ingen miljökonsekvensbeskrivning avses att upprättas.

Undersökningen är upprättad i april och maj 2021.

Följande aspekter bedömdes aktuella att hanteras vidare under det fortsatta planarbetet:

- Dagvattenhantering och översvämningsrisk p.g.a. skyfall
- Naturvärden

ANTAGANDEHANDLING

- Gestaltning och landskapsbild
- Buller (trafik- och verksamhetsbuller)
- Trafik
- Risk - transport farligt gods

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande om undersökning om betydande miljöpåverkan att de delar kommunens uppfattning om att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en strategisk miljöbedömning behöver göras.

Utifrån Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden så skriver de att närhet till riksintresse för kommunikationer behöver beaktas i kommande detaljplaneprocess. Länsstyrelsen ser fram emot att ta del av hur planen säkerställer att dagvatten och även snömassor hanteras på ett hållbart och långsiktigt sätt.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanens genomförande bedöms innebära störst förändring för aspekterna trafik, naturmiljö, landskapsbild, hydrologi och dagvattenhantering. För samtliga av dessa aspekter har detaljplanen anpassats efter området och omgivningens miljövärden.

En utbyggnad av Hemlingby handelsområde innebär en påverkan på omgivningen genom förändring av områdets karaktär, från skogsmark till handelsområde med stora delar hårdgjord yta och något ökad trafik i närområdet. Byggnader, skyltar, parkering samt andra funktioner som krävs i ett handelsområde kommer att bli dominerande på platsen.

Detaljplanen kommer att medföra stora förändringar i naturmiljön inom planområdet då skog kommer att avverkas och stora ytor kommer att exploateras. Kvartersmarken har utformats så att känsliga miljöer med höga naturvärden sparas i så stor utsträckning som möjligt. Anpassningar har också gjorts för att gynna naturvärden, särskilt i våtmarksstråket i östra delen av planområdet.

Stor vikt har lagts på att utreda en hållbar dagvattenhantering för att säkerställa uppfyllandet av miljökvalitetsnormer och för att klimatanpassa detaljplaneområdet för skyfall för upp till 100–200-årsregn, framför allt för att inte orsaka påverkan längs vattendraget Hemlingbybäcken nedströms planområdet. Fördröjnings- och

ANTAGANDEHANDLING

reningsåtgärder för dagvatten har föreslagits i framtagna dagvattenutredning och arbetats in i detaljplanen. Risker för försämring av vattenförekomstens status nedströms, eller att miljökvalitetsnormer inte skulle kunna uppnås, bedöms som liten.

Hälsö- och riskaspekter bedöms hanterbara i planområdet och närliggande bostadsområde i och med de regleringar som har arbetats in i planen. Risker kopplade till transporter med farligt gods har hanterats genom skyddsavstånd och utformningsbestämmelser. Bullerpåverkan minskas vid bostäder i och med planens genomförande som avskärmar trafikbuller från E4 och även till viss del verksamhetsbuller från Ersbo verksamhetsområde.

Genomförande av detaljplanen innebär att verksamhetsområde för vatten, avlopp samt dagvatten bör utökas.

Utökning av handelsområde på tidigare obebyggd mark innebär en ökad trafikalstring. Detaljplanen möjliggör att planområdet kan nås genom kollektivtrafik, gång samt cykel, dock innebär planområdets läge utmed E4 att det är lätt att nå med bil. Ett genomförande av detaljplanen kräver att åtgärder vidtas i kringliggande vägnät. Detta gäller främst Spångersleden samt trafikplats Gävle Södra. Investeringar och åtgärder krävs på både kort och längre sikt för att få en hållbar trafiksituation i hela Ersbo-Hemlingbyområdet.

Tidplan

Preliminär tidplan för framtagande av detaljplanen:

- Samråd: våren 2022
- Granskning: sommar 2022
- Antagande: våren 2023

Utredningar

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

- Calluna, 2021a Naturvärdesinventering (NVI), 2021-07-29, rev. 2021-11-10
- Calluna, 2021b, Inventering av groddjur, 2021-09-13
- Calluna, 2021c, Förslag till skyddsåtgärder för åkergröda vid handelsområde södra Hemlingby, 2021-12-22

ANTAGANDEHANDLING

- Sweco, 2021a, Trafikutredning Ersbo-Hemlingby, 2021-11-03
- Sweco, 2021b, Trafikutredning Södra Hemlingby, 2021-12-17
- Structor, 2021a, Bullerutredning, 2021-11-19
- Structor, 2021b, Utredning hydrologi och dagvatten, 2021-11-22, rev. 2022-04-21

Följande utredningar har använts som underlag till detaljplanen och är framtagna inom andra planprocesser:

- Nordplan AB, Marknads- och konsekvensanalys för planerad sällanköpsvaruhandel i Hemlingby, 2017-03-28
- WSP, 2015a, Hemlingby exploateringsområde, Dagvattenutredning, 2014-12-02, reviderad 2015-09-07
- WSP, 2015b, PM – Resultat från utökad dagvattenutredning för nya Hemlingby, 2015-12-03
- WSP, 2015c, Hydraulisk modellering och översvämningskartering Hemlingbybäcken, 2015-06-29
- WSP, 2017, Handelsutredning Gävle kommun, 2017-10

Revideringar efter granskning

- Redaktionella revideringar har gjorts i planhandlingarna.
- Vidare studier av korsningspunkten invid Geodetgatan har visat att det ur ett trafiksäkerhetsperspektiv inte är lämpligt att placera en återvinningstation intill korsningen. Detaljplanen förordar därför inte längre en placering av återvinningsstation intill korsningen. Revideringar har gjorts i planbeskrivningen, bland annat i detaljplanens syfte samt att figur med förslag av utformning av anslutningspunkt har utgått. Gästrike Återvinnare som under samrådet lämnat synpunkter kring återvinningsstation samt Förpackningsinsamlingen (FTI) som ansvarar för återvinningstationer har informerats om förändringarna. Bedömning görs att det inte är en väsentlig ändring då återvinningsstationen inte reglerades i plankartan samt att kommunen i dagsläget är markägare för både kvartersmark och allmän plats vilket gör att ingen annan fastighetsägare berörs.

ANTAGANDEHANDLING

- Inom kvartersmark öster om GATA har ytan med egenskapsbestämmelsen "Markens höjd får inte vara lägre än x meter över nollplanet" justerats. Revideringar har gjorts i plankarta och planbeskrivning. Förändringen möjliggör en slätning inom kvartersmark ner mot allmän plats NATUR. I samband med fortsatt projektering efter granskning kring dagvatten och skyfall har det framkommit att reglering av lägsta marknivåer behöver höjas 0,5 meter. Bedömning görs att det inte är en väsentlig ändring då det i granskningsförslaget inte fanns byggrätt inom zonen samt att kommunen i dagsläget är markägare för både kvartersmark och allmän plats, vilket gör att ingen annan fastighetsägare berörs.
- Inom allmän plats GATA har reglering av plushöjder tagits bort. Revideringar har gjorts i plankarta och planbeskrivning. I samband med fortsatt projektering efter granskning har det framkommit ny information om grundvattennivåer. För att undvika ytterligare påverkan i naturområdet säkerställs lämpliga höjder istället genom projektering och utbyggnad inom ramen för kommunens exploateringsprojekt. Bedömning görs att det inte är en väsentlig ändring då kommunen i dagsläget är markägare för både kvartersmark och allmän plats vilket gör att ingen annan fastighetsägare berörs.
- Ingen ny granskning har genomförts då revideringarna inte bedömts innebära en väsentlig ändring.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har utarbetats av planingenjör Sara Bylund. Dessutom har följande tjänstemän inom Livsmiljö Gävle deltagit:

Adam Asplund, trafikplanerare

Agnes Lindblom, landskapsarkitekt

Andreas Wennberg, bygglovsarkitekt

Edvin Karlsson, trafikplanerare

Jakob Rönnberg, trafikplanerare

Mikael Ekman, kommunekolog

ANTAGANDEHANDLING

Lena Thyberg, miljöutredare

Planhandlingarna har granskats av Emma Larsson planarkitekt.

Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm

Sara Bylund

Planchef

Planingenjör

Fastighetsförteckning tillhörande detaljplan för del av Hemlingby 19:1, Hemlingby handelsområde, Gävle kommun, Gävleborgs län

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Fastighet	Ägare/innehavare, adress
Hemlingby 19:1	Gävle kommun 80184 Gävle
Hemlingby 52:2	Gävle kommun 80184 Gävle

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

Fastighet	Ägare/innehavare, adress	Andel/Övrigt
Hemlingby 23:14	Anna Ulrika Rudberg Hemlingbyvägen 62 80257 Gävle	1/2
	Karin Elsa Marianne Rudberg Tamm Havsbadvägen 35 26263 Ängelholm	1/2
Hemlingby 52:3	Gävle kommun 80184 Gävle	
Hemlingby 52:10	G & K Blanks Fastigheter AB Box 363 53224 Skara	
Hemlingby 52:11	Gävlefastigheter Gävle kommun AB Kungsbäcksvägen 54 80267 Gävle	
Hemlingby 52:12	Max Burgers Aktiebolag Box 814 97125 Luleå	
Hemlingby 52:13	Tvättbjörnen Gävle 1 AB Björneborgsgatan 41 85460 Sundsvall	
Hemlingby 52:14	Bilfastighet i Hemlingby AB c/o Nordic renting AB Box 14044 10440 Stockholm	
Hemlingby 74:1	Bostadsrättsföreningen Hämlingen Geodetgatan 32 80293 Gävle	

Några servitut eller andra rättigheter som har betydelse för planförslaget har ej kunnat utrönas.

Fastighetsförteckningen upprättad av

Fastighetsförteckningen bestyrks av

Julia Sundberg
Lantmätare

Maria Bergström
Lantmätare

Bilaga till fastighetsförteckning tillhörande detaljplan.

del av Hemlingby 19:1, Hemlingby handelsområde. i Gävle kommun, Gävleborgs län.

Dnr 21SBN79

Lantmäterimyndigheten i Gävle kommun

2022-06-13

