

2015-10-29
Dnr: 15SBN87
Handläggare: Petter Jonegård

Samhällsbyggnadsnämnden

Lagakraftbevis

**Fredriksskans 2:1, Strömsbro
Hillevägen/G:a Bönavägen**

Detaljplan för bostadsändamål,
Gävle kommun, Gävleborgs län

Detaljplanen antogs av Samhällsbyggnadsnämnden den 23 september 2015.
Beslutet har inte överklagats.

Beslutet har vunnit laga kraft den 26 oktober.

Samhällsbyggnad Gävle

Petter Jonegård
Projektutvecklare

Kopia till:
Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten i Gävle kommun

SAMHÄLLSBYGGNAD GÄVLE

2015-06-03 REV 2015-09-09
DNR: 15SBN87(14BMN54)
HANDLÄGGARE: PETTER JONEGÅRD

Planbeskrivning

Fredriksskans 2:1, STRÖMSBRO

Detaljplan för bostadsändamål

Gävle kommun, Gävleborgs län

PBL (2010:900) Normalt planförfarande



Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att planlägga området för markbostäder. Projektet omfattar uppförande av cirka 15 bostäder i en grupp med gemensam in- och utfart mot norr vid Testebovallen. Kvarvarande skog inom planområdet ska sparas som naturmark där större värdefulla tallar kan säkerställas.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Detaljplaneförslaget medför god hushållning med mark- och kommunaltekniska resurser, berörs inte av riksintresseområdet för Västra Strömsbro och medför inte att miljökvalitetsnormer för luft eller vatten överskrids.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i stadsdelen Strömsbro i Gävle stads norra del. Planområdet avgränsas av Hillevägen i väster, Gamla Bönavägen i söder, Strömsbro Hälsocentral i öster samt Testebovallen i norr.



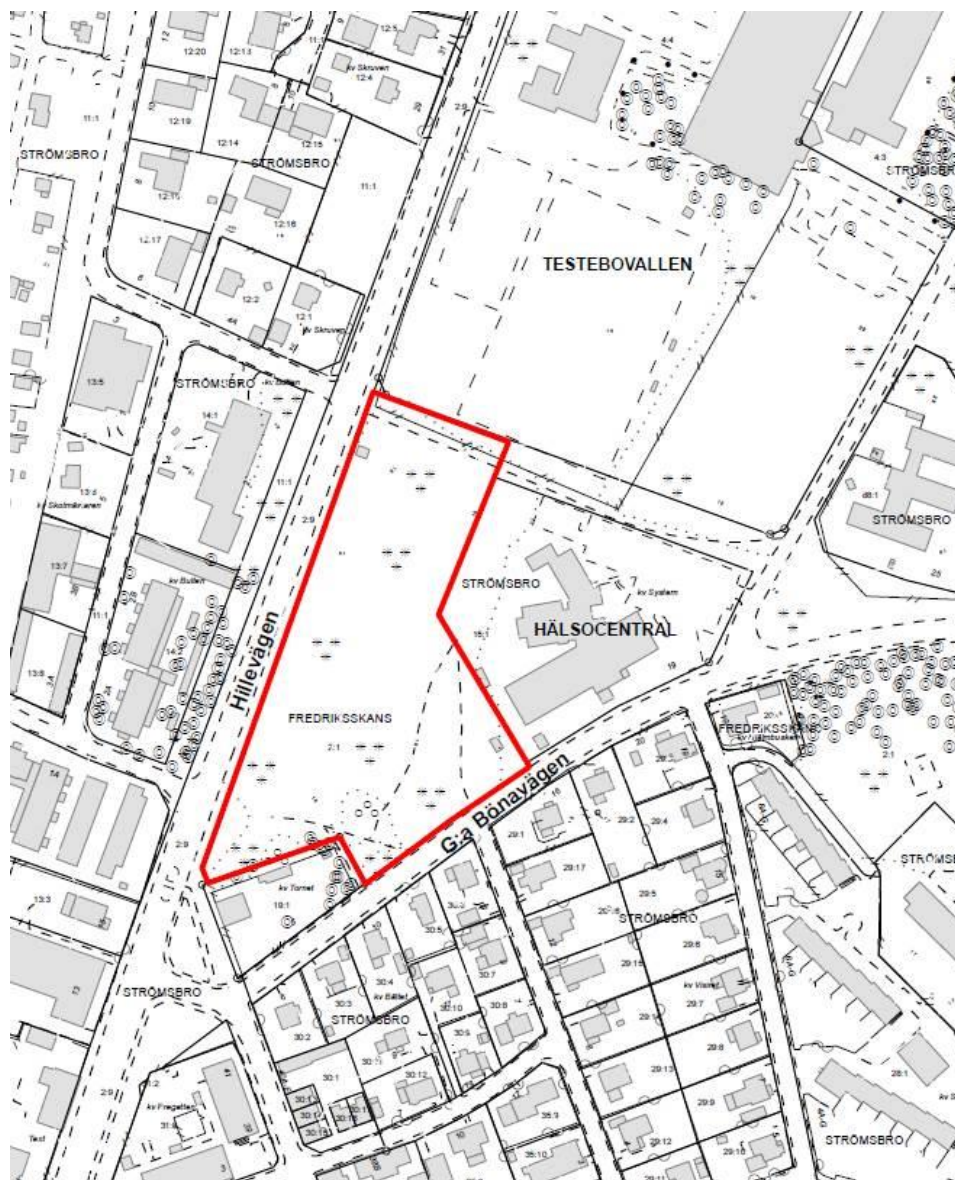
Översiktskarta med planområdet markerat med röd linje

Areal

Planområdet är cirka 1,3 ha stort.

Markägoförhållanden

Gävle kommun är ägare till fastigheten Fredriksskans 2:1. Peab har skrivit föravtal med kommunen om att exploatera del av planområdet med nya småhus i form av rad-, par- eller kedjehus.



Planområdet utgör del av fastigheten Fredriksskans 2:1

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I Gävle kommun finns en kommuntäckande översiktsplan från 1990. År 2004 tog Kommunfullmäktige beslut om att göra en ny översiktsplan för hela kommunen. Översiktsplan Gävle stad 2025 antogs av Kommunfullmäktige i april 2009 och visar hur Gävle kommun vill utveckla olika centrala områden och stadsdelar.

I översiktsplan Gävle stad 2025 redovisas planområdet som möjligt att bebyggas för bostadsändamål. Småskalig bebyggelse är möjlig. Kommunalt vatten och avlopp samt fjärrvärme kan anslutas. Hänsyn ska tas till naturvärden i tallskogen öster om Hillevägen, fornlämningar och rester av äldre värn och försvarsanläggningar. Dessa lämningar ligger utanför exploateringsområdet och berörs inte av detaljplanen.

Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner.

Program för detaljplan

Något detaljplaneprogram för planområdet har inte tagits fram innan detaljplanearbetet. Översiktsplanen Gävle stad 2025 och dess intentioner har legat till grund för ställningstaganden gjorda i planarbetet samt i kommunala beslut.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För planområdet gäller stadsplan (detaljplan) från 1950 med allmän platsmark/naturmark (dpl nr 2180-6721A). Dessutom är marken runt planområdet planlagd, t.ex. Prästgården, Strömsbro Hälsocentral, Testebovallen samt bebyggelsen väster om Hillevägen.

Kommunala program och tillväxtfrågor

Ett genomförande av detaljplanen medför fler bostäder i Gävle vilket är förenligt med kommunens Bostadsförsörjningsprogram. Tillskottet av nya bostäder bidrar till ökade flyttkedjor på bostadsmarknaden.

Vision 2025

Några punkter ur Gävle kommuns Vision 2025 är direkt beskrivande och stödjande för genomförandet av detaljplaneförslaget. Dessa punkter är följande:

- Forma attraktiva boendemiljöer för alla samhällsgrupper i stadsdelar som kan försörjas med hållbara transportlösningar och med ett utbud av service, mötesplatser och grön miljö i form av ren luft, mark och vatten
- Ge alla möjlighet att vara delaktiga i utvecklingen av sin närmiljö

Miljömål

Planens genomförande bedöms, trots ianspråktagande av viss andel naturmark, inte motverka att miljömålen uppnås. Genomförandet av planen bidrar till att miljömålet God bebyggd miljö uppnås. Service såsom skola och dagligvaruhandel finns på nära avstånd liksom kollektivtrafikstråk vilket tillsammans med andra positiva aspekter bidrar till en god boendemiljö.

Miljökonsekvenser

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande vid planens genomförande att en miljöbedömning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver göras, och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap 12 §

miljöbalken upprättas. Länsstyrelsen delar denna uppfattning (enligt yttrande 2014-06-24, Dnr 402-4312-14).

Länsstyrelsen påpekar att fokus i det fortsatta planarbetet ska ligga på att beskriva konsekvenserna för miljön.

Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen anser att en bedömning om genomförandet innebär en ökning av biltrafiken bör göras i området, och i så fall hur en ökning påverkar luftkvaliteten utomhus i området. I planarbetet bör man jämföra gällande MKN för utomhusluft samt miljömålets preciseringar för *Frisk luft* med en eventuell ökning av trafiken i planområdet.

Även en bedömning av hur miljö kvalitetsnormerna för vatten/grundvatten påverkas av planförslaget bör göras. Detta då planen ligger inom tillrinningsområdet för grundvattenförekomsten Valboåsen samt Testeboån.

Naturvård

Den planerade åtgärden berör inget område med utpekade naturvärden. Den gamla tallskogen är dock naturvårdsintressant och förmodligen artrik.

Friluftsliv

Området utgör en grön kil i tätortsbebyggelsen och är populärt som strövområde. Grönstruktur i tätbebyggda områden är värdefull och bör bevaras. Att bevara bostadsnära grönområden har ett stort socialt värde, då tillgången till grönområden bidrar till att öka den sociala sammanhållningen. Det är även viktigt att barn ska ha nära till naturen för diverse uteaktiviteter och friluftsliv.

Landskapsbild

Exploatering kommer att påverka landskapsbilden. Tillkommande bebyggelse/anläggningar måste anpassas till befintlig bebyggelse och omgivande naturmiljö.

Teknisk försörjning

Länsstyrelsen anser att det kan finnas ett behov av en utredning av omhändertagande av dagvatten och VA-lösningen i området.

Kommunala beslut i övrigt

PEAB har skrivit föravtal med kommunen om att exploatera området med nya småhus i form av rad-, par- eller kedjehus.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Planområdet är beläget i stadsdelen Strömsbro och ingår i en grönkil som sträcker sig i sydvästlig och nordöstlig riktning. I princip hela planområdet består av naturmark som utgörs av tallskog. Skogen är planterad, likåldrig och fullvuxen. Den har ett högt värde och likheter med en park eftersom undervegetationen är bortröjd.



Planområdet sett från ovan

Radon

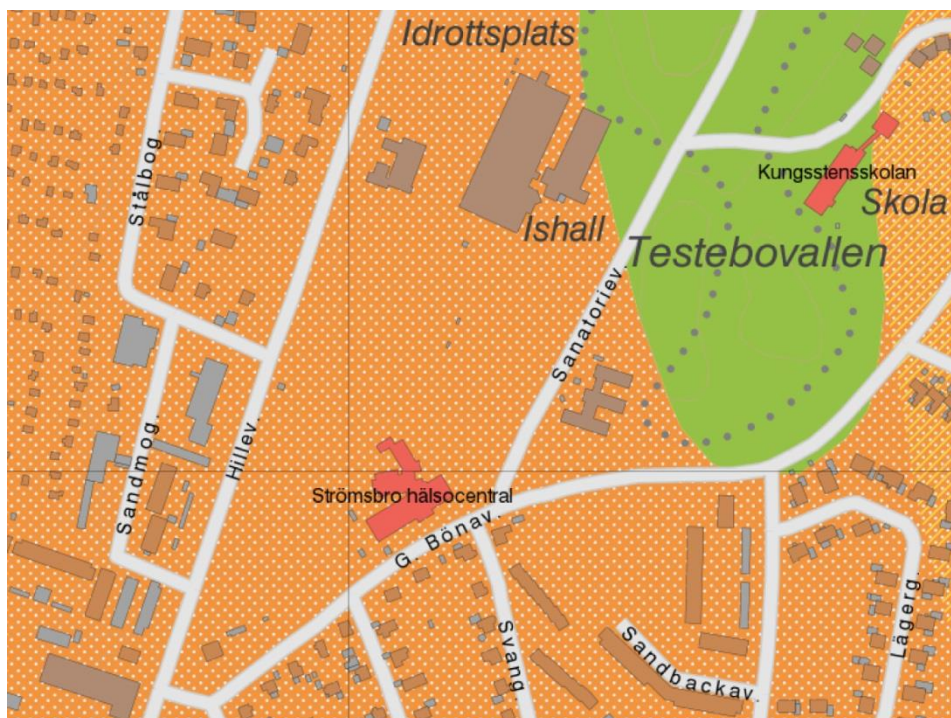
Eftersom området ligger i anslutning till en rullstensås finns radongas i marken och grundläggning ska ske med radonsäkert byggnadssätt.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Det finns inga geotekniska utredningar gjorda inom planområdet. Enligt SGU:s (Sveriges Geologiska Undersökning) jordartskarta består markbeskaffenheten inom planområdet av postglacial sand och är en del av rullstensåsen varför det i underliggande lager kan finnas både finare och grövre jordarter.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta, 2015-03-04. Kartan visar att marken inom planområdet samt den närmaste omgivningen består av postglacial sand (orange kulör med vita prickar).

Fornlämningar

Det finns ingen känd förekomst av fornminnen inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet. På grannfastigheterna finns däremot bebyggelse.

Prästgården är belägen i hörnet av korsningen Hillevägen och Gamla Bönavägen. Bebyggelsen utgör det som under lång tid har använts som prästbostad till Strömsbro kyrka. Bostadshuset uppfördes 1895 och kom i kyrkans ägo 1900. Huvudbyggnaden har valmat tak som är täckt med falsad plåt och fasaden är indelad med listverk och liggande fasspontpanel. Uthusbyggnaden har också valmat tak, dock klätt med papp, samt rödmålade fasader i liggande fasspontpanel. Den f.d. prästgården har trots vissa exteriöra förändringar på 1950-talet bevarat sitt äldre utseende och är därmed kulturhistoriskt värdefull. Förutom huvudbyggnaden är också uthuset viktigt. Tomten är karaktäristisk med en äldre uppvuxen trädgård samt stora träd, framförallt tallar.

Bebyggelsen på södra sidan av Gamla Bönavägen är äldre och har enligt kommunens bedömning ett högt kulturhistoriskt värde. Värdet består i bebyggelsens tydliga karaktär av äldre rutnätsliknande tomtstruktur och den yngre med en friare struktur, den småskaliga och låga trähus- och villabebyggelsen samt radhusen samt byggnadernas utformning och material.

Strömsbro hälsocentral ligger öster om planområdet. Byggnaderna består i huvudsak av en våning utmed Gamla Bönavägen samt en äldre byggnadsdel om två våningar in mot parkeringen. Byggnaderna är utförda med i huvudsak sadeltak men vid entréfunktionen mot Gamla Bönavägen även pulpettak. Fasadmaterialen utgörs nästan uteslutande av rött tegel.

Ny bebyggelse

Utformning, placering m.m.

Planförslaget medger bostadsändamål i form av markbostäder som kan utgöras av rad-, kedje- eller parhus samt gruppbebyggda friliggande småhus.

Detaljplanen möjliggör cirka 15 småhus inom den föreslagna kvartersmarken.

Nedanstående bilder visar hur bebyggelseförslaget utvecklats under planprocessen.



Tidig skiss, arbetsmaterial från PEAB med utfarter både mot Gamla Bönavägen och den nya gatan mellan Hillevägen och Sanatorievägen



Illustrationsskiss till det planförslag som var utsänt för samråd under våren 2015 med utfart endast mot Gamla Bönavägen



Illustrationsskiss till det omarbetade planförslaget med utfart endast mot den nya gatan mellan Hillevägen och Sanatorievägen

Bostadshusen placeras i en mindre och sammanhållen grupp i planområdets mitt med in- och utfart mot norr och en ny gata mellan Hillevägen och Sanatorievägen. Småhusen placeras i grupper längs en intern bostadsgata på kvartersmark.

Bebyggelsen kan uppföras i två våningar för att på detta sätt skapa ett större ljusinsläpp in i bostäderna.

De nya småhusen ska uppföras med träfasader för att samspela med den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen söder om Gamla Bönavägen samt med Prästgården. Färgsättningen kan vara ett antal olika färger eller varierande nyanser inom samma kulör.

Planomförslaget medför inga behov av nya förskolor. Närmsta förskolor finns belägna cirka 250 meter (Svangårdens förskola) samt 1 200 meter (Älvgårdens förskola) från planområdet.

Närmsta grundskola (år F-6) är belägen cirka 300 meter (Strömsbro skola) sydväst om planområdet.

Planförslaget medför inget behov av kommersiell service inom planområdet.



Fotoillustration - PEAB:s kedjehus

Friytor

Det finns ytor för rekreation inom kvartersmarken och i den angränsande befintliga skogen/naturmarken. Bollplaner samt andra anläggningar för utevistelse finns strax norr om planområdet på Testebovallen. Stigsparken ligger cirka 1 000 meter sydväst om planområdet.

Disponibel friyta finns invid de nya markbostäderna som bedöms få goda solförhållanden efter en försiktig gallring av den befintliga tallskogen.

Strömsbrobadet ligger cirka 400 meters promenad väster om planområdet. Badet är ett insjöbad vid Testeboån med liten sandstrand och stora gräsytor.

Strandskydd

Testeboån är belägen väster om planområdet och har ett 200 meters strandskyddsområde. Planområdet är dock inte påverkat av strandskydd då avståndet till Testeboån är större än 200 meter.

Vattenområden

Det finns inget vattenområde i planområdet.

Gator och trafik

Planområdet är beläget invid Hillevägen samt Gamla Bönavägen. Hillevägen är från början en gammal landsväg som tidigare var infart till Gävle från norr och har två körfält med mötande trafik. Hillevägen har kvar sin karaktär av genomfartsgata för trafik mellan områden. Gamla Bönavägen är en lokalgata som har smalare dimension än Hillevägen och fungerar tills vidare som huvudsaklig tillfartsgata till Testebovallen.

Övergångsställen finns på Hillevägen i höjd med Prästgården och på Gamla Bönavägen i korsningen med Svangatan.

Trafikmängden på kringliggande gator finns uppmätta i 2014 års räkning. Hillevägen har ett trafikflöde på 4 500 fordon/dygn och Gamla Bönavägen har ett motsvarande trafikflöde på 2 100 fordon/dygn.

Parkering

Parkeringsbehovet ska lösas inom planområdet. Gävle kommun har en parkeringspolicy som anger ett riktvärde för en- och tvåbostadshus (småhus, villa) om minst 1 bilplats per bostad. Fastighetens behov av parkering anordnas inom den egna fastigheten. Allmän gatumark är till för rörlig trafik och eventuell besöksparkering.

Störningar

Buller

En bullerutredning har tagits fram för väg- och järnvägstrafik från 2013. Den visar att de föreslagna bostäderna ligger i huvudsak inom 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Se överlagring av bullerkartering och plankarta nedan.



Överlagring av bullerkartering och byggrätt inom detaljplanen. Ljusgrön färg avser ekvivalentnivå understigande 55 dBA, gul färg avser intervallet 55-60 dBA

Där kvartersmarken berörs av högre ljudnivåer än 55 dBA ekvivalent skall bostäder utföras med tyst eller luddämpad sida enligt m1 bestämmelsen på plankartan.

Luftföroreningar

Beräkningar

Enligt beräkningar av PM₁₀ och NO₂ underskrider samtliga halter miljö kvalitetsnormerna (MKN) och miljömålen enligt tabellen nedan (beräkningar från 2010, LVF, 2012).

	Plats	Dygnsmedelvärde	Årsmedelvärde
NO ₂	Närmast Hillevägen	18-24µg/m ³	5-10µg/m ³
NO ₂	Resterande del av planområde	18-24 µg/m ³	5-10µg/m ³
Miljö kvalitetsnorm (MKN) NO₂		60 µg/m ³	
Miljömål NO₂			20 µg/m ³
PM ₁₀	Närmast Hillevägen	18-20µg/m ³	
PM ₁₀	Resterande del av planområde	18-20 µg/m ³	
Miljö kvalitetsnorm (MKN) PM₁₀		50 µg/m ³	
Miljömål PM₁₀		30 µg/m ³	

Tabell över beräkningar av PM₁₀ och NO₂

Inga miljö kvalitetsnormer för utomhusluft kommer att överskridas med anledning av planen. Miljömålet kommer att kunna uppnås.

Ytvatten och grundvatten

Dagvatten från tomtmark hanteras med lokalt omhändertagande. Recipient för dagvatten är Testeboån. Den är värdefull och får inte påverkas negativt.

Planområdet ligger strax utanför skyddsområde för grundvatten. Dock kan vid revidering av gränserna för skyddsområdet planområdet komma att ligga inom ett nytt skyddsområde, då eventuellt inom primär skyddszon. Därför ska hänsyn tas till det. Vägdagvatten får inte infiltreras och ska avledas till det kommunala dagvattennätet. Takvatten får infiltreras om det inte kommer från tak av koppar, zink eller vissa typer av gummitak. För infiltration av takvatten gäller att det utförs på ett säkert sätt så att det inte finns risk för förorening från parkeringsytor eller vid olyckor. Val av placering och utformning av infiltrationsanläggning ska ske i samråd med Gästrike Vatten. Vid byggnation ska uppmärksammas att marken är genomsläpplig och att grundvattnet i marken är värdefullt.

Recipient för planområdet är Naturreseptatet Testeboåns delta och planområdet ligger inom vattenförekomsten Inre fjärden (SE604055-171248). Inre fjärden klassificeras som konstgjord/kraftigt modifierad och bedöms därför ha måttlig ekologisk potential. Den kemiska ytvattenstatusen i Inre fjärden är för närvarande ej god, på grund av för höga halter av kadmium och kadmiumföreningar samt bly och blyföreningar. God ekologisk potential och god kemisk status ska nås till 2021 (källa: VISS).

Skyddsavstånd

Planområdet är beläget cirka 300 meter öster om järnvägen på andra sidan Testeboån. Inom 150 meter från transportleden ska risker med transporter av farligt gods beaktas, och därför bedöms det inte finnas någon riskbild från järnvägen.

Inom planområdet finns en transformatorstation i sydost vid Gamla Bönavägen som det behöver tas hänsyn till, samt ett pumphus för fjärrvärme i nordväst vid Hillevägen.

Teknisk försörjning

Det finns goda möjligheter till att ansluta till både fiber, fjärrvärme och el.

Planområdet kan anslutas till kommunalt vatten- och spillvatten i samråd med Gästrikre Vatten AB.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Takvatten bör kunna infiltreras på den egna tomten. Gröna tak minskar tillrinningen till grundvattnet. Om marken i området har bra infiltration är gröna tak inte fördelaktigt för grundvattenbildningen.

Brandpost med tillräcklig kapacitet i ledningsnätet finns ca 400 meter från planområdet.

Konsekvenser

Gävle kommun har i behovsbedömningen konstaterat att ett genomförande av detaljplanen inte medför en betydande påverkan på stadsbilden. Inga miljö kvalitetsnormer för vatten eller luft kommer att överskridas genom planläggningen.

Stadsbild/landskapsbild

Exploateringen kommer att påverka stadsbilden. Tillkommande bebyggelse har anpassats med hänsyn till befintlig bebyggelse och den omgivande naturmiljön med de bestämmelser som ingår i detaljplanen.

Motiv till förslaget

Med utgångspunkt ur framtagna perspektiv över den föreslagna exploateringen bedömer kommunen att planförslaget medför en kvalitet för stadsbilden som helhet och att Hillevägens "skogscharakter" kan delvis behållas.

Natur/rekreation

Natur för rekreation har sparats runt kvartersmarken för bostäder. Endast mot vårdcentralen angränsar bostadsområdet mot en bebyggd grannfastighet. I söder mot prästgården sparas en skogsdunge som buffert mellan ny och befintlig bebyggelse och som kan användas för rekreation som t.ex. hundrastning och lek. De rekreativa värdena påverkas negativt jämfört med befintliga förhållanden.

Barn

Det finns inga inslag av faror för barn i planområdets absoluta närhet, men strax västerut ligger Hillevägen med ett trafikflöde om 4 500 fordon/dygn.

Planförslaget medför att knappt hälften av naturmarken tas i anspråk för bebyggelse. Den befintliga skogen/naturmarken sparas i planområdets södra del samt i gallrat skick ut mot Hillevägen. Detta medför att tillkommande boende och övriga kan nyttja kvarvarande naturområde för lek och hundrastning även efter exploateringen.

Trafiksäkerhet

Hillevägen har högst trafikflöden av de gator som omger planområdet. Övriga gator är mindre i sin dimensionering. Ett fåtal övergångsställen finns på anslutande gator och vägar.

I gällande detaljplan för Testebovallen (dpl nr 2180K-25713) finns möjlighet att bygga en anslutande gata mellan Hillevägen och Sanatorievägen, norr om planområdet. När denna gata byggs ut kan trafikflödet minska med cirka 800 – 1 000 fordon från Gamla Bönavägen i anslutning till planområdet.

Planförslaget baseras på att den nya gatan kommer att byggas då den enda utfartsmöjligheten från planområdet är mot denna gata.

Samtliga gator runt planområdet har belysning.

Tillgänglighet

Det finns inte något serviceutbud inom planområdet men dagligvarubutik finns inom gångavstånd. Tillgängligheten till kollektivtrafik är dock god in till stadens centrala delar med tillhörande serviceutbud.

Busshållplats finns på Hillevägen strax nordväst om planområdet i höjd med Testebovallen och vid Strömsbro skola sydväst om planområdet (båda linje nr 3) med en restid på ca tio minuter in till centrum.

Planområdet saknar i princip nivåskillnader och är tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, särskilt eftersom planförslaget består av markbostäder.



Planområdet, här sett från Sländgatan, kommer att vara rakt fram i bild. Befintlig transformator och del av vårdcentralen syns längst till höger. Skogen närmast i bild kommer att vara kvar och den nya bebyggelsen kommer att skymta fram mellan träden

Trygghet

Idag finns inga bostäder inom planområdet. Det finns dock bostäder inom närområdet t.ex. på andra sidan Gamla Bönavägen. Planförslaget medger en komplettering av nya boenden i närområdet i ett nuvarande skogsområde och den sociala tryggheten anses därmed öka. Möjligheten att idag röra sig längs stigar i planområdet kan delvis ske även efter exploateringen, särskilt avseende kopplingen mellan Gamla Bönavägen och Testebovallen.

Jämlikhet

Planförslaget medger nya markbostäder som kan vara rad-, kedje-, parhus samt gruppbebyggda friliggande småhus. Upplåtelseformer styrs inte i detaljplanen.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser

Fastighetsbildning

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

Lantmäteriförrättning för avstyckning av kvartersmarken ska sökas och bekostas av fastighetsägaren. Lantmäteriförrättningar berörande allmänna underjordiska ledningar och tekniska anläggningar bekostas av ledningshavaren.

Nuläge

Gävle kommun äger i dagsläget fastigheten Fredriksskans 2:1.

På fastigheten finns en befintlig vattenledning samt en transformator närmast vårdcentralen som ska vara kvar. Längst upp i nordvästra delen av planområdet finns en pumpstation för fjärrvärme med tillhörande jordkablar och ledningar. Dessa bli kvar i oförändrat skick.

Fastigheten är avsedd att anslutas till kommunalt vatten- och avlopp mot Gamla Bönavägen. Det är möjligt att ansluta till fjärrvärmenätet.

Föreslagen förändring

Planförslaget innebär att något mer än hälften av den tallskog som finns i området idag planläggs som allmän platsmark/natur och resterande del av skogen planläggs som kvartersmark för bostadsändamål.

Dessutom planläggs ett litet hörn i planområdets nordvästra del som lokalgata för att i framtiden kunna genomföra utbyggnaden av den lokalgata mellan Hillevägen och Sanatorievägen som redan finns avsatt i gällande detaljplan för Testebovallen (dpl nr 2180K-25713). När så sker skapas en bättre framkomlighet för biltrafik till Testebovallen.

En befintlig transformator och en befintlig pumpstation för fjärrvärme planläggs som tekniska anläggningar.

Fastighetskonsekvenser för fastigheter inom planområdet

Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser (främst fastighetsrättsliga) som i dagsläget kan bedömas för fastigheten Fredriksskans 2:1. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

Från Fredriksskans 2:1 skall kvartersmark för bostadsändamål avstyckas och överlåtas till exploatören. Planen kan även i ett senare skede medföra avstyckningar av mindre bostadsfastigheter inom kvartersmarken. En gemensamhetsanläggning för väg inom kvartersmark kan då komma att bildas.

Detaljplanen avsätter mark för befintlig transformatorstation (teknisk anläggning) i planområdets sydöstra del, inom fastigheten Fredriksskans 2:1. Kvartersmarken för teknisk anläggning kan regleras över till anläggningsägarens egen fastighet, avstyckas eller upplåtas med nyttjanderättsavtal/servitut på fastigheten Fredriksskans 2:1.

En pumpstation för fjärrvärme finns i planområdets nordvästra del, på fastigheten Fredriksskans 2:1, säkerställs i detaljplanen med kvartersmark för teknisk anläggning. Planens genomförande medför inget behov av fastighetsrättsliga åtgärder för pumpstationen. Den hörnavskärning för den blivande lokalgatan till Testebovallen som planen medger kan göras i samband med utbyggnad av gatan helt inom fastigheten Fredriksskans 2:1 och ansluter till tidigare planlagd allmän platsmark/lokgata.

De delar av Fredriksskans 2:1 som inte avstyckas för bostadsändamål är planlagda som områden för tekniska anläggningar samt gatu- och naturmark.

Inom det område som ska avstyckas finns en vattenledning som ingår i det kommunala va-nätet. Ledningen måste flyttas för att detaljplanen ska kunna genomföras. Det nya läget blir i naturmarken längs kanten av bostadskvarteret. Ledningen bör tryggas med servitut eller ledningsrätt.

Kringliggande fastigheter på andra sidan av angränsande gator påverkas inte ur fastighetsrättslig synpunkt av detaljplanens genomförande. Angränsande fastigheter Strömsbro 19:1 (Prästgården) och Strömsbro 15:1 (vårdcentralen) påverkas inte heller av planens genomförande.

Detaljplanen reglerar största fastighetsstorlek om 1 500 m².

Ekonomiska genomförandefrågor

Detaljplanens genomförande medför inga förändrade förhållanden för angränsande fastigheter eller rättighetsägare utanför planområdet. Inom planområdet måste den befintliga vattenledningen flyttas, kostnaden för detta betalas av exploatören.

Planområdet kommer att angöras från kommunal gatumark, via den nya gatan söder om Testebovallen. När gatan byggs måste ett befintligt staket flyttas. Kostnaden regleras inom den kommunala organisationen. Fastighetsägaren Gävle kommun ansöker till Lantmäteriet om avstyckning från Fredriksskans 2:1 för att bilda en exploateringsfastighet av den kvartersmark inom planområdet som är avsedd för bostadsändamål.

PEAB har skrivit föravtal med kommunen om att exploatera del av planområdet med nya småhus i form av rad-, par- eller kedjehus. Tillskapandet av cirka 15 nya småhus bedöms medföra intäkter för exploatören som överstiger kostnaden för investerat kapital.

Kostnader för anslutningsavgifter till det kommunala va-nätet samt eventuell anslutning till fjärrvärme och optokabel betalas av exploatören. Kostnader för avstyckning av mindre bostadsfastigheter och eventuellt bildande av gemensamhetsanläggning betalas av exploatören.

Inga ersättningsanspråk eller inlösen av fastigheter är aktuellt för genomförandet av detaljplanen.

Tekniska genomförandefrågor

Tekniska utredningar

Exploatören svarar för att erforderlig geoteknisk utredning genomförs innan byggnation så att lämplig grundläggning åstadkoms.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Arbetet med detaljplanen har bedrivits under vintern 2014-2015. Beslut om att ställa ut planen för granskning har fattats av Samhällsbyggnadsnämnden 2015-06-17.

Tidplanen för genomförandet av detaljplanen är beroende av utbyggnaden av den nya gatan söder om Testebovallen. Utbyggnaden av gatan ingår inom ramen för exploateringsprojektet. När gatan är byggd kommer utbyggnadstakten sannolikt att vara en följd av marknadsläget/efterfrågebilden på nyproducerade markbostäder i Gävle stad.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till fem (5) år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Den korta genomförandetiden motiveras med att inga hinder på grund av utomstående omständigheter finns mot genomförandet samt att efterfrågan på nya markbostäder bedöms vara stor.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark i planområdet.

Avtal

Avsikten är att marköverlåtelseavtal skall tecknas mellan byggherren/exploatören och kommunen i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft. Där kommer detaljer kring marköverlåtelsen regleras innan försäljning och byggnation av området. Exploatören ska bland annat svara för de kringkostnader som kan uppstå på allmän platsmark gata/natur när den nya bebyggelsen ska anpassas till det angränsande gaturummet och naturmarken. Kommunen ska svara för att utbyggnad och färdigställande av den nya gatan söder om Testebovallen tidsmässigt samordnas med exploateringen.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen och dess handlingar har tagits fram av Gävle kommun och projektutvecklare Petter Jonegård med hjälp av plankonsulten Ramböll Sverige AB, Greger Garnvall och Marcus Ekström samt

Alva Egebrand	Exploateringsingenjör
Maria Lind	Kommunekolog
Patricia Rätsep	Bygglov
Sofie Wiström	Bygglov
Malin Degermark	Gata/park
Christian Jansson	Gata/park
Maria Höjer	Fysisk planering

Mikael Fredriksson och Ulf Nordwall hos Peab har tagit fram exploatörens skisser för bebyggelsen inom planområdet.

Samhällsbyggnad Gävle

Ulrica Olsson
Planchef

Petter Jonegård
Projektutvecklare