

Genom beslut denna dag, som jämlikt 150 § 3. st.
byggnadslagen vunnit laga kraft, har länssty-
relsen i Gävleborgs län fastställt i denna kar-
ta angivna byggnadsplan; betygar
Gävle i landskansliet den 31 december 1948.
På tjänstens vägnar:
Ludvig Lörichs

Kartan är utgiven i original och i
kopierad form. Den är utgiven
av
Kartografiska Reproduktionsanstalten
i Östersund

Förslag till Byggnadsplan

för delar av fastigheterna
Svartberget 1¹ och **Ytterhärde 5²**
i Valbo socken av Gävleborgs län,
upprättat år 1947 av

Charles Cohn

Distriktslantmätare.

Skala 1:1000.

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m.

Beteckningar.

Befintliga förhållanden

- Fastighetsgräns, ej sammanfallande med dike eller hägnad
- Befintlig väg
- Dike
- Staket eller annan hägnad
- Byggnader
- Polygonpunkt
- Nivåkurva med höjdsiffra
- Punkt i koordinatrutnät

Byggnadsplanen

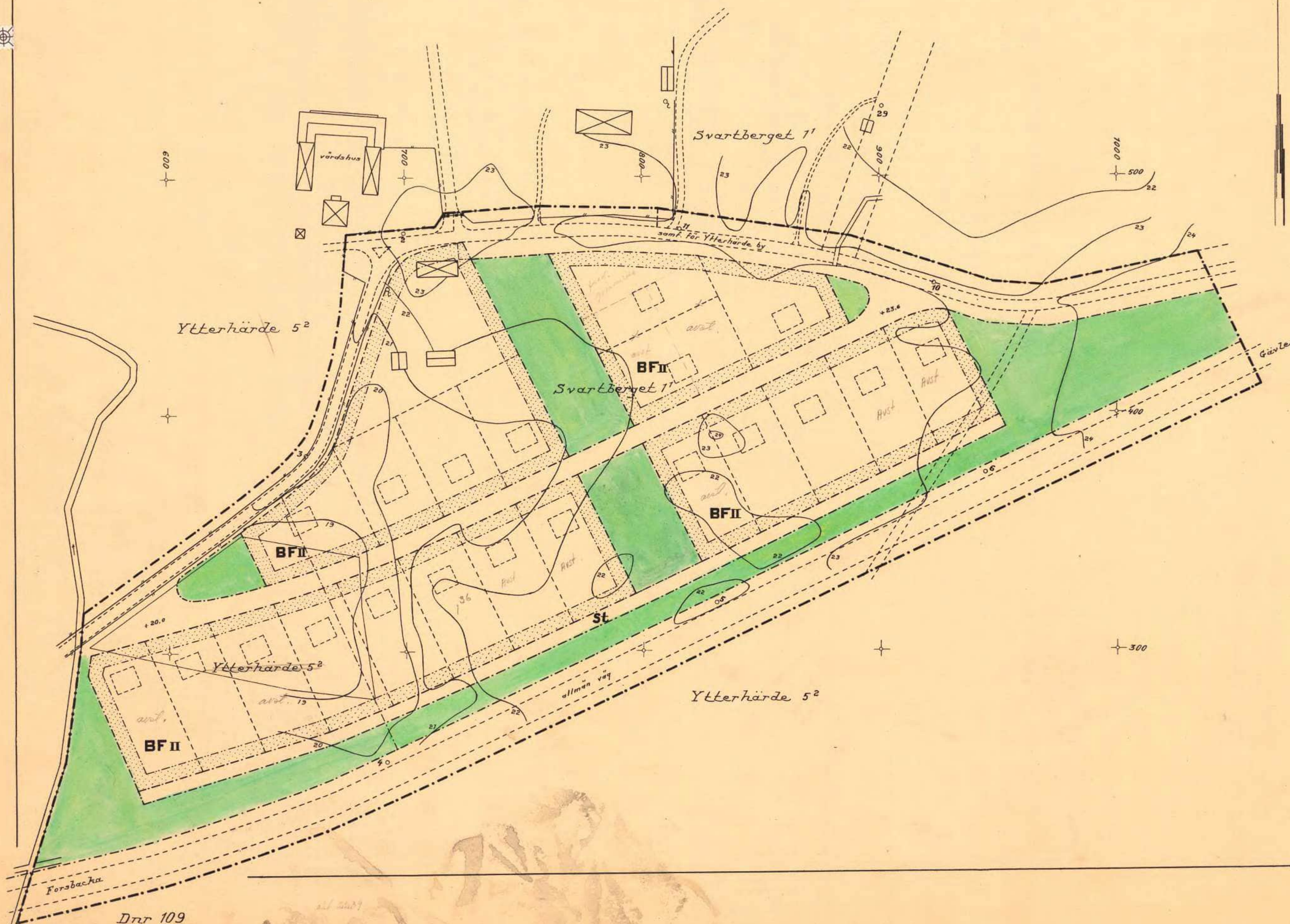
- Gränsbeteckningar
- Byggnadsplanegräns
- Områdesgräns
- Bestämmelsegräns
- Tomtplatslinje ej avsedd att fastställas

Ytbeteckningar

- Allmän plats (park, plantering)
- BF Mark för bostadsändamål i fristående byggnadssätt
- Mark, som ej får bebyggas
- St Trafiksäkerhetsområde

Övriga beteckningar

- II Antal våningar
- +00.0 Gatuhöjd



L24.M1.

Valbo nr 2239.

L24.M1. Valbo nr 2239.



Akt nr:
21-VAL-2239

AU\$21-VAL-2239

Fastst. 19³¹/₁₂ 48.

Byggnadsplan
beträffande

delar av fastigheterna

Svartberget i ö Ytterhärde 5²
i Valbo s:n, Gävleborgs län.

*Äken består av ett band handlingar innehållande 7 skrivna
sidor samt 1 karta, plan.*

Till sätten här	
III	kartblad
1	plan L24.M1.
.....	rukt n

Valbo nr 2239.

22 JAN 1949

St.D.4/3

1948.

Länsstyrelsens i Gävleborgs län

resolution angående fastställelse av byggnadsplan för delar av fastigheterna Svartberget 1¹ och Ytterhärde 5² i Valbo socken; Efter anslag given Gävle i landskansliet den 31 december 1948.

Genom resolution den 19 april 1947 har länsstyrelsen förordnat, att byggnadsplan skulle upprättas för visst område i Valbo socken.

I en till Länsstyrelsen den 2 april 1948 inkommen skrivelse har Forsbacka Egnahems Aktiebolag anhållit om fastställelse å ett av distriktslantmätaren Charles Cohn upprättat förslag till byggnadsplan för delar av bolaget tillhöriga fastigheterna Svartberget 1¹ och Ytterhärde 5², belägna inom ovannämnda område.

Förslaget har närmare åskådliggjorts å en år 1947 upprättad karta med åtföljande beskrivning jämte till planen hörande byggnadsplanebestämmelser.

Byggnadsnämnden och kommunalnämnden i Valbo socken ävensom länsarkitekten och överlantmätaren samt vägförvaltningen i länet ha förklarat sig icke hava något att erinra mot förslaget.

Länsstyrelsen har tagit ärendet i övervägande och prövar skäligen fastställa förslaget till byggnadsplan jämte därtill hörande byggnadsplanebestämmelser.

Det åligger Forsbacka Egnahems Aktiebolag att i avgift för av länsarkitekten verkställd granskning i ärendet till stats-

verket erlägga tjugo kronor.

Jämlikt 150 § tredje stycket byggnadslagen må klagan mot detta länsstyrelsens beslut, i vad det avser fastställelse av förslag till byggnadsplan, ej föras.

År och dag som ovan.

Rikard Sauter

Ludvig Lorichs

Ludvig Lorichs

"Beskrivning

tillhörande förslag till byggnadsplan för delar av fastigheterna Svartberget 1¹ och Ytterhärde 5² i Valbo socken av Gävleborgs län.

Planen omfattar en del av det område, för vilket Länsstyrelsen den 19 april 1947 förordnat att byggnadsplan skall upprättas och är beläget strax söder om Forsbacka industrisamhälle.

Området är beläget mellan nya och gamla landsvägarna Fävre-Forsbacka, invid Forsbacka värdshus. Någon ny tillfartsväg erfordras icke.

Området föreslås att utnyttjas för bostadsändamål, öppet byggnadssätt. På grund av högt läge är området i och för sig lämpligt för bebyggelse. Lägenheterna komma företrädesvis att upplåtas till arbetare vid Forsbacka jernverk. Mark för ifrågavarande ändamål finnes icke tillgänglig inom Forsbacka centrala delar.

Mark för allmänt ändamål, däribland för fritids- och rekreationsändamål - liksom för småindustrier, därest så framdeles erfordras - finnes att tillgå norr om gamla landsvägen. Idrottsplats finnes anlagd inom Forsbacka.

Allmän plats har utlagts utefter landsvägen och i övrigt så att den även skall tjäna som brandavskiljare.

Tillgång till elektrisk kraft finnes.

Vattentillförsel kommer att ordnas för Forsbacka med omnejd genom Valbo kommuns försorg genom framdragande av ledning från vattentäkt i Överhärde till Forsbacka.

4

På grundval av föreliggande plan har förslag till ordnande av avloppsfrågan uppgjort av byggnadschefen i Gävle S. Hillgren.

Med hänsyn till det anförda synes området från allmän synpunkt vara lämpligt för tätbebyggelse."

"Byggnadsplanebestämmelser

tillhörande förslag till byggnadsplan för delar av fastigheterna Svartberget 1¹ och Ttterhärde 5² i Valbo socken av Gävleborgs län.

1 §.

Byggnadsplaneområdets användning.

1 mom. Byggnadskvarter.

a) med BF betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

b) Med BF betecknat område får ej användas för sådan verksamhet, som kan väntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden.

2 mom. Säkerhetsområde.

Med St betecknat område skall utgöra trafiksäkerhetsområde, genom vilket utfart från kvartersmark eller annat område icke får anordnas.

2 §.

Byggnadssätt.

Med Bf betecknat område får bebyggas endast med hus, som uppföras fristående.

3 §.

Tomtplats, som ingår i med Bf betecknat område, må icke givas mindre areal än 1500 kvm. Då särskilda omständigheter därtill föranleda, må arealen göras mindre, dock minst 1000 kvm. För tomtplats skall underjordisk avloppsledning anläggas.

4 §.

Områden, som icke eller endast delvis få bebyggas.

1 mom. Med punktprickning betecknat område får icke bebyggas.

2 mom. Av tomtplats, som omfattar med BF betecknat område, skola minst fyra femtedelar (4/5) lämnas obebyggda.

5 §.

1 mom. Å tomtplats, som innehåller mindre areal än 2000 kvm, får uppföras endast en bostadsbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader. Innehåller tomtplats större areal, må på byggnadsnämndens prövning bero, huruvida ytterligare en bostadsbyggnad får uppföras å tomtplatsen.

2 mom. Byggnad får ej läggas närmare gräns mot grannfastighet än 6 meter. Uthus må dock förläggas närmare gräns mot grannfastighet, där byggnadsnämnden efter grannes hörande finner detta med hänsyn till byggnadens ringa storlek eller andra inverkande omständigheter kunna ske.

3 mom. Nybyggnad får icke företagas på sådant sätt att avståndet till befintlig byggnad å grannfastighet blir mindre än 12 meter, därest icke fråga är om uthus.

6.
4 mom. Avståndet mellan skilda byggnader å samma tomtplats får ej vara mindre än 12 meter. Därest ett ändamålsenligt bebyggnad därigenom främjas, äger byggnadsnämnden att för mindre uthus eller mindre flygelbyggnad till endast en vånings höjd, medgiva mindre avstånd, dock ej under 4,5 meter.

6 §.

Hushöjd.

1 mom. Å med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7,6 meter.

2 mom. Uthus får icke uppföras till större höjd än 2,5 meter. Byggnadsnämnden må dock i särskilt fall medgiva undantag härifrån för byggnad, vars ändamål kräver större våningshöjd.

7 §.

Våningsantal.

Å med II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar. Byggnadsnämnden må dock, om särskilda skäl därtill föranleda, medgiva inredande av vind, dock icke till mer än en tredjedel (1/3) av dess yta.

8 §.

Fönster.

Framför fönster till bonings- eller arbetsrum mot gård skall lämnas obebyggt ett område av minst 9 meters bredd ovan ett plan i jämnhöjd med fönstrets underkant. Dock må fönster anbringas mot gårdsdel av mindre bredd ovan detta plan, därest rummets behov av

dager nöjaktigt tillgodoses genom annat fönster.

9 §.

Takfall.

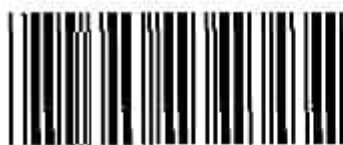
Takfall får icke givas starkare lutning mot horisontalplanet än 30°. Byggnadsnämnden må dock med hänsyn till vid tiden för byggnadsplanens fastställelse befintliga förhållanden och stadsbildens helhet medgiva undantag från denna bestämmelse.

10 §.

Undantag.

1 mom. Inom område, som enligt 1 § är angivet för bostadsändamål må även inredas lokaler för handel och hantverk, där byggnadsnämnden prövar sådant kunna medgivas med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

2 mom. Byggnadsnämnden må, där den prövar sådant av arkitektoniska skäl eller eljest nödigt kunna medgiva mindre avvikelser beträffande gränser mellan olika bestämmelseområden samt från vad ovan stadgats angående hushöjd, våningsantal, antal hus och taklutning."



Akt nr:
21-P90:167

AUS21-P90\$k167

Fastighetsbildningsmyndigheten

HANDLINGAR

Upprättade år 1990	Dnr
Ärende Detaljplan för Trekanten i Forsbacka, Forsbacka 1:15, 1:19 samt del av 3:12.	
Registerområde Gävle	
Kommun Gävle	Län Gävleborg

Överlantmätarmyndigheten i Gävleborgs län
Ink. 1990-07-19
D 90/1089

**Aktas
noga!**

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med biyerts ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i det skyddsomslag, som
de förpackats i från fastighetsregistermyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan fastighetsregistermyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

1 band

15 numrerade sidor

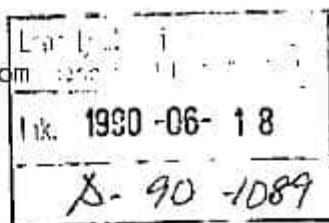
- inneliggande karta

1 annan karta A2

P 1990 : 167

LÄNSSTYRELSEN
GÄVLEBORGS LÄN

Planenheten
Handläggare:
Maritha Hillblom



BESLUT

1990-06-15

2023-4937-90

Gävle kommun
Byggnadsnämnden
801 84 GÄVLE

Detaljplan för TREKANTEN I FORSBACKA, fastigheterna Forsbacka 1:15, 1:19 samt del av 3:12 i Gävle kommun

Byggnadsnämnden har den 25 april 1990 antagit ovannämnda detaljplan.

Länsstyrelsen tar inte upp kommunens beslut till prövning.

Enligt 13 kap 4 § plan- och bygglagen får länsstyrelsens beslut inte överklagas.

LAGA KRAFTBEVIS

Enligt länsstyrelsens diarium har kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen.

Beslutet har vunnit laga kraft den 28 maj 1990.

Maritha Hillblom
Maritha Hillblom

Kopia till

- ✓ Fastighetsregistermyndigheten
- Fastighetsbildningsmyndigheten, specialenheten i Gävle
- Planenheten
- Vägverket

TREKANTEN I FORSBACKA

Δ 90/1089

Detaljplan för Forsbacka 1:15, 1:19 samt del av 3:12,
Gävle kommun

PLANBESKRIVNING

Antagen i BN: 1990-04-25

Planhandlingar

Laga kraft: 1990-05-28

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning samt denna beskrivning med bilagor. Till planen hör också grundkarta och fastighetsförteckning.

Syfte

Detaljplanen skall göra det möjligt att bygga till det befintliga huset på Forsbacka 1:19 med en ny vinkel mot Storgatan. Samtidigt regleras parkeringsfrågor m m på den angränsande fastigheten 1:15. En vägförbindelse enligt gällande plan öster om 1:19 på fastigheten 3:12 har aldrig utförts och behövs inte. Detaljplanen utsläcker därför möjligheten att bygga vägen.

Plandata

Planområdet ligger i södra delen av Forsbacka samhälle mellan Storgatan och Strömgatan. Fastigheten 1:19 ägs av en bostadsrättsförening, 1:15 av en konsumentförening och 3:12 av kommunen.

Tidigare ställningstaganden

Byggnadsnämnden har 1988-09-21 beslutat att meddela ägaren till 1:19 att man inte har något att erinra mot att en planändring sker. Protokollutdrag som även innehåller stadsarkitektkontorets yttrande bifogas.

För området gäller en äldre byggnadsplan fastställd den 12 juli 1965. Fastigheten 1:15 och 1:19 har byggrätt för bostäder och handel, medan 3:12 är allmänplatsmark. Ett utdrag ur planen bifogas.

Ett bevarandeprogram för Forsbacka har antagits av kommunfullmäktige den 3 april 1989. De två bebyggda fastigheterna inom detaljplaneområdet ingår inte i det område som utgör värdefull miljö men gränsar till det.

Förutsättningar och förändringar

På 1:19 finns nu ett bostadshus med två våningar på suterrängvåning. Totalt finns 10 lägenheter. I markvåningen finns lokaler för ortens Folkets Hus-förening. På gården finns ett tiotal parkeringsplatser.

Detaljplanen medger att en ny huskropp i en våning plus suterrängvåning och inredd vind byggs mot Storgatan. Den kan innehålla bostadslägenheter samt handel och samlingslokaler i bottenvåningen.

2 oktober 1989
rev 16 mars 1990

2 (2)

I den befintliga huskroppen är nuvarande användning tillåten, men bottenvåningen kan också inredas till bostäder.

En låg enplansbyggnad förbinder de båda huskropparna. Bifogad illustration redovisar projektets utformning.

Det befintliga huset bör behålla sin 1950-talskaraktär och nya delar anpassas till det. Fasadmaterialet skall vara puts och takmaterial röda takpannor.

De nya planbestämmelserna medger den användning som beskrivits.

Parkering är inte tillåten på fastigheten 1:19. Den obebyggda marken skall planteras och ställas i ordning för de boendes utevistelse.

På grannfastigheten 1:15 finns en byggnad som innehåller en butik. Varumottag finns mot sydväst med tillfart från Storgatan. Nuvarande byggrätt behålls i princip, men det byggbara området utvidgas något runt en redan utförd tillbyggnad.

På 1:15 finns parkeringsplatser som genom avtal mellan fastighetsägarna får disponeras av boende och besökare från 1:19. Parkeringsytan regleras i detaljplanen. Anläggningen skall inrättas som gemensamhetsanläggning. Marken närmast Storgatan och Valbovägen får inte användas för bilplatser utan bör vara grönyta.

Fastigheten Forsbacka 3:12 blir parkmark.

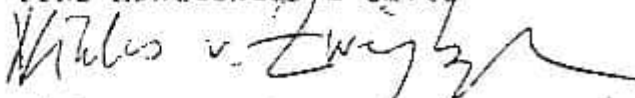
Utfartsförbud införs mot Valbovägen och delar av Strömgatan.

Bebyggelsen är ansluten till kommunalt VA.

Genomförandetiden har satts till ca 10 år.

Detaljplanen har upprättats av FFNS Arkitekter i Gävle med utgångspunkt i skisser för tillbyggnad av bostadshuset från FFNS Arkitekter i Sandviken.

FFNS Arkitekter i Gävle



Niklas v. Zweigbergk
arkitekt SAR

Bilagor: Avtal avseende parkering
Protokoll
Utdrag ur gällande plan
Illustrationer

TREKANTEN I FORSBACKA

D 90/1089

Detaljplan för Forsbacka 1:15, 1:19 samt del av 3:12,
Gävle kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Nybyggande inom planområdet kommer att ske i enskild regi. Befintliga lågspänningskablar får inte överbyggas utan måste flyttas på exploatörens bekostnad innan byggande påbörjas.

I detaljplanen redovisas en gemensam parkering för boende, verksamma och besökande. Denna parkering skall inrättas som gemensamhetsanläggning med fastigheterna Forsbacka 1:15 och 1:19 som deltagande. Ett avtal mellan fastighetsägarna om parkeringsfrågan har träffats tidigare och biläggs planbeskrivningen

En fastighetsreglering som innebär att mark förs över från 1:15 till 1:19 skall ske så att fastighetsgränsen sammanfaller med gränsen för det parkeringsområde som redovisas på detaljplanekartan.

Fastighetsplan behövs inte.

Huvudman för parkmarken är kommunen.

Lantmäteriförrättning avseende gemensamhetsanläggning och fastighetsreglering skall ansökas och bekostas av ägaren till Forsbacka 1:19.

FFNS Arkitekter i Gävle



Niklas von Zweigbergk
arkitekt SAR

Antagen i BN: 1990-04-25

Laga kraft: 1990-05-28



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Datum

1989-10-02

Rev. 1990-01-04

Beteckning

Nr 679

U 537/89

Nr 50

U 31/90

Blad nr

1(3)

Överlantmätningsmyndigheten
i Gävleborgs län

Ink. 1990-07-19

Δ 90/1089

Fastighetsförteckning tillhörande detaljplan för "TREKANTEN," fastigheterna
FORSBACKA 1:15, 1:19 samt del av 3:12 i Gävle kommun, Gävleborgs län.

Avdelning A. Fastigheter

1. Inom planområdet

Forsbacka 1:15

Ägare, adress

Konsumtionsföreningen
Forsbacka Ek För
Box 14
Storg 23
810 41 FORSBACKA

" 1:19

MPL Fastighets AB
Broddv 18
810 25 ÅSHAMMAR

" 3:12

Gävle kommun
801 84 GÄVLE

2. Utanför planområdet

Forsbacka 3:1

Gävle kommun

" 3:3

BRF Forsbackahus Nr 2
810 41 FORSBACKA

" 3:6

Gävlegårdarna AB
Box 456
801 06 GÄVLE

" 3:9

Gävle kommun

" 3:63

Siv Lööv 1/2
Strömg 9 B
810 41 FORSBACKA

Rolf Grönvall 1/2
Strömg 9 B
810 41 FORSBACKA

" 3:64

Leif Jansson 1/2
Strömg 9 A
810 41 FORSBACKA

Agneta Jansson 1/2
Strömg 9 A
810 41 FORSBACKA

FASTIGHETSFÖRTECKNING

1989-10-02
Rev. 1990-01-04

Nr 679
U 537/89
Nr 50
U 31/90

2(3)

Forsbacka 3:65

Erling Jansson 1/2
Strömg 7 B
810 41 FORSBACKA

Inga Jansson 1/2
Strömg 7 B
810 41 FORSBACKA

" 3:66

Åke Lifh 1/2
Strömg 7 A
810 41 FORSBACKA

Anita Lifh 1/2
Strömg 7 A
810 41 FORSBACKA

" 3:67

Einar Fronell 1/2
Box 33
Strömg 5
810 41 FORSBACKA

Aina Fronell 1/2
Box 33
Strömg 5
810 41 FORSBACKA

" 3:68

Börje Broqvist 1/2
Strömg 5 A
810 41 FORSBACKA

Ann-Marie Lööf 1/2
Strömg 5 A
810 41 FORSBACKA

" 3:72

Kärstin Törnholm 1/3
Birkav 23
810 41 FORSBACKA

Karl-Erik Sundgren 1/3
Boviksv 14
810 41 FORSBACKA

Anna-Stina Wahlman 1/3
Byv 27
810 41 FORSBACKA

FASTIGHETSFÖRTECKNING

1989-10-02
Rev. 1990-01-04

Nr 679
U 537/89
Nr 50
U 31/90

3(3)

Avdelning D. Servitut eller andra särskilda rättigheter.

Servitutets innebörd

Härskande fastighet
ägare, adressIntecknade servitut

Elledning för Forsbacka 1:2 (=härskande)
på fast. Forsbacka 1:15 (=tjänande)

Forsbacka 1:2
Forsbacka Jernverks AB
Box 100
810 41 FORSBACKA

Vattenledning mm för Forsbacka 1:2 (=härsk.)
på fast. Forsbacka 1:19, 3:12 (=tjänande)

"

Starkström för Krångede 5:1, Ragunda (=härsk.)
på fast. Forsbacka 3:12 (=tjänande)

Krångede 5:1
Krångede AB
Box 7593
103 93 STOCKHOLM

Jorddelningsservitut

Forsbacka 1:19 (=härskande) äger rätt till
utfart å angränsande vägområde på fast.
Forsbacka 3:12 (=tjänande) fram till
allmän väg

Forsbacka 1:19
ägare se avd A

Forsbacka 15:1 (=härskande) har rätt till
utfart å den del av stamfast. Forsbacka
3:12 (=tjänande) som på förämningskartan
betecknats med a.

Forsbacka 15:1
ägare se avd. A

Intecknade nyttjanderätter

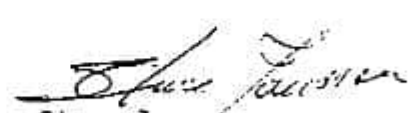
Teleledning på fast Forsbacka 1:19, 3:12

Nyttjanderättshavare, adress

Televerkets Distriktsförvaltning
Box 543
801 07 GÄVLE

Betygas i tjänsten


Gunnar Berg
Stadsingenjör


Sture Jansson
1:e mättningsingenjör

2022-07-15
Dnr: 18SBN193
Handläggare: Elin Rosendahl

Samhällsbyggnadsnämnden

Lagakraftbevis

Forsbacka 3:72 m.fl., Valbovägen 579

Detaljplan för bostadsändamål
Gävle kommun, Gävleborgs län

Detaljplanen antogs av Samhällsbyggnadsnämnden den 15 juni 2022. Beslutet har inte överklagats.

Beslutet har fått laga kraft den 15 juli 2022.

Livsmiljö Gävle

Elin Rosendahl
Planarkitekt

Kopia till:
Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten i Gävle kommun

GRUNDKARTA
över fast. Forsbacka 3:72, Valbovägen 579
Gävle kommun, Gävleborgs län

LIVSMILJÖ GÄVLE 2020-09-08 Rev.2021-08-24 Rev.2022-04-12

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

o

—

FASTIGHETSGRÄNS

GRÄNSPUNKT inmätt/beräknad

ARRENDEGRÄNS

GEMENSAMHETSANLÄGGNING/Ga

OFFICIALSERVITUT/Serv

LEDNINGSRÄTT/Lr

FORSBACKA

3:72

STAKET

STÖDMUR

SLÄNT

VÄG

GÅNGSTIG

HÖJDKURVOR

STRANDLINJE ortofoto 2021

VATTENYTA

BELYSNINGSSTOLPE/ELSTOLPE

BRO

BRYGGA

TRÄD

RUTNÄTSKRYSS

FÖR GRUNDKARTAN GÄLLER

KOORDINATSYSTEM: SWEREF 99 16 30

HÖJDSYSTEM: RIKETS SYSTEM RH2000

HM-KA 223D

SKALA: 1:1000

KARTAN ÄR FOTOGRAMMETRISK OCH TERRESTERT FRAMSTÄLLD

KARTAN ÄR AJOURFÖRD INOM PLANOMRÅDET

UPPRÄTTAD AV

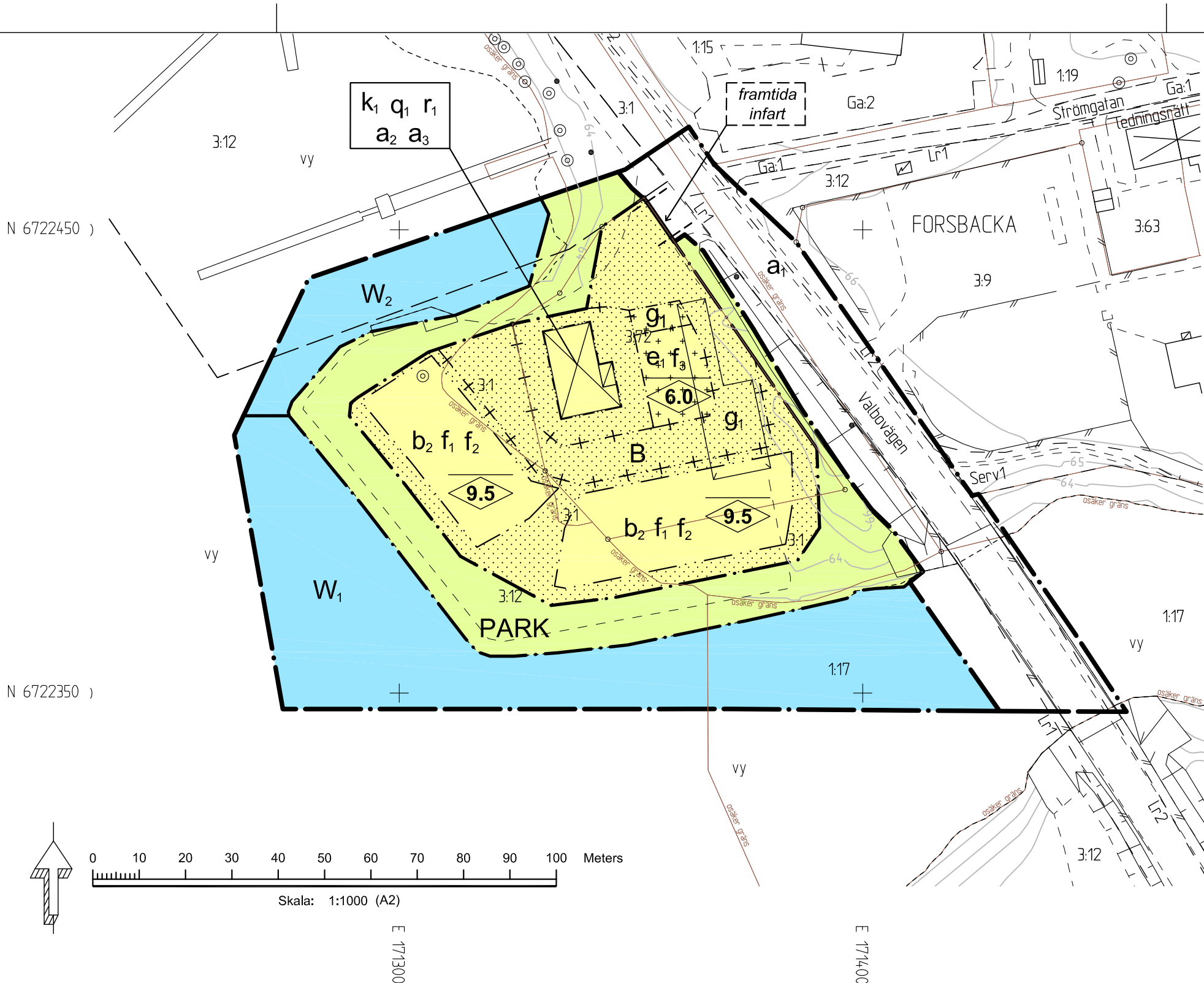
FASTIGHETSRÄTTSLIGT GRANSKAD AV

Johanna Wallström

Karin Linjer

Kart- och målningsingenjör

Lantmäterichef



Dnr: 18SBN193

Detaljplan för bostäder m.m.

FORSBACKA 3:72 M. FL. VALBOVÄGEN 579

GÄVLE KOMMUN, Livsmiljö Gävle

GÄVLEBORGS LÄN

2022-05-02 Rev. 2022-06-01

Antagande
2022-06-15 Samhällsbyggnadsnämnden

Laga kraft
2022-07-15

Sari Svedjeholm
Planchef

Elin Rosendahl
Planarkitekt

Rivningsförbud

r₁ Byggnad får inte rivas, 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Varsamhet

k₁ Byggnad ska i huvudsak ha putsad gul fasad, sadeltak ska kläs med lertegel eller plåt och fönster ska vara röda träfönster försedda med spröjs och ha ett för byggnaden traditionellt utseende, 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft, 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

a₂ För ändring och underhåll av byggnadens exteriör krävs bygglov, 4 kap. 15 § 1 st 1 p.
a₃ Bygglov krävs även för åtgärder enligt Plan- och bygglagens 9 kap. 4§, 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för nya bostäder förrän markföreningar avhjälpas eller skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd, 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Gemensamhetsanläggning

g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning, 4 kap. 18 § 1 st p.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark för Bostäder B, 4 kap. 17 §

Övrigt

a₁ Gällande detaljplan upphävs, 4 kap. §

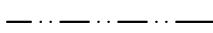
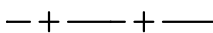
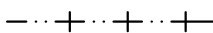
ILLUSTRATION

 Utgående detaljplanegräns

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

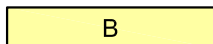
-  Planområdesgräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns
-  Administrativ gräns
-  Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

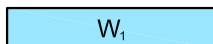
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

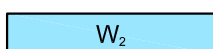
 Park.

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

 Bostäder.

Vattenområden, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

 Öppet vatten.

 Vattenområde, mindre bryggor får anordnas

UPPLYSNING

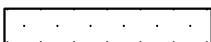
Observera att befintlig huvudbyggnad är särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § Plan- och bygglagen (2010:900). Det innebär att bygglov krävs för byggslovsbefriade åtgärder som beslutas med stöd av 9 kap. 3 c §, 4 a - 4 c, 4f, 5a §§ PBL.

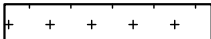
Boverkets allmänna råd från perioden 2015-01-02 - 2020-09-30 gäller för detaljplanen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e₁ Högsta tillåtna exploateringsgrad är 120 kvadratmeter byggnadsarea varav högst 80 kvadratmeter får nyttjas till carport/garage, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

 Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

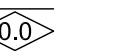
 Endast komplementbyggnad får placeras, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f₁ Byggnader ska ha en enhetlig utformning samt uppföras med sadeltak och träfasad. Byggnaderna ska inte vara vita eller svarta, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₂ Friliggande villor får ej uppföras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₃ Byggnader ska uppföras med sadeltak och träfasad. Byggnaderna ska inte vara vita eller svarta, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

 Högsta nockhöjd i meter över markmedelnivå, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

b₂ Nivå för färdigt golv ska vara minst +64.1 m (RH2000), 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Skydd av kulturvärden

q₁ Befintligt exteriört utseende och utformning ska bevaras, med undantag för att två takkupor får finnas på vardera takfallet. Byggnadens takfot ska inte påverkas eller brytas upp. Takkupor ska placeras symmetriskt och sitta mellan nedre planens fönster. Takkuporna ska ha välvt tak, väggar och tak i plåt samt uppföras i samma kulör som taket. Takkupornas fönster ska vara spröjsade, 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

LIVSMILJÖ GÄVLE

2022-05-02 Rev. 2022-06-01
DNR: 18SBN193
HANDLÄGGARE: Elin Rosendahl

ANTAGEN: 2022-06-15
LAGA KRAFT: 2022-07-15

Planbeskrivning

Forsbacka 3:72 m.fl., Valbovägen 579

Detaljplan för bostäder m.m.
Gävle kommun, Gävleborgs län



Innehåll

Sammanfattning	2	Störningar, hälsa och säkerhet	24
Detaljplaneprocessen	3	Buller	24
Syfte och inledning	4	Luftkvalitet	25
Syfte	4	Föroreningar	25
Bakgrund	4	Genomförande	27
Plandata	4	Fastighetsrättsliga frågor	27
Mark, natur och vatten	5	Huvudmannaskap	30
Mark, geotekniska förhållanden och radon	5	Genomförandetid	30
Naturvärden och grönsstruktur	6	Avtal	30
Landskapsbild	7	Kommunalekonomiska konsekvenser	30
Fornlämningar	7	Ersättningsanspråk p.g.a.	
Hydrologiska förhållanden	8	skyddsbestämmelse och rivningsförbud	30
Vattenområden och strandskydd	8	Tidigare ställningstaganden och	
Bebyggelse	10	övergripande analyser	31
Befintlig bebyggelse	10	Riksintressen	31
Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull		Miljökvalitetsnormer	31
bebyggelse	11	Miljömål	32
Ny bebyggelse	15	Översiktsplan	32
Service (offentlig/kommersiell)	18	Miljöstrategiska programmet	33
Gator och trafik	18	Socialt hållbarhetsprogram	33
Hållbara transportsystem och kollektivtrafik	18	Beslut om planläggning	33
Trafik, angöring och gång- och cykeltrafik	18	Gällande detaljplaner	33
Teknisk försörjning	19	Planens konsekvenser	34
Vatten, spillvatten, släckvatten, el, tele och		Samlad konsekvensbedömning	34
avfall	19	Tidplan	35
Dagvatten	20	Utredningar	35
		Revideringar efter granskning	35
		Medverkande tjänstepersoner	36

Undersökning av förorenad mark har visat att det finns mindre ytor i området som innehåller högre halter av föroreningar än vad som tillåts för bostadsbebyggelse. Det innebär att krav på marksanering införs i detaljplanen för att säkerställa föroreningsnivåer under känslig markanvändning.

Sammantaget bedöms planförslaget inte innebära betydande miljöpåverkan.

Detaljplanprocessen

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.

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.

Planprocessen

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.



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**.

Information

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Information om planförslaget lämnas av handläggare:

Elin Rosendahl, tel: 026 – 17 82 18

Syfte

Bakgrund

Plandata

Inom planområdet finns fyra fastigheter; Forsbacka 1:17, Forsbacka 3:1 och Forsbacka 3:12 som ägs av Gävle kommun samt Forsbacka 3:72 som ägs av Mobacken Invest AB.



Upphävande av del av detaljplan

Del av detaljplanen som gäller för Valbovägen med tillhörande vägområde samt bron över Gavleån upphävs. Syftet med upphävandet är att Valbovägens, vägområdets och brons läge inte överensstämmer med detaljplanen. Även en del av marken väster om Valbovägen upphävs då denna ingår i vägområde för Valbovägen. I väglagen (1971:948) definieras vägområde som mark som har tagits i anspråk för en väganordning, dvs. anordningar som stadigvarande behövs för vägens bestånd, drift eller brukande.

Mark, natur och vatten

Mark, geotekniska förhållanden och radon

Marken inom planområdet består till största delen av grusade ytor kring befintliga byggnader. Gävle Energi AB muddrade kring 2013/2014 utloppet till Gavleån i Forsbacka för att skapa jämnare flöde ut ur Storsjön. Muddringsmassorna lades upp på kommunens fastigheter Forsbacka 3:12, 3:1 och 1:17, på den berörda udden. Massorna har tillfört ca 2000 kvadratmeter landyta till de kommunala fastigheterna. Efter utfyllnaden genomfördes iordningställandes marken som en grusad yta med större stenar/krossmaterial i strandkanten för att förhindra erosion.



Figur 3. Ortofoto från 2013, uddens utbredning före muddringen.



Figur 4. Ortofoto från 2015, visar uddens utbredning efter muddring.

Ett översiktligt geotekniskt utlåtande (*PM Översiktligt geotekniskt utlåtande för Forsbacka 3:72, Sundgrens Åkeri*. Tyréns, 2019-11-28) har tagits fram som underlag till detaljplanen.

Utlåtandet anger att enligt Sveriges geologiska undersökningars (SGU:s) jordartskarta är morän den naturliga jordarten i området. Enligt jorddjupskartan är det skattade jorddjupet 3–5 m i merparten av området och 5–10 m i den allra nordligaste delen av området. Det finns en registrerad jorddjupsobservation i sydöstra delen av området (i anslutning till Valbovägen/bron över Gavleån), med avslut mot berg 3 m under markytan (SGU, 2019). Utlåtandet bygger på undersökning genomförd via geoteknisk inspektion och okulär bedömning av jordlagerföljder i åtta provgropar i samband med provgropsgrävning för den miljötekniska markundersökningen.

Utlåtandets resultat visar att morän med överlagrande fyllning har påträffats i områdets östra och centrala delar. Ingen geoteknisk borrhning har utförts, men moränen bedöms preliminärt vara av materialtyp 2-3A och tjälfarlighetsklass 1–2, det vill säga god bärighet. Fyllningen bedöms inte ha tillräcklig bärighet för grundläggning av byggnader, men lämpar sig för övrig kvartersmark. Lager av organiskt material, som noterades i ett par provpunkter (ca 1 m under markytan), kan innebära viss risk för sättningar om det hamnar under en byggnad. De utfyllda muddermassorna av sand, grus och block bedöms vara av god geoteknisk kvalitet. Sammanfattningsvis bedöms området inte vara sättningskänsligt, då ingen lera påträffades vid undersökningen.

Området ligger utanför både låg- och högriskområde för markradon.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att man på tidigare obebyggd mark kan uppföra bostadsbyggnader. Avseende de geotekniska förhållandena bedömer utlåtandet att området inte är sättningskänsligt. För grundläggning av framtida byggnader är rekommendationen att schakta bort fyllning ner till naturlig morän och att avlägsna eventuellt organiskt material. Bortschaktat material bör ersättas med massor av materialtyp 1 eller 2 enligt tabell AMA CE/1.

Vidare är det lämpligt att utföra geotekniska borrhningar för att kontrollera om det finns berg där det krävs djupa schakter. Det rekommenderas också att hejarsondering och provtagning utförs för att erhålla rätt parametrar inför byggskedet. Dessa undersökningar utförs lämpligen då

byggnadstyp samt lägen för byggnader och ledningsstråk fastställts och med hänsyn till eventuell höjning av markytan i området.

Naturvärden och grönsstruktur

Det finns inga särskilt utpekade naturvärden inom planområdet och efter utfyllnaden av udden består markytan till största del av grus. Planområdet ligger i utkanten av ett område utpekat i Länsstyrelsens naturvårdsprogram för värdefull natur med fokus på östra Storsjön som viktigt fritidsområde. Längs strandkanten har större krossmaterial placerats för att förhindra erosion. Området är relativt plant och sluttar svagt mot Storsjön. Storsjön har stor betydelse för friluftslivet. Sjön med öar och omgivande stränder har också vissa botaniska och zoologiska värden.

I Översiktsplan Gävle kommun 2030 anges bland annat som strategisk utveckling för Forsbacka att kontakten mellan centrala Forsbacka och Storsjön bör förbättras. Området Valbovägen/Storgatan ses som ett strategiskt markområde för detta med möjlighet att även skapa fler centrala mötesplatser och stärka grönsstrukturen i området.



Figur 5. Redovisade naturvärden i Översiktsplan Gävle kommun 2030, ortfördjupning Forsbacka. Mörkgröna ytor motsvarar tätortsnära rekreationsområden och linje med gröna prickar motsvarar befintliga eller nya rekreationsstråk.

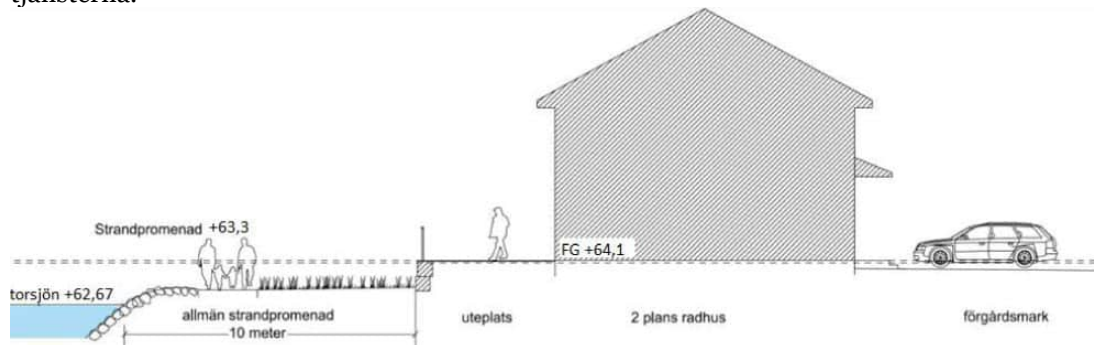
Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att den yttre delen av udden avsätts som allmän plats (PARK) med kommunalt huvudmannaskap för att stärka allmänhetens tillgänglighet till Storsjön samtidigt som det eftersträfvade rekreationsstråket enligt översiktsplanen ordnas. Användningen PARK bedöms lämplig vid sammanhållen bebyggelse. Området för den allmänna platsen är kring 10 meter brett inom större delen av planområdet (bredden varierar mellan 6–16 meter). I planområdets norra del möjliggörs en utökning av den allmänna platsens landområde. Detta görs genom att området för allmän plats sträcker sig ut över vatten och tillåter utfyllnad, under förutsättning av erforderlig prövning enligt miljöbalken godkänns.

Den utfyllnad som detaljplanen möjliggör innebär att en bredare passage kan tillskapas i planområdet norra del, vilket är av vikt för att den ska bli lämplig för sitt ändamål. Utformningen av den fria passagen är av stor vikt. Syftet är dels att enklare kunna skapa en tydligare gränsdragning mellan allmän plats och kvartersmark. Vidare är syftet med utfyllnaden även att kunna åstadkomma en tillräckligt bred passage mellan vattnet och bostadsområdet som tillåter full tillgänglighet för alla människor till udden. En gångbana med normal standard och lågt gångflöde ska enligt Gävle kommuns Tekniska Handbok ha en bredd på minst 2,0 meter. Det ger utrymme för att gå flera i bredd eller vända med en rullstol. Normal standard används vid nybyggnation och möjliggör för en gångbana med goda förutsättningar för exempelvis

rullstolsburna. Även kommunens skötsel av ytan underlättas med en utfyllnad då driftsfordon kräver en bredd på ca 2 meter.

Den allmänna platsmarken kommer hamna något lägre än marken för bostadsbebyggelse på grund av att bostadsmarken måste höjas för att minimera översvämningsrisken från Storsjön. Detta innebär att en tydlig gräns mellan det allmänna och privata kan åstadkommas trots de relativt små tillgängliga ytorna för de respektive markanvändningarna. Genom att markanvändningen förändras från industri/natur till bostäder/park förväntas en ökning av gröna ytor inom området, som kan binda ihop grönstrukturen utmed Storsjöns strand. Detta kan bland annat ha positiv effekt på närområdet genom att stärka de ekologiska och sociala ekosystemtjänsterna.



Figur 6. Sektion som schematiskt visar strandpromenadens läge i förhållande till bostadsmark. (Skoog arkitekter, reviderad av Afry 2022)

Planbestämmelser

PARK

Park

Allmän plats där kommunen är huvudman. Användningen innebär ett grönområde som är helt eller delvis anlagt. En park är inte avsedd för bebyggelse men komplement som behövs för platsens skötsel och bruk ingår i användningen, exempelvis planteringar, kiosker och toaletter. Eftersom strandskyddet återinträder för allmän plats PARK behövs strandskyddsdispens för sådana åtgärder.

Landskapsbild

När man rör sig längs Valbovägen genom Forsbacka är en av de platser där man har utblick över Storsjön norr och söder om aktuellt planområde. Planområdet är idag bebyggt på sådant sätt att sjöutsikten är begränsad, bland annat på grund av befintlig komplementbyggnad som står utmed Valbovägen tillsammans med vegetation som begränsar utblickarna mot sjön.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att bebyggelsestrukturen i området kommer förändras och till stor del skjutas längre söderut, mot Storsjön. Genom att den befintliga komplementbyggnaden utmed Valbovägen planeras att tas bort kan kontakten mellan det nya bostadsområdet och centrala Forsbacka till viss del ökas. Den största förändringen av landskapsbilden är dock det som den ändrade markanvändningen kommer medföra, dvs mer grönstruktur inom området och förbättrad möjlighet för allmänheten att uppleva området och Storsjön från gångstråket längs stranden.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området.

Hydrologiska förhållanden

Vattentäkt och vattenkvalitet

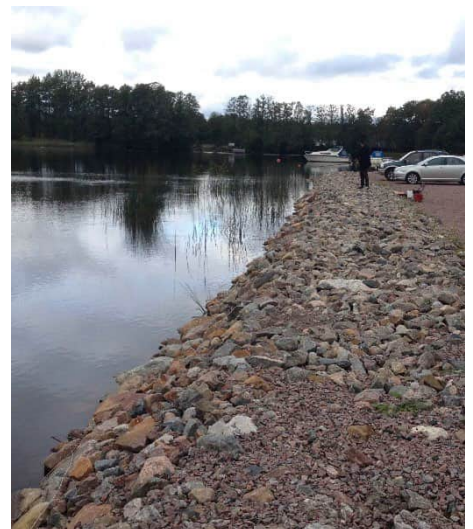
Planområdet ligger i direkt anslutning till Storsjön och Gavleåns utlopp ur sjön. Det korta avståndet ökar risken för spridning av föroreningar ner till vattnet vilken kan ha en negativ påverkan på växt- och djurliv såväl lokalt som nedströms. Föroreningar kan på kort tid ledas vidare. Exempelvis har Gästrike Vatten AB preliminärt bedömt att en förorening från aktuell plats kan nå vattenintaget till dricksvattentäkten vid Åbyvallen på ca 6 timmar vid ett 10-årsflöde. Detta belyser vikten av att markarbeten och hantering av dagvatten sker på ett ur, miljösynpunkt, godtagbart sätt och förhindrar utsläpp.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att markanvändningen i området ändras från industri till bostäder. Denna ändring innebär att riskerna för utsläpp av farliga ämnen i Storsjön och Gavleån minskar. Genom att planera och reglera en god dagvattenhantering inom planområdet hanteras frågan om vattenkvalitet på ett ansvarsfullt sätt och ett genomförande av detaljplanen förväntas förbättra vattenförhållandena på platsen. Läs mer om dagvattenhanteringen under avsnittet *Dagvatten*.

Vattenområden och strandskydd

Vattenområden som gränsar till och berörs av detaljplanen är Storsjön och Gavleån. Norr om planområdet finns ett vattenområde med flertalet bryggor varifrån många fritidsbåtar har möjlighet att ta sig ut på Storsjön. Muddringen som genomfördes av Gavleån 2013/14 innebar att strandlinjen för aktuellt område helt förändrades. Från att vara en uppbruten, grönskande strandkant omvandlades strandlinjen till en grusad yta som avslutas med ett erosionsskydd av grövre krossmaterial mot Storsjön. Runt hela udden försvann den naturliga strandzonen och med detta även livsmiljöerna i den direkta strandzonen för växt- och djurliv.



Figur 7. Bilden ovan visar erosionsskyddet vid strandkanten mot Storsjön.

Figur 8. Bilden till vänster visar del av den grusade ytan och strandkanten som iordningställdes i samband med muddringen av Gavleån.

Hela planområdet ligger inom strandskyddat område. Inom ett strandskyddat område är det bland annat förbjudet att uppföra nya byggnader eller anläggningar. I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd (plan- och bygglagen 4 kap. 17 §), om det finns särskilda skäl för det enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken. Enligt gällande detaljplan från 1986 är strandskyddet upphävt för kvartersmarken (motsvarande nuvarande fastighet Forsbacka 3:72) och strandskydd råder inom den allmänna platsen som gränsar mot Storsjön. Planen tillåter mindre bryggor inom planlagt vattenområde. Om strandskyddet har varit upphävt i en detaljplan och den planen upphör att gälla eller ersätts av en ny detaljplan, återinträder strandskyddet.

Utfyllnaden av udden innebär att större delen av det område som är planlagt som allmän plats och även delar av vattenområdet omvandlats till mark som till stor del privatiserats som en del av åkeriverksamhetens markområde.

Planförslag och konsekvenser

Vattenområden

Storsjön har ett rekreativt värde i Forsbacka. Detaljplaneförslaget strävar efter att återskapa tidigare detaljplaners syfte, dvs att tillgängliggöra stranden för allmänheten, samtidigt som en exploatering av bostäder kan ske. De förändrade förhållandena avseende land- och vattenområden som skedde i och med utfyllnaden av udden innebär dock att gällande detaljplan från 1986 inte alls överensstämmer med dagens verklighet.

Planförslaget innebär att befintlig markyta planläggs för bostäder och allmän plats samt att del av Storsjön närmast land planläggs som vattenområde. Vattenområdet delas in i *Öppet vatten* (W_1) söder och väster om udden samt *Vattenområde, mindre bryggor får anordnas* (W_2) norr om udden.

I gällande detaljplaner (1965 och 1986) är vattenområdet inom planområdet planlagt som Vb med definitionen att (mindre) bryggor får uppföras. Tillståndet av bryggor inom W_2 går därmed i linje med befintlig detaljplan. I stort innebär dock denna nya detaljplan en minskning av vattenområde där bryggor tillåts, i och med planbestämmelse W_1 .

Syftet med att del av området planläggs som vattenområde där mindre bryggor får anordnas är att möjliggöra fortsatt utveckling av vattenkontakten till Storsjön, exempelvis genom att båtar kan lägga till vid uddens norra strand. Kommunen ser att detta skulle kunna stärka Forsbackas attraktivitet och identitet. Trots Forsbackas närhet till Storsjön är tillgången till denna idag begränsad. I översiktsplanen beskrivs att Forsbackas identitet som vattennära ort ska stärkas:

Forsbackas identitet som vattennära ort stärks genom att kontakten mot Storsjön och Gavleån ökar med ny bebyggelse i vattennära lägen, fler utblickar över vatten, rekreationsstråk längs vatten och ökad kontakt mellan centrum och Storsjön.

I syfte att öka vattenkontakten mellan centrum och Storsjön bedöms ett område med ett fåtal båtplatser vara lämpligt för att uppnå ambitionen i översiktsplanen. Karaktären för vattenområdet med båtplatserna ska följa den karaktär som redan finns i den befintliga hamnen, dvs en brygga för fritidsbåtar utan byggnader på. På grund av vattenområdets begränsade storlek föreslås dock inte bryggor i någon större omfattning, utan en brygga utmed strandlinjen med ett fåtal båtplatser är att föredra (se exempel, situationsplan s.17). Avgränsningen av vattenområdet inom detaljplanen styrs främst av rådande strandlinje och gällande detaljplaners gränser i vattnet. Befintliga gränser som finns för arrendet för området med bryggor nordväst om planområdet behöver justeras i samband med att utfyllnad i vattnet sker i planområdets norra del samt ifall ytterligare yta för bryggor tillkommer.

Strandskydd

I syfte att säkra strandskyddets syften återinträder strandskyddet inom allmän plats, dvs parkmark och vattenområden. För att uppföra bryggor inom W_2 krävs därmed strandskyddsdispens. Planförslaget innebär däremot att strandskyddet upphävs inom kvartersmarken för Bostäder (B). Anledningen är att åtgärder där kommer att krävas för att detaljplanen ska kunna genomföras på det sätt som planeras. Regleringen kring strandskydd finns i miljöbalken (7 kapitlet 18 c §, skäl 1–6). För kvartersmarken är två av de angivna särskilda skälen att upphäva strandskyddet ändamålsenliga.

Kvartersmark

Kommunen bedömer att strandskyddet saknar syften inom kvartersmarken och åberopar särskilda skäl 1 och 5 i 7 kap. 18 c § miljöbalken. Platsen har redan tagits i anspråk på ett sätt som

gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, samt marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse.

Skäl 1

Motivet för att upphäva strandskyddet för kvartersmarken grundar sig i att området har varit bebyggt och använt för verksamhet sedan lång tid tillbaka och att det inte är allemansrättsligt tillgängligt. Dessutom saknar kvartersmarken naturvärden, och därmed sker ingen negativ påverkan på växt- eller djurliv.

Skäl 5

Möjligheten att omvandla planområdet till bostadsmark och allmän plats centralt i Forsbacka är en möjlighet att fortsätta utvecklingen av Forsbacka, som i översiktsplanen för Gävle kommun är en av kommunens utpekade serviceorter. Översiktsplanen anger att en del i att kommunens strategi för en hållbar bebyggelseutveckling är just att koncentrera utvecklingen till platser med kollektivtrafik, däribland serviceorterna. I detta sammanhang kan skälet att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse (skäl 5) tillämpas då ett plan genomförande tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling.

Planbestämmelse

W₁	<i>Öppet vattenområde</i>
	Område där endast öppet vattenområde för finnas. Strandskyddet gäller inom området.
W₂	<i>Vattenområde, mindre bryggor får anordnas</i>
	Planbestämmelsen reglerar vattenområde där mindre bryggor får anordnas.
	<i>Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark för Bostäder B.</i>
	Syftet med den administrativa bestämmelsen är att upphäva strandskyddet för en del av planområdet, dvs för kvartersmarken bostäder (B). Planbestämmelsen är förenlig med strandskyddets syften.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Centrala Forsbacka är generellt bebyggt med bostäder och servicelokaler i 1–3 våningar, med inslag av egnahem, flerbostadshus från 1950–70-tal samt den äldre bebyggelsen med koppling till bruksmiljön från främst tidigt 1900-tal.

Forsbacka 3:72 är bebyggd med två byggnader varav den ena idag främst nyttjas som kontor (huvudbyggnaden) och den andra som förråd/verkstad (komplementbyggnaden). Dessa byggnader har en total byggnadsarea på ca 600 kvadratmeter. År 1984 gjorde Läns museet en byggnadsinventering som bl.a. omfattade byggnaderna inom fastigheten Forsbacka 3:72. Inventeringen redovisar ursprunglig funktion (bryggeri/bostad) och nuvarande huvudfunktion (kontor/bostad) av huvudbyggnaden. Huvudbyggnaden har ungefär samma utseende idag och har renoverats under senare år. Den äldre komplementbyggnaden har fått taket utbytt, från tvåkugigt lertegel till plåttak samt renovering av fasad från stående träpanel till plåtbeklädnad. Kring år 1986 tillkom verkstadsdelen på fastigheten.



Figur 9. Bild på befintlig kontorsbyggnad, från ca år 1860. Norra fasaden med entré.



Figur 10. Bild på befintlig kontorsbyggnad, södra fasaden.

Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

En antikvarisk förundersökning har tagits fram under planarbetets gång (Sundgrens åkeri, Forsbacka. Antikvarisk förundersökning, 2019-10-09).

Nedan är utdrag ur förundersökningen:

Med den nuvarande avgränsningen av riksintresset ingår inte Forsbacka 3:72 i det geografiska området. Fastigheten – eller snarare bryggeritomten – har dock en tydlig förankring i det historiska området. Den passar väl in i motivet och i synnerhet i uttrycket för riksintresset så som det är formulerat. Bryggeriet och dess historia skulle därför även kunna ha en självklar plats i riksintressets geografiska område med hänvisning till formuleringen ”Bruksgator med arbetarbostäder och byggnader för olika samhällsfunktioner från 1800-talets slut och 1900-talets början.”

Visuellt ansluter bryggeribygnaden till den bevarade bruksbebyggelsen från det sena 1800-talet vad gäller volymen, fasadmaterialet och ett flertal av de arkitektoniska detaljerna. Byggnaden har kvar sitt ålderdomliga uttryck i likhet med de jämgamla byggnaderna inom riksintresset. Det råder inget tvivel om att området används för en småskalig industriverksamhet. Både marken och ekonomibygnaden förmedlar en rationell förvaltning med fokus på verksamheten och inte på närmiljön. Bryggeribygnaden har dock fortfarande sin ursprungliga karaktär bevarad och förmedlar en tydlig historisk koppling till Forsbacka Jernverks bevarade bostadsbebyggelse från andra halvan av 1800-talet.

Antikvarisk bedömning

Det gamla bryggeriet (dvs befintlig huvudbyggnad) uppfyller ett flertal av de kriterier som Boverket angivit som skäl för att klassificera en byggnad som särskilt värdefull enligt Plan- och bygglagen (Boverkets byggregler BBR 1:2213). Det ursprungliga stallet och vagnförrådet är dock så pass förändrat att det inte kan anses uppfylla dessa kriterier.

1. Byggnaden representerar en tidigare vanlig byggnadskategori som nu har blivit sällsynt.
2. Byggnaden belyser tidigare sociala och ekonomiska villkor samt arbetsförhållanden.
3. Byggnaden representerar en för lokalsamhället viktig funktion eller verksamhet.
4. Byggnaden är från tiden före 1920-talets bebyggelseexpansion och har sin huvudsakliga karaktär bevarad.

Bryggeriet har aldrig byggts till och den tilläggsisolering som gjorts på fasaderna har inte förändrat byggnadens karaktär. Ett stort antal byggnadsdelar är fortfarande bevarade och vissa av dem är av grundläggande betydelse för byggnadens historia. Bland annat är planlösningen intakt med de ursprungliga funktionerna tydligt avläsbara. Dessutom är de ursprungliga innerdörrarna och ytskikten till stor del bevarade. Här utmärker sig framför allt bryggerirummet, lagret (kylrummet) och vindarna. Utvändigt finns flera av de ursprungliga fönstren och portarna kvar. Likaså är den norra gavelns panelklädda överdel bevarad.

Sammantaget uppfyller bryggeribyggnaden kriterierna för tillämpningen av PBL 8:13 (förbudet mot förvanskning), 8:14 (underhåll med bevarande av kulturhistoriska värden) samt 8:17 (varsamhet vid ändring).



Figur 11 och 12. Bilder på byggnadsdetaljer som är relativt intakta på den befintliga bryggeribyggnaden. (Foto från antikvarisk utredning)



Figur 13. Bryggeribyggnadens södra fasad där fönster bytts på senare tid.



Figur 14. Bryggeribyggnadens norra fasad där äldre fönster finns kvar och övre delen av fasaden fortfarande har träbeklädning.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget och dess disposition bygger på att den befintliga huvudbyggnaden, före detta bryggeriet, bevaras och byggs om till bostäder. Eftersom byggnadens kulturmiljövärden bedömts omfatta både förbud mot förvanskning och varsamhet läggs både rivningsförbud,

varsamhets- och skyddsbestämmelser på byggnaden i detaljplanen. Exteriören skyddas till stor del via detaljplanebestämmelser, men en åtgärd tillåts för att skapa bostäder med god kvalitet. Denna åtgärd är att takkupor får uppföras på båda takfallen. Ingreppen med takkupor bedöms inte påverka byggnads uttryck negativt, utan bedöms i stället, i och med utformningsbestämmelser, kunna tillföra byggnaden något positivt. Takkupa är inte att förväxla med frontespis då en takkupa inte är volymbildande på samma vis (se bild 19). Utformningsbestämmelsen anger att takkuporna ska ha välvt tak, väggar och tak i plåt, uppföras i samma kulör som taket samt att de ska de sitta mellan nedre planens fönster. Byggnadens takfot får heller inte brytas. Bestämmelsen syftar till att takkuporna karaktärsmässigt ska samspela med huvudbyggnadens värden.



Figur 15. Illustrationsbild som visar bebyggelse sett från gatan i området. Radhusen i illustrationen har en nockhöjd på 9,0 meter. Observera att bilden saknar rättsverkan. Det är plankartans bestämmelser som styr gestaltningen på platsen.



Figur 16. Illustrationsbild från visar bostadsområdet sett från Valbovägen. Observera att bilden saknar rättsverkan. Det är plankartans bestämmelser som styr gestaltningen på platsen.



Figur 17. Illustration över takkuporna på befintlig bryggeribyggnads östra takfall, sett från området där bryggkor tillåts.



Figur 18. Illustration över takkuporna på befintlig bryggeribyggnads västra takfall, sett från Valbovägen.



Figur 19. Exempel på takkupa.

Dock är det endast de exteriöra värdena som säkerställs genom detaljplanebestämmelser. Interiöra detaljer, som också lyfts fram som värden i den antikvariska förundersökningen, skyddas inte. Vid en omvandling av byggnaden till bostäder kan dock de interiöra kulturhistoriskt intressanta detaljerna användas och lyftas fram för att förmedla historia och kvaliteter i det nya boendet.

Utökad bygglovsplikt

Inom detaljplanlagt område krävs det bygglov för att byta färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial på en byggnad. Detta gäller dock inte för en- och tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader under förutsättning att åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär. I detta område, med anledning av att området utgör en värdefull kulturmiljö införs utökad lovplikt för den befintliga huvudbyggnaden eftersom den är en särskilt värdefull byggnad enligt PBL 8 kap 13§. På plankartan omfattas byggnaden av planbestämmelsen q₁. Bygglovsplikten, utöver de generella bestämmelserna i PBL, utökas till att gälla ändring av byggnad. Det innebär att ansökan om bygglov krävs för följande åtgärder:

- Ändring av tak- eller fasadmaterial samt ändring av utvändigt kulör.
- Ändring av fönster och ytterdörrar, såväl utbyte som flyttning eller igensättning.

Från och med den 2 juli 2014 infördes bygglovsbefrielse för vissa åtgärder på en och tvåbostadshus, de så kallade Attefallsåtgärderna, enligt PBL 9 kap 4 a-c§. Det innebär möjlighet att uppföra Attefallshus, bygga till bostadshus om 15 m², bygga takkupor samt inreda ytterligare bostad. Detta gäller för enskilda byggnader eller byggnader som ingår i ett område som är särskilt värdefullt enligt Plan- och bygglagen 8 kap 13§. Enligt Plan- och bygglagen 9 kap 4d§ är de så kallade Attefallsåtgärderna bygglovspliktiga i dessa sammanhang. Bygglovsplikten gäller oavsett om det finns en detaljplan som innehåller bestämmelser som skyddar kulturvärden eller inte. En upplysning om att bygglov krävs för sådana åtgärder finns på plankartan.

Planbestämmelse

q₁

Befintligt exteriört utseende och utformning ska bevaras, med undantag för att två takkupor får finnas på vardera takfallet. Byggnadens takfot ska inte påverkas eller brytas upp. Takkupor ska placeras symmetriskt och sitta mellan nedre planens fönster. Takkuporna ska ha välvt tak, väggar och tak i plåt samt uppföras i samma kulör som taket. Takkupornas fönster ska vara spröjsade.

Syftet med bestämmelsen är att skydda kulturvärdena för befintlig byggnad. För att skapa god boendemiljö tillåts att takkupor får uppföras på takfallen.

k₁

Byggnad ska i huvudsak ha putsad gul fasad, sadeltak ska kläs med lertegel eller plåt och fönster ska vara röda träfönster med spröjs och ha ett för byggnaden traditionellt utseende.

Syftet med bestämmelserna är att genom varsamhet vid förändringar bevara byggnadens särdrag och karaktär.

r₁

Byggnad får inte rivas

Syftet med bestämmelsen är att bevara den befintliga byggnaden som bedömts som särskilt värdefull ur kulturmiljösynpunkt.

a₂

För ändring och underhåll av byggnadens exteriör krävs bygglov

Med bestämmelsen avses en eller flera åtgärder som bibehåller, återställer eller ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa byggnaders arkitektur med en bestämmelse som tryggar att byggnadens kulturmiljövärden finns kvar.

a₃

Bygglov krävs även för åtgärder enligt Plan- och bygglagens 9 kap. 4§

Då det gestaltningsmässigt är viktigt för befintlig huvudbyggnad samt områdets karaktär hur tomtmarken intill denna byggnad anordnas införs bygglovsplikt för de åtgärder som är bygglovsfria för en- och tvåfamiljshus som omfattas av 9 kap. 4§ plan- och bygglagen. Det är åtgärder som omfattar friggebodar, skärmtak samt murar/plank i anslutning till uteplats.

Ny bebyggelse

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medger att bostäder i två våningar kan uppföras (begränsas på höjden med nockhöjd). Om radhus byggs, enligt illustrerat exempel, inryms ca 11 radhus inom den byggbara ytan. Två ytor med möjlighet att bygga nya bostäder regleras på plankartan och syftet med att dela bebyggelsen i två delar är bland annat att skapa ett släpp som möjliggör utblickar mellan byggnaderna. Bostadstomterna blir relativt små eftersom ytan mot vattnet även ska vara tillgänglig för allmänheten. En gata inom området anläggs så att samtliga bostäder har säkrad tillfart. Området för gatan bör anordnas som en gemensamhetsanläggning med gemensamt ansvar för alla de boende i området. I den befintliga huvudbyggnaden kan kring 2 bostäder iordningställas. Alla bostäder har möjlighet till egen parkeringsplats.

Placering av nya byggnader styrs på plankartan genom ytor för byggrätt för huvudbyggnader, ytor där endast komplementbyggnader får uppföras (s.k. korsmark) samt mark för bostadsändamål där inga byggnader får finnas (s.k. prickmark). En lägsta nivå för färdigt golv för huvudbyggnader anges för att skydda dessa byggnader mot översvämningsrisk från Storsjön.

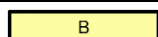
Karaktéristiskt för bebyggelsen i centrala Forsbacka är att den är utseendemässigt relativt homogen. Då planområdet är en del av centrala Forsbacka bedöms det vara av vikt att tillkommande bebyggelse samspelar med denna homogenitet och kulturmiljövärdena. Gestaltningen av nya byggnader styrs delvis av utformningsbestämmelsen *f1*. Denna anger att bostäderna ska ha en enhetlig utformning samt att dessa ska uppföras med sadeltak och träfasad. Byggnaderna får inte heller ges en vit eller svart kulör. Syftet med utformningsbestämmelsen är att skapa en tydlig hierarki mellan befintlig byggnad (kulturhistoriskt värdefull enligt 8 kap. 13§ Plan- och bygglagen) och ny bebyggelse där den befintliga bryggerbyggnaden tillåts träda fram medan ny bebyggelse ges ett mer underordnat och alltför modernt intryck, därav begränsningen i kulör. Att beklä ny bebyggelse med träfasad gör att den, trots sin större volym, kan upplevas som underordnad. Sadeltak kan också bidra till det underordnade uttrycket då byggnadshöjden sänks, samtidigt syftar bestämmelsen också till att samspela med övriga taktyper i centrala Forsbacka.



Figur 20. Illustrerad situationsplan som visar hur planområdet skulle kunna bebyggas vid ett genomförande av detaljplanen. Illustrerat exempel redovisar 11 nya radhus i två bebyggelsegrupper med släpp emellan. Befintlig huvudbyggnad kan omvandlas till bostäder. Samtliga bostäder i område angörs via ny gata i område. Observera att illustrationen inte har någon rättsverkan, det är planbestämmelserna som reglerar utformningen. (Skoog Arkitekter)

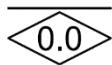
Planbestämmelser

Markanvändning

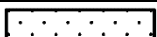


Bostäder

För att möjliggöra de nya bostäderna planläggs del av planområdet med markanvändningen Bostäder (B). Placeringen av byggnaderna styrs främst genom att tillåta ytor där bostadsbyggnader får uppföras. Övrig mark förses med bestämmelser som hindrar eller begränsar byggnader inom fastigheterna.

Utformning, placering och exploateringsgrad*Högsta tillåtna nockhöjd i meter*

Syftet med bestämmelserna är att begränsa nockhöjden på de planerade byggnaderna. Tillåten högsta nockhöjd är en del i att möjliggöra planerade byggnadsvolymer på platsen. Tillåten nockhöjd är angiven till 6,0 och 9,5 meter där 6,0 meter gäller för nya komplementbyggnader intill den befintliga huvudbyggnaden och 9,5 meter är gäller för nya bostäder.

*Marken får inte försees med byggnad*

Syftet med bestämmelsen är att styra vart inom planområdet man inte får uppföra byggnader.

*Endast komplementbyggnader får placeras*

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ny komplementbyggnad till den befintliga huvudbyggnaden samt avfalls- och förrådsbyggnad för hela området intill den stora vändplanen vid områdets infart.

e₁*Högsta tillåtna exploateringsgrad är 120 kvadratmeter byggnadsarea varav högst 80 kvadratmeter får nyttjas till carport/garage*

Angiven byggrätt avser komplementbyggnader till den befintliga huvudbyggnaden samt gemensam avfalls- och förrådsbyggnad inom området.

Utförande, byggnadsteknik**f₁***Byggnader ska ha en enhetlig utformning samt uppföras med sadeltak och träfasad. Byggnaderna ska inte vara vita eller svarta.*

Syftet med bestämmelsen är att reglera nya byggnaders utformning. Karakteristiskt för bebyggelsen i centrala Forsbacka är att den är utseendemässigt homogen, bestämmelsen säkerställer sådan utformning även här. Syftet är vidare att säkerställa en gestaltning som fungerar väl med befinlig byggnad, där den arkitektoniska idén är att låta den gamla bryggeribyggnaden träda fram genom att förse den nya bebyggelse med ett underordnat uttryck trost sin större volym.

f₂*Friliggande villor får ej uppföras*

Bestämmelsen anger att byggnadstypen villor inte får uppföras. I centrala Forsbacka, i den delen med höga kulturmiljövärden, förekommer inte villabebyggelse. Kommunen bedömer att bostäder med en högre exploateringsgrad därmed är lämplig även inom planområdet, då det kan ses som en del av centrala Forsbacka.

f₃*Byggnader ska uppföras med sadeltak och träfasad. Byggnaderna ska inte vara vita eller svarta*

Syftet med bestämmelsen är att reglera komplementbyggnaders (tillhörande bryggeribyggnaden) utformning. Detta för att de ska få ett underordnat uttryck samtidigt som de även samspelar med de nya bostadshusens arkitektoniska uttryck.

Service (offentlig/kommersiell)

Planområdet ligger i centrala Forsbacka med bland annat mataffär, skola F-6, förskola och äldreboende inom gångavstånd.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder i Forsbacka där de boende har behov av både offentlig och kommersiell service. Nya bostäder kan bidra till ytterligare underlag för offentlig service.

Gator och trafik

Hållbara transportsystem och kollektivtrafik

I strävan efter ett hållbart transportsystem styr Gävle kommuns måldokument, för bebyggelse- och infrastruktur/trafikplanering, mot målen om att minska antalet resor och transporter samt öka andelen resor och transporter med hållbara färdmedel som kollektivtrafik, cykel och gång. Bostäder ska placeras i lägen som stödjer eller skapar förutsättningar för ett hållbart resande.

Detaljplanen bidrar till en bebyggelseutveckling i samverkan med hållbara transporter genom att förtätning av bostäder på en redan väl utbyggd ort. Planområdet bedöms ha en god tillgänglighet till buss och cykel och ligger i de centrala delarna av Forsbacka. Avståndet till närmaste busshållplats är ca 150 meter. Centrala Forsbacka trafikeras av linje 91 med ca 1-timmestrafik vid högtrafik.

Trafik, angöring och gång- och cykeltrafik

Planområdet angörs idag från Valbovägen. Trafikmätning på Valbovägen är utförd (Gävle kommun, oktober 2015), norr och söder om verksamhetens utfart. Mätningen visar på ca 2200 fordon/årsmedeldygn, varav andelen tung trafik är 3-4%. Det finns idag inga gång- och cykelvägar som har direktkoppling med planområdet men det finns en gång- och cykelbana på Valbovägens östra sida som man kan ta sig österut och västerut i Forsbacka.

Planförslag och konsekvenser

All parkering ska lösas inom egen fastighet och vid angöring, fordonsrörelser samt uppställning av fordon får den allmänna platsen inte nyttjas. Behovet av parkeringsplatser regleras i Gävle kommuns mobilitetsnorm. Denna anger för Forsbacka att man bör ligga inom 0,7-1 bilplats/lägenhet samt 2,5 cykelparkeringar/lägenhet. För alla exploateringar ska parkeringsbehovet lösas inom egen fastighet. Cykelparkering ska alltid erbjudas i direkt anslutning till bostaden.

Uppställning av fordon får ske inom kvartermarken under förutsättning att marken är anordnad så t.ex. spill av oljeprodukter och förorenat dagvatten hanteras på korrekt sätt. Genom att större delen av sträckan mellan bostadsområdet och Valbovägen är planlagd för allmän plats, park, innebär det att infarten till området indirekt styrs till den norra delen av planområdet, eftersom infart/trafik över parkmark inte är tillåtet. Infarten ska i och med ett genomförande av planen och ett iordningsställande av den allmänna platsen tydliggöras och dagens breda infart ska smaltas av. Den befintliga asfaltsytan som används för parkering kommer omvandlas till grönyta som ett steg i detta.

Detaljplanen tar höjd för den eventuella breddning av Valbovägen som kan komma att krävas i och med anläggandet av cykelvägen som planeras gå mellan Forsbacka och Överhärde. Planområdet kan i övrigt även kopplas ihop med befintligt gång- och cykelvägnät i Forsbacka. Längs Valbovägen har även Översiktsplan Gävle kommun 2030 pekat ut sträckan som en del i ett regionalt cykelvägnät och ett genomförande av denna del säkerställs i detaljplanen för framtida behov och investeringar. En passage planeras att anläggas i höjd med planområdet över Valbovägen för att underlätta för gående och cyklister.

En intern gata behöver iordningställas så att samtliga bostäder har tillfarten säkerställd. Denna gata föreslås ligga inom mark som reserveras för gemensamhetsanläggning. Gatan kommer att

vara privat och skötas av de bostads-/fastighetsägare som har nytta av den. Avsedd mark för gatan utformas så att det finns tillräcklig yta för en sopbil och andra större fordon att enkelt vända i områdets "entré", där vändplanen får en diameter på ca 17 meter. Vändzonen i gatans slut är främst för biltrafik och har en diameter på ca 12 meter.

Ett genomförande av detaljplanen förväntas inte bidra till betydande ökning av trafikmängden på Valbovägen. En generell bedömning av antalet trafikrörelser brukar anges till ca 4 trafikrörelse/dygn/bostad, vilket skulle innebära en trafikbelastning från planområdet på ca 50 trafikrörelser/dygn.

Del av detaljplaneområde omfattar upphävande av detaljplan för Valbovägen, se vidare under *Plandata*, s. 4.

Planbestämmelse

g₁

Markreservat för gemensamhetsanläggning

Syftet med bestämmelsen är att reservera mark inom planområdet för gemensam interngata, avfallsbyggnad samt övrig nödvändig infrastruktur under och ovan mark.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten, släckvatten, el, tele och avfall

Befintlig verksamhet är ansluten till nödvändig teknisk infrastruktur så som el, vatten och spillvatten. Inom planområdets västra del passerar en teleledning. Det finns ingen brandpost med acceptabel kapacitet i Forsbacka vilket innebär att behov av släckvatten måste hanteras av räddningstjänsten via tankbil eller annan teknisk lösning.

Planförslag och konsekvenser

Vatten & spillvatten

Vatten och spillvatten (VA) anordnas i området via anslutningspunkt anvisad av Gästrike Vatten AB. Utbyggnad av VA görs av exploatören och placeras förslagsvis i interngatans sträckning. Färdig Va-anläggning överlämnas till gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening för ansvar, drift och skötsel.

El & tele

Området har anslutning till Gävle Energis elnät och till GavleNets optonät.

Planförslaget innebär att den teleledning som passerar områdets västra del antingen behöver flyttas eller tas ur bruk eftersom den passerar inom mark som får bebyggas för bostadsändamål. Teleledningen är inte i bruk idag och har inga aktiva kunder kopplade till sig. Ifall teleledningen ändå måste finnas kvar till sin funktion är det den som initierar flytten, dvs exploatören, som även bekostar flytten. Det är exploatören som ansvarar för att samråd hålls med teleledningshavare innan ett plangenomförande startas.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt Gävle kommuns avfallsplan. Planförslaget innebär att en gemensam avfallsbyggnad uppförs i områdets "entré" så att hämtning av avfall kan hanteras på ett effektivt och arbetsmiljömässigt sätt. Den gemensamma avfallsbyggnaden ska ingå i gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening avseende ansvar, drift och skötsel. Samråd ska ske med Gästrike Återvinnare i samband med nybyggnadsåtgärder.

Planbestämmelse

Byggrätt för komplementbyggnad avseende avfallsbyggnad inom gemensamhetsanläggning och bestämmelse om att markreservat inom gemensamhetsanläggning för bl.a. vatten och spillvatten finns inom planområdet, se bestämmelse *g₁* under avsnittet *Gator och trafik*.

Dagvatten

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och det finns idag inget ledningsnät för dagvattnet utan vattnet avleds ytledes till Storsjön nära Gavleåns inlopp. Området påverkas inte av avrinning från intilliggande områden. Rekommendationen är att framtida utformning behåller denna funktion så att tillrinningen till planområdet kan undvikas. På samma sätt ska planområdets dagvatten inte tillåtas belasta andra fastigheter. Planerad exploatering kommer att innebära en ökad avrinning av dagvatten jämfört med i dag. Recipienterna Storsjön och Gavleån är dock inte känsliga kapacitetsmässigt.

Marken inom planområdet består till största delen av grusytor med partier av asfalt främst i anslutning till befintliga byggnader. Enligt SGU:s jordartskarta är morän den naturligt förekommande jordarten vilket överensstämmer med resultaten i den översiktliga geotekniska utredningen (Tyréns 2019). Med undantag för det organiska material som återfanns på ca 1 meters djup i mindre del centralt i planområdet, bedöms marken vara mycket genomsläpplig. I provgroparna observerades grundvatten på mellan 1,2–1,7 meters nivå under marken. Grundvattennivåerna varierar naturligt under året och påverkas sannolikt även av nivåerna i Storsjön.

Recipienten *Storsjön* belastas av föroreningar från industrier och reningsverk, jordbruk, förorenade områden och enskilda avlopp. I tabell A redovisas vattenförekomstens statusklassning och kvalitetskrav enligt senaste bedömning i VISS. Vandringshinder och övergödning påverkar den ekologiska statusen negativt och när det gäller kemisk status överskrider gränsvärdet för flera prioriterade ämnen i sediment.

Statusklassning		Kvalitetskrav	
Ekologisk status	Kemisk status	Ekologisk status	Kemisk status
Dålig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2045	God kemisk ytvattenstatus

Tabell A. Miljökvalitetsnormer och statusklassning av recipienten Storsjön (SE672215-156026) från VISS. (AFRY 2022)

Recipienten *Gavleån* som rinner i nordöstlig riktning med utlopp i havet är reglerad och försedd med dammar som ger morfologiska förändringar, konnektivitetsproblem och flödesregleringar. Föroreningar i ån kommer från industrier och andra förorenande områden. I tabell B redovisas vattenförekomstens statusklassning och kvalitetskrav enligt senaste bedömning i VISS.

Statusklassning		Kvalitetskrav	
Ekologisk status	Kemisk status	Ekologisk status	Kemisk status
Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2045	God kemisk ytvattenstatus

Tabell B. Miljökvalitetsnormer och statusklassning av recipienten Gavleån (SE672498-156136) från VISS (AFRY 2022)

Planförslag och konsekvenser

Inför detaljplanens samrådsskede gjordes en dagvattenutredning för planområdet (Tyréns 2020) och inför granskningen har en kompletterande dagvattenutredning (AFRY 2022) tagits fram.

Det finns inte några nationellt fastställda riktvärden för föroreningshalter i dagvatten så underlag från Stockholms läns landsting, Riktvärdesgruppen 2009, har använts i bedömningen. Föroreningsbelastningen från nuvarande åkeriverksamhet bedöms vara mindre än den för

genomsnittlig industrimark och därför används schablonhalter för *mindre förorenat industriområde* i beräkningen (StormTac).

Enligt överenskommelse mellan berörda fastighetsägare inom planområdet ska dagvatten från kvartersmark renas inom kvartersmark, och dagvatten från allmän platsmark renas på allmän platsmark om behov av rening finns. Inga halter som uppkommer från allmän platsmark överskrider dock något riktvärde.

Samtliga undersökta föroreningshalter beräknas minska efter exploatering, men flertalet undersökta ämnen som uppkommer inom kvartersmarken överskrider ändå riktvärdena. Detta innebär att det fortfarande behövs en viss rening av dagvattnet från kvartersmarken. I figur 21 redovisas de föroreningshalter från kvartersmarken som beräknas nå recipienten efter rening av 20 mm nederbörd.

Ämne	Riktvärde (µg/l)	Efter exploatering		
		Utan rening	Med rening	
		Kvartersmark (µg/l)	Kvartersmark (µg/l)	Allmän platsmark och kvartersmark (µg/l)
Fosfor (P)	160	160	120	120
Kväve (N)	2000	1400	800	860
Bly (Pb)	8	7,4	2,7	2,6
Koppar (Cu)	18	17	10	9,7
Zink (Zn)	75	62	34	30
Kadmium (Cd)	0,4	0,44	0,22	0,20
Krom (Cr)	10	5,0	2,0	1,9
Nickel (Ni)	15	5,3	2,1	1,9
Kvicksilver (Hg)	0,03	0,025	0,014	0,013
Suspenderad substans (SS)	40 000	36 000	12 000	12 000
Olja	400	470	57	70
PAH	-	0,42	0,14	0,13
Bensopyren (BaP)	0,03	0,036	0,012	0,011

Figur 21. Föroreningshalter efter exploatering med och utan rening samt riktvärden enligt Riktvärdesgruppen 2009 (AFRY 2022)

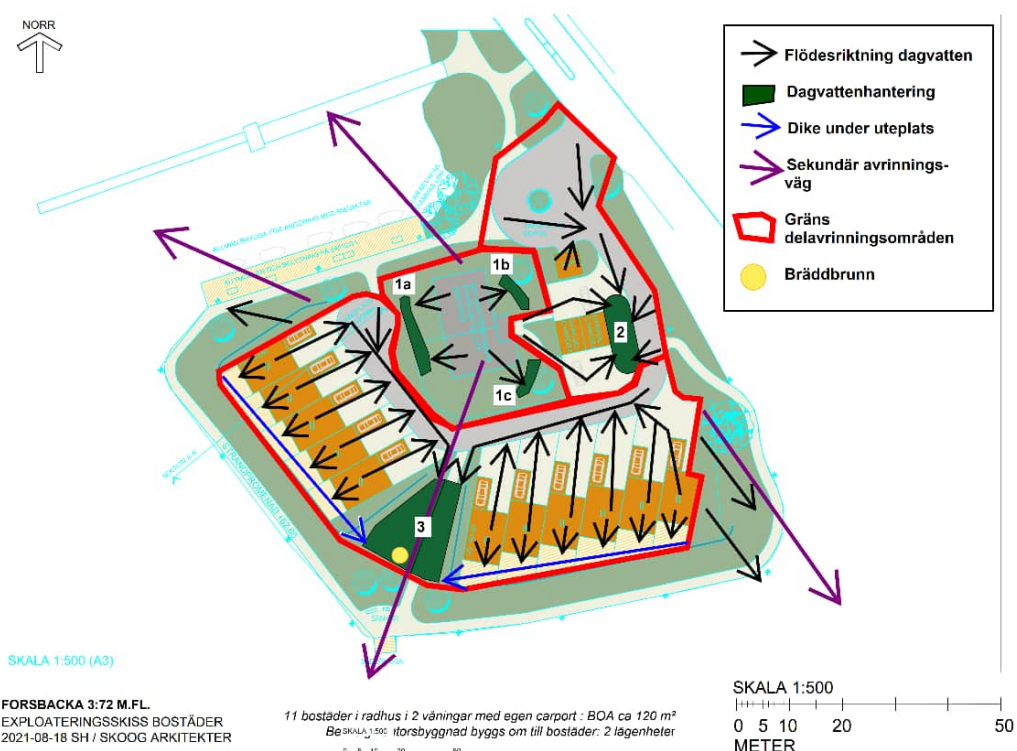
Vid beräkning av dagvattenflöden har metod och nederbördsdata enligt Svenskt Vatten använts. Planområdet har i beräkningarna klassats som tät bostadsbebyggelse efter exploatering och för att ta hänsyn till framtida klimat med förväntat större nederbördsmängder har klimatkraftfaktor 1,25 använts. Den dagvattenlösning som föreslås i utredningen (AFRY 2022) framgår av figur 21 och innebär att dagvatten som bildas inom kvartersmarken ska renas lokalt innan det avleds till recipienten. Det finns inget behov av fördröjning men allt dagvatten, som inte kommer från enbart grönområde, bör renas innan det når recipienten. Planområdet har i utredningen delats upp i tre delavrinningsområden inom kvartersmarken där 1. representerar området kring befintlig äldre byggnad, 2. Väg- och grönområde i nordost och 3. Radhuslängorna i syd, sydväst.

I delområde 1. föreslås dagvatten från tak ledas via stuprör till skålade grönytor där det kan infiltrera. I delområde 2. föreslås en planteringsyta utformad som en nedsänkt regnbädd för rening och växtupptag samt infiltration.

I delområde 3. planeras en grönyta mellan de två radhusområdena som förslagsvis utformas som en skålad grönyta som kan fyllas med vatten vid regn och renas genom infiltration. Radhusens delade tak leder takvattnet åt två håll, förslagsvis genom utkastare. På framsidan fortsätter dagvattnet ut mot vägen och sedan vidare mot den nedsänkta grönytan. På baksidan föreslås ett smalt sluttande dike för avledning. Takvattnet och stora delar av dagvattnet från uteplatsen kan då rinna ner under uteplatsen, för att nå diket och sedan avledas till grönytan där det kan renas. Diket ska inte vara strypt och det ska ha en sådan lutning så att det kan transportera vattnet utan att det fylls upp. Vid skyfall kan vattnet tillåtas rinna över diket, ner på allmän platsmark

och vidare till recipienten. Botten på den nedsänkta ytan samt bräddbrunnens intagsnivå behöver ligga över nivå för dämningssgräns i Storsjön (+62,67 m RH2000) för att inte vatten ska trycka tillbaka in i den nedsänkta ytan.

Kommunens bedömning är att om dagvattenhanteringen utformas så som här föreslås eller på likvärdigt sätt, renas det dagvatten som bildas vid 20 mm regn vilket möjliggör rening av upp till 90 % av årsnederbörden innan dagvattnet släpps till recipienten. Därmed kommer alla undersökta föroreningshalter i dagvatten som når recipienten att underskrida föreslagna riktvärden och därmed minska belastningen på recipienten jämfört med nuläget. För detaljerade uppgifter om föreslagen dimensionering av skålade grönytor/regnbäddar, för att 20 mm regn ska kunna hanteras mm, hänvisas till dagvattenutredningen (AFRY 2022).



Figur 22. Principförslag för dagvattenhantering. (AFRY 2022)

Ett observandum för aktuellt planområde är att föroreningar har påträffats i jordprover vid miljöteknisk markundersökning (Tyréns 2019). Innan infiltration av dagvatten tillämpas måste det säkerställas att marken inte innehåller föroreningar som riskerar att påverka recipienterna negativt. Den förorenade marken behöver därför hanteras inför exploatering. Tillsynsmyndigheten har fått kännedom om de påträffade föroreningarna och exploatören har att hantera frågan enligt de villkor i form av saneringsåtgärd, masshanteringsplan mm som myndigheten beslutar.

Höjdsättning

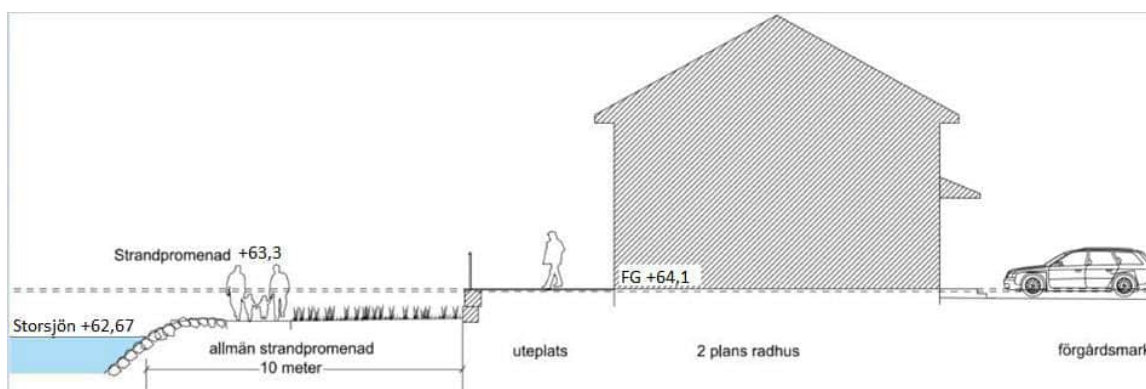
Som underlag för ny dagvattenutredning (AFRY 2022) och för höjdsättning i detaljplanen, har en särskild utredning (PM Vattennivåer i Storsjön vid Forsbacka Gavleån AFRY 20220407) tagits fram. Kommunen väljer att utgå från Rapport 28 från Räddningsverket år 2002, *Översiktlig översvämningskartering längs Gavleån* samt Terra Firmas *Översvämningskyddsplan för Forsbacka år 2011*. Av tabell C framgår de vattennivåer kommunen valt att utgå ifrån.

Scenario, (dagens klimat)	Flöde [m ³ /s]	Vattennivå strax uppströms Valbovägen [RH2000]
Q ₁₀₀ (2011)*	187	+63,8 m
Q ₂₀₀	207	+64,0 m
Q ₅₀₀	233	+64,1 m
Q ₁₀₀₀	252	+64,3 m
Q ₅₀₀₀	298	+64,6 m
Bhf	347	+64,9 m

*Omräknat av Terra Firma (2011) från SMHIs 198 m³/s med frekvensanalys från Tolvfors kraftverk.

Tabell C. Sammanställning av vattennivåer uppströms Valbovägen (Afry, 2022) efter data från Terra Firma (2011).

Den övergripande höjdsättningen av detaljplanen har som målsättning att byggnader inte ska ta skada pga. översvämning vid skyfall eller höga vattennivåer i Storsjön. Kommunens bedömning är att eftersom den planerade bebyggelsen inte är av en samhällsviktig karaktär (exempelvis sjukhus eller skola) så behöver höjdsättningen inte ta hänsyn till nivåer vid beräknat högsta flöde.



Figur 23. - förslag till avvattningslösning av tak till nedsänkta grönytor längs strandpromenaden samt ut mot gata. (Skoog arkitekter).

Figur 22 redovisar förslag till höjdsättning av strandpromenad (+63,3) samt färdigt golv (+64,1) i RH2000 i sektion. Kommunen lägger i detaljplanen fast att nivå för färdigt golv, avseende nya byggnader, till som lägst nivå i höjd med 200-årsnivån (+64,0) i Storsjön med en tillagd marginal på 0,1 m dvs. +64,1 m (RH2000). Denna nivå säkrar nya byggnader från översvämning vid höga nivåer upp till 200-årsnivån i Storsjön och med en marginal på 0,1 m, som i sig överensstämmer med den nivå som anges för 500-årsnivån i Storsjön, men utan marginal.

Befintlig byggnad, vilken ska bevaras och byggas om till bostäder, har enligt uppgift en nivå för befintligt golv på +64,43 m (RH2000) och klarar därmed 200-årsnivån i Storsjön med god marginal. Denna nivå säkrar även byggnadens golvnivå upp till 1000-årsnivån. Marknivå intill byggnaden ligger dock lägre, på nivå +63,66 m (RH2000), och det innebär att det finns risk för att det kommer att bli vatten stående intill byggnaden temporärt vid höga nivåer redan vid 100-årsnivå (+63,8 m i RH2000). Parkmark och strandpromenad bedöms inte ta någon större skada av översvämning vid höga vattennivåer och behöver därför inte höjas för att klara samma nivåer som bebyggelsen.

Höjdsättningen ska i övrigt göras så att dagvattnet, utom vattnet från enbart grönområden, vid normal nederbörd kan avledas så att de når föreslagna reningsytor. Marken ska alltid luta utåt från byggnader och höjdsättningen ska säkerställa att dagvattnet vid skyfall avrinner vidare mot recipienten utan att skada byggnader.

Kommunens bedömning är att tillräcklig yta för dagvattenhantering kommer att finnas tillgänglig inom kvartersmark. Slutlig utformning av dagvattenlösning tas fram i samband med detaljprojektering.

Planbestämmelse

b2

Utförande

Nivå för färdigt golv ska vara minst +64,1 m (RH2000), 4 kap, 16§ 1 st 1 p.

Syftet med bestämmelsen är att byggnadsdel som kan ta skada av vatten läggs på en skyddad nivå.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Valbovägen passerar strax nordost om planområdet och Trafikverkets mätning år 2015 anger ett trafikflöde på ca 2170 fordon (+/- 10%) ÅMD, varav ca 7 % tung trafik. Vägtrafikens ljudnivåer är dimensionerande på denna plats varför tågtrafik inte räknats med. Enligt beräkning i kommunens bullerkartläggning (Cowi 2017) klaras förordningens (SFS 2015:216) riktvärde i fasad på planerade bostäder liksom inom planerade uteplatser. Den maximala ljudnivån vid de uteplatser som planeras närmast vägen i sydost ligger i intervallet 60-65 dBA och den ekvivalenta ljudnivån i intervallet 45-50 dBA.

Figur A visar både dagens situation där befintliga byggnader ligger närmare vägen och planerad bebyggelse på större avstånd från vägen. Ett blått streck anger ungefärlig gräns vid vilken 60 dBA ekvivalenta ljudnivån frifältsvärde klaras/inte klaras. De maximala ljudnivåerna når som högst upp till 70 dBA i fasad vid den befintliga byggnaden som planeras inrymma bostäder och vid den sydostligaste delen av ytan för byggrätt av nya bostäder.

En ungefärlig tumregel för vägtrafikbuller, som används bl. a i planeringssyfte för att avgöra om formell bullerberäkning krävs eller inte, är att en fördubbling av trafiken genererar ca + 3 dB. Den bedömning som görs kopplat till denna detaljplan och till utvecklingen i övrigt i Forsbacka, är att förväntat trafikökning inte blir så stor att ljudnivån vid planerade bostäder riskerar att överskrida förordningens riktvärde.

Båtlivet i Forsbacka har gamla traditioner och planerat bostadsområde ligger strax sydöst om en småbåtshamn som drivs av Forsbacka motorbåtsklubb. Den närmaste bryggan rymmer ett 30-tal båtar och hela "Forsbackaviken" består av tre huvudbryggor med uppskattningsvis ett 70-tal platser för småbåtar. Aktiviteten kring bryggorna sker främst under sommarmånaderna.

Tidvis kan verksamheten i småbåtshamnen eventuellt upplevas som störande av vissa individer, medan andra kan uppleva det som ett mervärde i det sjönära läge de valt att bo i. Det finns inga riktvärden för buller från denna typ av verksamhet. Kommunen bedömer att småbåtshamnen inte kommer att innebära betydande olägenhet för de boende inom planområdet. Det samma gäller för vattenområde W2 inom detaljplanen. Detta då enbart ett fåtal båtplatser kommer att rymmas inom ytan väntas heller inget buller som skiljer sig nämnvärd från dagens nivåer.



Figur 24. Övre bild visar ekvivalent ljudnivå vägtrafik i förhållande till befintlig bebyggelse. Gult fält anger intervallet 55-60 dBA (Bullerkartläggning Gävle kommun, COWI 2017). Blå linje, vilken även återspeglas i nedre bild med planerad bebyggelse visar gräns mot ljusgrönt fält som anger 50-55 dBA (frifältsvärde)

Planförslag och konsekvenser

Bedömningen är att trafikbullerförordningens riktvärden klaras, såväl gällande bostadsfasad som uteplats då all byggrätt för bostäder ligger med tillräckligt stort avstånd från vägtrafiken. Av det skälet anges inte särskild bestämmelse gällande buller i detaljplanen.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten och luftväxlingen på platsen är god och halterna partiklar och kvävedioxid mycket låga. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte öka trafiken i området nämnvärt. Antalet boende blir förhållandevis lågt och den trafik med tunga fordon som åkeriet tidigare alstrat försvinner från platsen i och med bostadsexploatering. Bussförbindelse finns i planens närhet.

Föroreningar

Fastigheten Forsbacka 3:72 har identifierats som ett potentiellt förorenat område och finns registrerat i Länsstyrelsens så kallade EBH-stöd, men fastigheten har inte riskklassats enligt MIFO fas 1 (Naturvårdsverket). Planområdet används idag för industriell verksamhet (åkeri) och förekomst av föroreningar i marken har hittills utretts i två undersökningar. Även om det påvisats halter över MKM bedöms det inte föreligga några risker för identifierade skyddsobjekt vid nuvarande markanvändning, som bedöms utifrån ett MKM-scenari. För att aktuella ämnen ska innebära risk för negativ påverkan på människors hälsa eller på grund- och ytvatten vid ett MKM-scenari, krävs mycket högre halter än de som påvisats i undersökningen.

En översiktlig inventering av förorenad mark, genomfördes år 2010 (UVAT AB) på uppdrag av Sundgrens Åkeri AB. Inventeringen visade markpåverkan från den dieselhantering vid tankstället som ägt rum sedan 60-talet då verksamheten ändrades från bryggeri till åkeri. Läckaget bedömdes dock vara begränsat och ingen åtgärd ansågs då var motiverad så länge åkeriverksamheten var kvar på platsen.

En miljöteknisk markundersökning har nu gjorts inom planområdet i samband med ny detaljplan för bostäder (Tyréns 2019-11-28). Rapporten för den miljötekniska markundersökningen har fördjupats och kompletterats (Tyréns 2020-12-22) med en tydligare bedömning av miljö- och hälsorisker med avseende förekommande föroreningar. Vidare har en samlad bedömning kopplad till åtgärdsbehov formulerats vilka återges under *Planförslag och konsekvenser* nedan. Rapporten har delgivits myndigheten för miljötillsyn.

Undersökningen omfattade provtagning i åtta provpunkter, med målsättningen att avgränsa tidigare påträffade föroreningar, undersökning av fyllnadsmassor inom den ursprungliga tomten samt av utfyllnaden med muddermassor. Jordproverna valdes utifrån syn- och luktintryck samt för att representera olika lager, materialtyper och nivåer i de olika provgroparna. Av de

totalt 32 uttagna jordproverna valdes 20 ut för analys. Undersökningen visade att det förekommer föroreningar inom den del av området som utgörs av ursprunglig markyta.



Figur 25. Karta över provpunkter inom planområdet (utdrag ur Miljöteknisk markundersökning (Tyréns)).

Vid den plats där det tidigare funnits en *dieselpump och -cistern* finns en lokal petroleumförorening med påvisade halter av alifater och aromater över MKM samt PAH i halt över KM. Föroreningens utbredning har bedömts begränsad, men det återstår att klarlägga om föroreningen även sträcker sig in under byggnaden. Bedömningen är att det föreligger risk för miljön, främst i form av negativ påverkan på markecosystemet (skydd av markmiljö). Även hälsorisker bedöms föreligga, främst i form av exponering via inandning av ångor.

I *fyllnadsmassor, inom delar av området för den ursprungliga marken*, har heterogena förorening av metaller, PAH och petroleum påvisats i halter över KM. Någon tydlig avgränsning av föroreningar i yt- och djupled har inte slutligt fastställts i hittills genomförd undersökning och det kan därför inte uteslutas att ytterligare föroreningshalter kan förekomma lokalt. Aktuella föroreningar bedöms kunna innebära risker för markmiljön och förekommande halter av PAH kan innebära hälsorisker via exponeringsvägarna intag av växter och inandning av ånga.

I utfyllnaden av muddermassor har alifater (>C16-C35) i halt över KM påvisats, men det bedöms som sannolikt att organiskt material i provet har orsakat en störning vid analysen och gett ett utslag. I övrigt har inga förhöjda halter (över KM) påvisats i jordprover uttagna från utfyllnaden. De föroreningsämnen som påvisades i uttagna jordprover, från utfyllnadsmassor efter muddring, bedöms dock inte utgöra oacceptabla risker för människors hälsa eller för negativ påverkan på grund- och ytvatten.

Planförslag och konsekvenser

Utifrån de resultat och den beskrivning av potentiella miljö- och hälsorisker som görs i den miljötekniska markutredningen gör kommunen bedömningen att riskreducerande åtgärder krävs för att säkerställa att känslig markanvändning för bostadsändamål uppnås inom planområdet. Detta säkras genom planbestämmelse att startbesked inte får ges för nya byggnader förrän markföroreningar avhjälpts eller skydds- eller säkerhetsåtgärder har kommit till stånd på fastigheten. Åtgärdsnivåer och tillvägagångssätt inklusive masshantering fastställs av tillsynsmyndigheten i samband med anmälan enligt Miljöbalken.

Kommunens bedömning är att åtgärdsbehov föreligger avseende petroleumförorening vid dieselcisternen samt gällande heterogen förorening i fyllnadsmassor inom område för ursprunglig mark.

Petroleumförorening, dieselpump och -cistern:

I ett första skede krävs kompletterande undersökningar i syfte att fastslå föroreningen utbredning/avgränsning. För att kunna kontrollera om även marken under byggnaden är förorenad, bör avgränsande provtagning utföras efter att byggnaden rivits. Petroleumföroreningen åtgärdas genom schaktning och borttransport av förorenade massor till mottagningsanläggning för förorenad jord. Återanvändning av petroleumförorenade schaktmassor bedöms inte vara lämpligt, även om halterna skulle vara måttliga, då petroleumämnen ofta orsakar en påtaglig lukt. Ett möjligt alternativ till schaktsanering är in situ-behandling, till exempel forcerad biologisk nedbrytning. Förutsättningarna för detta behöver i så fall ytterligare utredas i kommunikation med tillsynsmyndighet.

Heterogena föroreningar i fyllnadsmassor inom delar av den ursprungliga marken:

Riskreducerande åtgärder krävs då det förekommer både organiska föroreningar och metaller, troligen är schaktsanering mest lämpligt. En sådan åtgärd samordnas lämpligen med schaktarbeten som utförs av bygg- och anläggningstekniska skäl i samband med kommande exploatering.

En förklassificering av fyllnads-/schaktmassorna rekommenderas då föroreningen är heterogen och det kan finnas inom delområden som inte har förhöjda föroreningshalter. Detta utförs vanligen genom åtgärdsförberedande provtagning av jord i ett rutsystem. Åtgärdsförberedande provtagning bör utföras efter att aktuella byggnader (inklusive grundplattor) har rivits och hänsyn till befintliga markförlagda ledningar inte längre krävs. Efter att föroreningsgraden i respektive massenhet klarlagts, kan schaktmassor hanteras på olika sätt; transporteras till mottagningsanläggning, återanvändas inom planområdet eller återanvändas på annan plats.

Jordmassor med föroreningshalter över MKM bör transporteras till mottagningsanläggning för förorenad jord. Återanvändning inom planområdet av schaktmassor med halter under KM kan vara lämplig. Sådana massor bör generellt återanvändas och inte transporteras till anläggning för förorenad jord. Även för måttligt förorenade schaktmassor (halter mellan KM och MKM) kan återanvändning på annan plats vara möjligt. För återanvändning av schaktmassor på annan plats krävs att ett behov av jordmassor föreligger. Återanvändning ska föregås av en särskild bedömning med hänsyn till platsen och massornas föroreningsinnehåll. Det kan också krävas en anmälan till tillsynsmyndigheten i aktuell kommun.

Planbestämmelse

Startbesked får inte ges för nya byggnader förrän markföroreningar avhjälpas eller skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd.

Syftet med villkoret för startbeskedet är att, utifrån ett hälso- och säkerhetsperspektiv, säkerställa att sanering av markföroreningar kommer till stånd innan området tas i bruk för bostadsändamål.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

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 Kommunala Lantmäterimyndigheten i Gävle kommun.

Planförslag

Generellt innebär planförslaget att en exploateringsfastighet (förslagsvis utökning av Forsbacka 3:72) för bostadsändamål kan bildas samt att resterande delar av planområdet kommer vara kommunal allmän plats eller vattenområde som ägs av kommunen. Detaljplanen innebär därmed att fastigheten Forsbacka 3:72 kan utökas med mark från kommunens fastigheter Forsbacka 3:1 och 3:12. Mindre del av Forsbacka 3:72 överförs till kommunal fastighet som allmän plats. Om bostäderna styckas av till egna fastigheter bör en gemensamhetsanläggning för intern gata, byggnad för avfallshantering samt övrig teknisk infrastruktur bildas för att säkerställa tillfart, sophantering och VA för samtliga nya bostäder. Befintliga gränser för arrende för småbåtshamnen nordväst om planområdet behöver justeras i samband med att utfyllnad i vattnet sker i planområdets norra del samt att ytterligare yta planlagd som vattenområde där mindre bryggor får anordnas kommer till.

Planbestämmelse

g₁

Markreservat för gemensamhetsanläggning

Syftet med bestämmelsen är att reservera mark inom planområdet för gemensam intern gata, avfallshantering samt vatten och spillvatten i området. För dessa funktioner är därmed en samfällighetsförening tänkt att ansvara för ansvar, drift och skötsel.

Fastighetskonsekvenser

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



Figur 26. Fastighetsskiss 1: Nuvarande fastighetsindelning, innan ett genomförande av detaljplanen.



Figur 27. Fastighetsskiss 2: Fastighetsindelning efter ett genomförande av detaljplanen. Röd gräns markerar planområdet. Rastrerad yta motsvarar ytan där gällande detaljplan upphävs. Blåa yta (ytterst) är vattenområde. Grön yta (mellerst) är parkmark. Gul yta (innerst) är exploateringsfastighet.

Fastighet	Sammanfattning fastighetskonsekvenser	Storlek (ca)
Ny exploateringsfastighet för bostäder	Området som omfattas av markanvändningen bostäder kan fastighetsbildas till en egen exploateringsfastighet. Denna exploateringsfastighet omfattar större delen av Forsbacka 3:72 samt delar av Forsbacka 3:1 och 3:12. Inom området finns byggrätt för nya bostäder och komplementbyggnader samt möjlighet för omvandling av befintlig huvudbyggnad till bostäder. Befintlig byggnad omfattas av skydds- och varsamhetsbestämmelser. Bostäderna inom exploateringsfastigheten kan styckas av till egna fastigheter och då bör gemensamhetsanläggning för interngata och eventuella interna ledningar skapas.	5200 kvm
Forsbacka 3:72	Markanvändningen anges i huvudsak som bostäder men även en mindre del som park (ca 4%). Inom fastigheten finns främst möjlighet för omvandling av befintlig huvudbyggnad till bostäder och uppföra komplementbyggnader till befintlig huvudbyggnad, befintlig byggnad omfattas av skydds- och varsamhetsbestämmelser. Mindre del av byggrätten för nya bostäder ligger inom fastigheten. Övervägande del av det område som reserverats i detaljplanen för gemensamhetsanläggning för interngata finns inom fastigheten. Del som planläggs som park (ca 120 kvm) överförs till kommunägd fastighet, tex Forsbacka 3:1.	2900 kvm
Forsbacka 1:17 (del av)	Markanvändning anges till i huvudsak öppet vattenområde men även en mindre del parkmark.	2300 kvm (varav 900 kvm upphävs)
Forsbacka 3:1 (del av)	Markanvändningen anges till bostäder och park. För del av fastigheten upphävs gällande detaljplan. Inom fastigheten finns bland annat byggrätt för nya bostäder och komplementbyggnader samt yta för gemensamhetsanläggning. Del av fastigheten bör överföras till exploateringsfastigheten och del av fastigheten Forsbacka 3:72 bör överföras till kommunägd fastighet, tex Forsbacka 3:1 (enligt fastighetsskiss 2 ovan)	2700 kvm (varav 840 kvm upphävs)

Forsbacka 3:12 (del av)	Markanvändning anges till bostäder, park och vattenområden. För del av fastigheten upphävs gällande detaljplan. Inom fastigheten finns bland annat byggrätt för nya bostäder och komplementbyggnader samt yta för gemensamhetsanläggning. Del av fastigheten ingår i vattenområde där mindre bryggor får anordnas. Del av fastigheten bör överföras till exploateringsfastigheten (enligt fastighetskiss 2 ovan).	8000 kvm (varav 1100 kvm upphävs)
------------------------------------	---	---

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Detta innebär att kommunen ansvarar för iordningställande av den nya parkmarken samt kommer ha ett framtida ansvar för drift, skötsel och underhåll. Den mark som i planen är utlagd som allmän platsmark (PARK) 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.

Planbestämmelse

Reglering av att huvudmannaskapet ska vara kommunalt för allmän plats görs genom bestämmelse på plankartan.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år räknat från den dag planen vinner laga kraft. Detta motiveras av att detaljplanen endast medför ett utökat nyttjande av en tomtplats för bostadsändamål utan några förändringar av omständigheterna i övrigt. Under genomförandetiden förutsätts att detaljplanen inte ändras eller upphävs.

Om detta ändå skulle ske har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada som kan komma att åsamkas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla med den skillnaden att skadeståndsanspråk inte kan resas mot kommunen om detaljplanen då skulle ändras eller upphävas.

Avtal

Markanvisningsavtal

Avtal upprättas mellan Gävle kommun och fastighetsägare till Forsbacka 3:72 som reglerar kostnader mellan parterna i samband med upprättande och genomförande av detaljplanen. Avtalet reglerar bl.a. att kommunen står för kostnader för detaljplanearbetet, fastighetsbildning samt att iordningställa allmän plats. Fastighetsägare till Forsbacka 3:72 ansvarar för iordningställande av kvartersmark och förbinder sig att uppföra bostäder. Fastighetsägaren bekostar eventuellt behov av flytt av ledningar, vid behov utredningar avseende arkeologi och geotekniska undersökning i samband med projektering/grundläggning.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Intäkter

Kommunens intäkter i projektet består av försäljning av kommunal mark som planläggs för bostadsändamål och kan överföras till exploateringsfastigheten (Forsbacka 3:72).

Kostnader

Kostnader för kommunen består av fastighetsbildningskostnader, upprättande av detaljplan och iordningställande, drift och underhåll av den allmänna platsmarken.

Ersättningsanspråk p.g.a. skyddsbestämmelse och rivningsförbud

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

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

Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser

Riksintressen

Kulturmiljövård

Planområdet ligger utanför, men gränsar till, riksintresse för kulturmiljövård, Forsbacka bruk K811. Den antikvariska förundersökningen anger dock att det finns kopplingar mellan det planområdet och brukssamhället Forsbacka. ”Med den nuvarande avgränsningen av riksintresset ingår inte Forsbacka 3:72 i det geografiska området. Fastigheten – eller snarare bryggeritomen – har dock en tydlig förankring i det historiska området. Den passar väl in i motivet och i synnerhet i uttrycket för riksintresset så som det är formulerat. Bryggeriet och dess historia skulle därför även kunna ha en självklar plats i riksintressets geografiska område med hänvisning till formuleringen *Bruksgator med arbetarbostäder och byggnader för olika samhällsfunktioner från 1800-talets slut och 1900-talets början*.

Visuellt ansluter bryggeribyggnaden till den bevarade bruksbebyggelsen från det sena 1800-talet vad gäller volymen, fasadmaterialet och ett flertal av de arkitektoniska detaljerna. Byggnaden har kvar sitt ålderdomliga uttryck i likhet med de jämngamla byggnaderna inom riksintresset.”

Konsekvens

Trots att planområdet ligger utanför riksintresset för kulturmiljövård för Forsbacka bruk har området en historisk koppling till bruksmiljön på orten. Planområdet har därmed även en viss påverkan på riksintresset. Genom att bevara den befintliga huvudbyggnaden kommer det även fortsättningsvis finnas en historisk koppling mellan planområdet och bruksmiljön som vuxit fram i Forsbacka och kan avläsas i bryggeribyggnadens exteriör. Utifrån planområdets läge i förhållande till riksintresset och de skydds- och varsamhetsbestämmelser som införs på plankartan bedömer kommunen att detaljplanens genomförande inte kommer att innebära betydande negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövård.

Miljökvalitetsnormer

Recipienten *Storsjön* belastas av föroreningar från industrier och reningsverk, jordbruk, förorenade områden och enskilda avlopp. Vandringshinder och övergödning påverkar den ekologiska statusen negativt och när det gäller kemisk status överskrider gränsvärdet för flera prioriterade ämnen i sediment. I avsnitt *Dagvatten* redovisas vattenförekomstens statusklassning och kvalitetskrav enligt senaste bedömning i VISS.

Recipienten *Gavleån* som rinner i nordöstlig riktning med utlopp i havet är reglerad och försedd med dammar som ger morfologiska förändringar, konnektivitetsproblem och flödesregleringar. Föroreningar i ån kommer från industrier och andra förorenande områden. I avsnitt *Dagvatten* redovisas vattenförekomstens statusklassning och kvalitetskrav enligt senaste bedömning i VISS.

Konsekvens

Det är okänt vilken påverkan befintlig åkeriverksamhet och förekomst av markföroreningar inom planområdet haft och har på recipient. Beräkningar visar att en omvandling till bostäder, vilket innebär rening av dagvatten och sanering av markföroreningar, utgör ett positivt bidrag till att uppnå miljökvalitetsnormen för ytvatten.

Luftkvaliteten inom planområdet är god och ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen negativt.

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, God bebyggd miljö, Giftfri miljö, Begränsad klimatpåverkan, Ett rikt växt- och djurliv.*

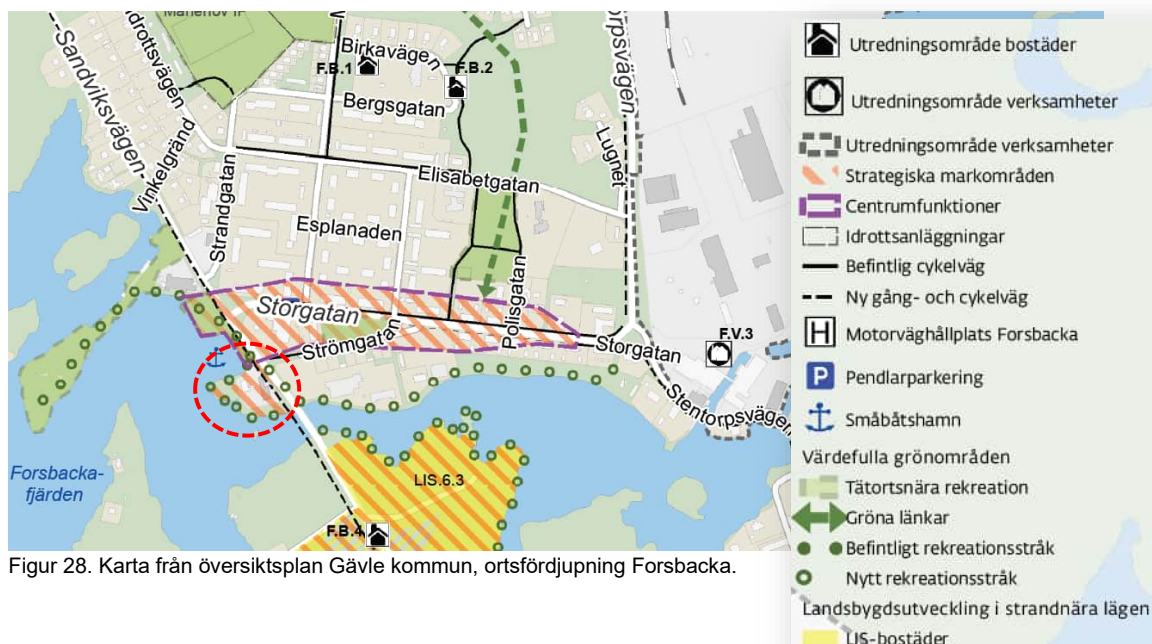
Konsekvenser av planens genomförande på miljömålen

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan att det innebär ett försvårande för att uppnå de nationella miljömålen. Bedömningen görs däremot att följande miljömål påverkas i positiv riktning:

- *Frisk luft* - Ändrad användning från åkeriverksamhet till bostäder bedöms leda till lägre halter av luftföroreningar inom området och i dess närområde.
- *Grundvatten av god kvalitet, Levande sjöar och vattendrag & Giftfri miljö* – Att industrimark avvecklas, sanering genomförs och dagvatten renas innebär högst sannolikt lägre risk för att mark och vatten påverkas negativt av föroreningar.
- *God bebyggd miljö* - Bostäder skapas i ett attraktivt läge med närhet till befintlig service, infrastruktur m.m.
- *Begränsad klimatpåverkan* – Bussförbindelse finns.
- *Ett rikt växt- och djurliv* – Området blir grönnare när industriområde omvandlas till bostäder med trädgårdar och gröna stråk.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan Gävle kommun 2030 (beslutad 2018) ingår planförslaget i flera sammanhang. Udden omfattas av en grön kil genom Forsbacka längs Gavleån som syftar till att stärka grönstrukturen och rekreationsmöjligheterna på orten. Planområdet berörs även av ett nytt planerat rekreationsstråk som sträcker sig från Laduholmen längs Storsjön och vidare utmed Gavleåns norra strand. Udden tillsammans med centrala Forsbacka ingår i utpekade strategiskt markområde på orten. Bedömningen är att gällande planförslag följer inriktningen i översiktsplanen för Gävle kommun.



Figur 28. Karta från översiktsplan Gävle kommun, ordsfördjupning Forsbacka.

Planområdet är markerat med röd ring.

Miljöstrategiska programmet

Det Miljöstrategiska programmet för Gävle kommun, i sin senaste utformning, antogs våren 2020. Programmet är indelat i tre målområden: - Klimatneutral kommun, - Robusta ekosystem och Ren och giftfri vardag. Inom dessa målområden finns ett stort antal mål och indikatorer. Bedömningen är att den förändring av markanvändning som detaljplanen syftar till bör medföra flera positiva effekter för hälsa och miljö, något som även beskrivs under rubriken *Miljömål*.

Socialt hållbarhetsprogram

Gävle kommun har ett socialt hållbarhetsprogram som antogs i dec 2018. Det sociala hållbarhetsprogrammet har fyra målområden; trygghet, delaktighet och inflytande, jämställda och jämlika villkor samt icke-diskriminering. Av underliggande program mål bedöms följande som aktuella för planområdet:

- Alla i Gävle kommun har trygga boendemiljöer
- Barn och unga i Gävle kommun har trygga uppväxtvillkor
- Alla i Gävle kommun har jämställd och jämlik hälsa
- Gävle kommun skapar förutsättningar för en aktiv och meningsfull fritid för alla

Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande bedöms sammantaget gå i linje med det sociala hållbarhetsprogrammet. Inom planområdet finns möjlighet till aktivitet, lek och gemensamma mötesplatser för människor i olika åldrar och med olika bakgrund, vilket bidrar till en attraktiv och trygg boendemiljö. Planområdet ligger nära skola, idrottsplats m.m. som är viktiga målpunkter för barn och unga, vilka enkelt kan nås från planområdet. Det nya bostadsområdet har goda förutsättningar att möta människors behov i den fysiska utformningen och området har nära till centrala rekreationsområden i Forsbacka med möjlighet till mer naturinspirerad lek och rekreation.

Beslut om planläggning

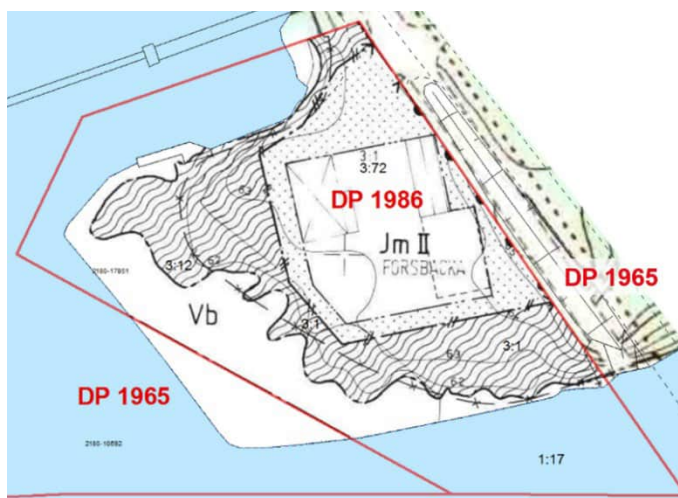
Ärendet har föregåtts med ansökan om planbesked med beslut i Byggnads- och miljönämnden i maj 2018 att inleda planläggning. Syfte med uppdraget är att ändra markanvändning och klarlägga gränsdragning mellan kvartersmark och allmänt tillgängligt strandområde.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplaner från 1986-05-15, aktnr 21-86:457 (2180-17851) samt 1965-07-12, aktnr 21-VAL-3156 (2180-10592).

Detaljplanen från 1986 anger småindustri med en byggrätt på 50 procent av fastighetsytan i två våningar (byggnadshöjd 7,6 meter), grönområde och vattenområde.

Detaljplanen från 1965 anger vattenområde för ytan i väster och allmän plats väg samt park öster. Strandskyddet är upphävt för kvartersmarken i gällande detaljplan.



Figur 29. Kartan visar gränserna (röda) för gällande detaljplaner i området. Blå yta är nuvarande vattenyta, vit/svart yta motsvarar be- rört landområde.

Planens konsekvenser

Samlad konsekvensbedömning

Den samlade konsekvensbedömningen av ett genomförande av detaljplanen är att detaljplanen inte leder till betydande miljöpåverkan på riksintressen eller miljökvalitetsnormer. Planförslaget kommer ha viss påverkan på omgivningen, bland annat gentemot riksintresset i Forsbacka och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom planområdet. Föreslagen bebyggelsestruktur kommer påverka landskapsbilden lokalt när bostadsbebyggelse tillåts närmare stranden än vad som är bebyggt idag. Hänsyn till Storsjön och Gavleån avseende bland annat dagvattenhantering har tagits och i stort bedöms ett plangenomförande få positiva effekter avseende minskad risk för utsläpp av föroreningar till recipienterna. Sammantaget bedöms planförslaget inte innebära betydande miljöpåverkan och de konsekvenser som planförslaget medför bedöms ligga inom ramen för god bebyggd miljö på platsen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har upprättats för att avgöra om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Områden som behöver utredas vidare under detaljplaneprocessen är geotekniska förhållanden, föroreningar mark och dagvattenhantering.

Genomförandet bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att det finns flera frågor som behöver utredas under planprocessens gång, bl.a. stabilitet, risk för erosion och översvämning och förorenad mark. Kommunen bör också säkerställa att vattenfrågor med utgångspunkt i fastställda miljökvalitetsnormer för vatten uppfylls samt att berörda miljömål nås. Det innebär att kommunen behöver säkerställa att effektiva riskbegränsande åtgärder vidtas vid genomförandet av den planerade bebyggelsen.

Det är positivt att man avser öka de grönskande inslagen i området samt stärka det gröna stråket längs Gavleån. Länsstyrelsen anser att det är nödvändigt kommunen säkrar allmänhetens tillgång till stranden genom att planlägga en del av udden som allmän plats, vilket också innebär att den gällande byggnadsplanens intentioner återinträder, och anger vilka särskilda skäl som ligger bakom att strandskyddet ska upphävas i detaljplanen. Länsstyrelsen bedömer att riksintresset för kulturmiljövård inte tar skada av att udden omvandlas från industrimark till bostadsbebyggelse. Länsstyrelsen anser även att utgångspunkten bör vara att den äldre kontorsbyggnaden bör sparas och omvandlas till bostäder på grund av att den har så pass höga kulturvärden.

Landskapsbild

Landskapsbilden kommer förändras i och med ett genomförande av detaljplanen. Det främsta förändringen är att den nya bebyggelsestrukturen kommer till viss del skymma sikten från Forsbacka ut mot Storsjön och att bebyggelsen kommer närmare sjön. Detta kompenseras dock till viss del att andra utblickar skapas över sjön genom att strandpromenad byggs och stranden blir allmänt tillgänglig igen på ett tydligt sätt. Området kommer på sikt få en ökad grönsstruktur jämfört med dagens relativt kala verksamhetsmark.

Barn

Ur ett barnperspektiv passar nya bostäder på den aktuella platsen väl in i rörelsemönstret för hem-skola-fritid. Det är gångavstånd till skola och fritidsaktiviteter och buss för de lite större barnen. Förskola finns på orten. Trafiksystemet i närområdet utgörs till största delen av lokalgator med begränsade trafikmängder och hastigheter. Den enda faran/barriären i sammanhanget är Valbovägen med genomgående trafik. Vid ett plangenomförande kommer gång- och cykelvägnätet byggas ut i och omkring planområdet (trafiksäker passage över

Valbovägen) och skapa en god koppling till olika målpunkter vilket förenklar barns möjligheter att röra sig självständigt på ett trafiksäkert sätt.

Tillgänglighet

Generellt har planområdet god tillgänglighet genom sitt läge mitt i Forsbacka samhälle. De allmänna gatorna och cykelvägarna i närområdet är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Det finns goda förutsättningar att göra kvartersmarken inom planområdet tillgängligt med god markplanering. Tillgängligheten inom byggnaderna och kvartersmarken provas i detalj i bygglovskedet. Utvändig och invändig tillgänglighet regleras i Boverkets Byggregler (BBR).

Trygghet/Service

De centrala delarna av Forsbacka har kvar mycket av sin ursprungliga karaktär av landsortssamhälle så som de såg ut i mitten på 1900-talet med småskalig bebyggelse och stort inslag av egnahem/villor, flerfamiljshus i centrum och mindre industriområden i samhällets utkanter. Det finns utbud av både kommunal och kommersiell service på orten. Samhället har en egen identitet med stark koppling till det äldre brukssamhället med stort inslag av grönska.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande.

Preliminär tidplan för framtagande av detaljplanen:

- Samråd oktober 2020
- Granskning maj 2022
- Antagande juni 2022

Utredningar

PM Översiktligt geotekniskt utlåtande för Forsbacka 3:72, Sundgrens Åkeri. Tyréns, Uppdragsnr. 296418, 2019-11-28.

Antikvarisk förundersökning, Sundgrens åkeri, Forsbacka. Sweco, uppdragsnr. 11005548, 2019-10-09.

Dagvattenutredning Forsbacka 3:72 m.fl. Tyréns 2020-04-29.

Miljöteknisk markundersökning Forsbacka 3:72. Tyréns 2019-11-28, rev. 2020-08-24, rev. 2020-12-22.

OM Vattennivåer i Storsjön vid Forsbacka i Gavleån. Afry 2022-04-11.

Kompletterande dagvattenutredning Forsbacka. Afry 2022-04-14.

Revideringar efter granskning

Ett mindre antal revideringar har gjorts efter granskningen. Revideringarna bedöms inte vara av den omfattningen att ny granskning bedöms vara nödvändig.

- I planbeskrivningen har förtydligats vad gäller saneringsnivå och hantering av massor. Bland annat har förtydligats att saneringsnivå och hanteringen fastställs vid kommande anmälan enligt miljöbalken. Gällande hantering av massor mellan KM och MKM förtydligas att åtgärdsnivåer och tillvägagångssätt bestäms i samband med anmälan enligt miljöbalken. I utförd miljöteknisk markutredning har även förslag på hantering av massorna utretts, detta förtydligas i planbeskrivningen.
- Det föreslås att ordet ”bör” i meningen nedan under rubriken Avfall ändras till ”ska”. Samråd bör ske med Gästrike Återvinnare i samband med nybyggnadsåtgärder
- På plankartan tydliggörs var infart/utfart ska finnas från planområdet till Valbovägen. Detta tydliggörs med texten ”framtida infart” samt en pil som pekar på tänkt lokalisering. Eftersom det längs med resten av sträckan är planlagt som PARK hindrar det även att infart/utfart anordnas på andra platser då infart/utfart ej får anordnas inom PARK.
- Efter att projekteringsunderlag för strandpromenaden tagits fram parallellt med detaljplanearbetet har en mindre justering och breddning av parkmarken västerut gjorts i den norra delen för att det ska vara möjligt att anlägga en säker och tillräckligt bred strandpromenad.
- Texten under rubriken ”Upphävande av del av detaljplan” som anger att Valbovägen inte ska vara planlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap eftersom det är Trafikverkets väg tas bort då detta är felaktigt. Det är vanligt förekommande, i denna plan anses det dock mer lämpligt att upphäva detaljplanen för vägen.

Medverkande tjänstepersoner

Följande tjänstepersoner från Livsmiljö Gävle har medverkat i framtagandet av detaljplanen:

Emma Olofsson, planingenjör

Ann-Sofi Dahlqvist, miljöutredare

Maria Lind, kommunekolog

Lo Lennartsson, landskapsarkitekt

Elin Bohlin, trafikplanerare

Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm

Planchef

Elin Rosendahl

Planarkitekt

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Datum 2020-09-23 rev. 2021-09-01 rev2. 2022-04-25

Dnr 18SBN193

Fastighetsförteckning tillhörande detaljplan för Forsbacka 3:72 m.fl., Valbovägen 579 i Gävle kommun, Gävleborgs län.

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Fastighet	Ägare/innehavare, adress	Andel/Övrigt
Forsbacka 1:17	Gävle kommun 80184 Gävle	1/1
Forsbacka 3:1	Gävle kommun 80184 Gävle	1/1
Forsbacka 3:12	Gävle kommun 80184 Gävle	1/1
Forsbacka 3:72	Mobacken Invest AB c/o Törnhult Skottvallen 13 81842 Forsbacka	1/1
Byggnad å Inom Forsbacka 3:72	Bionär Närvärme AB Box 783 80129 Gävle	Värmecentral

Arrenden

Forsbacka 3:12	Forsbacka Motorbåtsklubb c/o Hans Erik Grönvall Meijstervägen 1 818 41	Lägenhet, kaj, båtpl, str
----------------	---	------------------------------

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR INOM PLANOMRÅDET

Beteckning på kartan	Delägare	Övrigt
Ga:13 Forsbacka ga:13	Fler än 10 delägare Informationen tillställs Gävle kommun 80184 Gävle	Väg

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Datum 2020-09-23 rev. 2021-09-01 rev2. 2022-04-25

Dnr 18SBN193

RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Beteckning på kartan	Härskande fastighet/ägare, adress	Övrigt
Lr1 Till förmån för Gävle energi, upplåtes ledningsrätt avseende optokabel inom Forsbacka 3:12 mf.l.	Gävle Energi Aktiebolag Box 783 801 29 Gävle	2180K-22874.1

Vägrätt

<u>Valbovägen (länsväg 559)</u>	Trafikverket Region Mitt Box 186 87124 Härnösand
---------------------------------	--

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

Fastighet	Ägare/innehavare, adress	Andel/Övrigt
Forsbacka 1:15	Konsumtionsföreningen Forsbacka Ek Förening Box 14 81803 Forsbacka	1/1
Forsbacka 3:9	Gavlefastigheter Gävle kommun AB Kungsbäcksvägen 54 80267 Gävle	1/1

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR UTANFÖR PLANOMRÅDET

Beteckning på kartan	Delägare	Övrigt
Ga:6 Forsbacka ga:6	Forsbacka 1:15 Ägare, adress se ovan. Forsbacka 1:19 Låsebo Aktiebolag Norra Skeppsbron 5b 803 10 Gävle	Parkering

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Datum 2020-09-23 rev. 2021-09-01 rev2. 2022-04-25

Dnr 18SBN193

FASTIGHETER INOM OMRÅDET FÖR UPPHÄVANDE AV DETALJPLAN

Fastighet	Ägare/innehavare, adress	Andel/Övrigt
Forsbacka 1:17	Gävle kommun 80184 Gävle	1/1
Forsbacka 3:1	Gävle kommun 80184 Gävle	1/1
Forsbacka 3:12	Gävle kommun 80184 Gävle	1/1

RÄTTIGHETER INOM OMRÅDET FÖR UPPHÄVANDE AV DETALJPLAN

Officialservitut

Serv1

Till förmån för Forsbacka 3:12 att använda område på Forsbacka 3:9 för allmän gångtrafik	Forsbacka 3:12 Ägare, adress, se avd. Fastigheter	2180K-25641.1
--	--	---------------

Ledningsrätter

Lr2

Till förmån för Telia AB Teleledning Belastar Forsbacka 3:1 mf.l	Tillställes Skanova Aktiebolag Box 3010 169 03 Solna	21-96:325.1
--	---	-------------

Fastighetsförteckningen upprättad av

Julia Sundberg
Lantmätare

Fastighetsförteckningen bestyrks av

Anna-Karin Rinne
Lantmätare

Lantmäterimyndigheten i Gävle kommun
2020-09-23 rev.2021-09-01 rev.2 2022-04-25



Förslag till byggnadsplan för FORSBACKA SAMHÄLLE, Valbo kommun

upprättat i december månad 1963 av

SVENSKA RIKSBYGGENS ARKITEKTKONTOR

BENGT-S CARLBERG
STIG R HERMANSSON
ARKITEKTKONTOR AB

CARL-EDDIE LUND
ARKITEKT SAR

STIG HERMANSSON
ARKITEKT SAR

REVIDERAD I MAJ 1964
REVIDERAD I AUG. 1964

Tillhör Valbo kommunfullmäktiges beslut den 29/10 1964,
§ 264 betygar: S. Valbo den 11/12 1964
Gökar Hedblom
Kommunfullmäktiges ordf.

Genom beslut denna dag, som jämlikt 150 § 3 st. byggnads-
lagen vunnit laga kraft, har länsstyrelsen i Gävleborgs
län fastställt den 4 denna karta angivna byggnadsplan;
betygar Gävle i landskapsrådet den 12 juli 1965
På tjänstens vägnar:
Holger Sundberg

BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTAN

- Gällande områdes- och bestämmelsegräns
- Fasthetsgräns
- Vågar
- ▢ Huvudbyggnad resp. uthus
- Vatten, strandkontur
- Dike
- Nivåkurvor
- + Rutnät

BETECKNINGAR TILL BYGGNADSPANEKARTAN

A. GRÄNSBETECKNINGAR

- + — Byggnadsplanegräns belägen 3 m utanför området
- Gällande områdes- och bestämmelsegräns
- Gällande områdes- och bestämmelsegräns avsedd att utgå
- Väg, byggnadsmark- och annan områdesgräns
- Bestämmelsegräns
- Gränslinjer ej avsedda att fastställas

B. OMRÅDESBETECKNINGAR

ALLMÄN PLATS

- ▢ Väg eller torg
- ▢ Park eller plantering

BYGGNADSMARK

- A Område för allmänt ändamål
- BS Område för bostadsändamål, sammanbyggda hus
- BF Område för bostadsändamål, fristående hus
- BHS Område för bostads- och handelsändamål, sammanbyggda hus
- BH Område för bostads- och handelsändamål
- GLH Område för garageändamål resp. handelsändamål

SPECIALOMRÅDEN

- Im Område för motortrafikändamål
- Ra Fritidsområde
- Rb Fritidsbad
- Ri Område för idrottsändamål
- K Område för kyrkligt ändamål
- Vb Vattenområde

C. ÖVRIGA BETECKNINGAR

- ▢ Mark som icke får bebyggas
- ▢ Mark där uthus o dyl. undantagsvis få uppföras
- ▢ Överbyggd gård
- +0.0 Gällande våghöjd
- (+0.0) Gällande våghöjd avsedd att utgå
- +0.0 Våghöjd
- y Markområde med fri sikt
- I Antal våningar
- 0.00 Byggnadshöjd
- u Mark tillgänglig för underjordiska ledningar
- z Vattenområde som får överbyggas med bro
- Områdesgräns med förbjuden utfört
- Trädplantering ej avsedd att fastställas

Skala 1:2000
0 50 100 150 200 M.



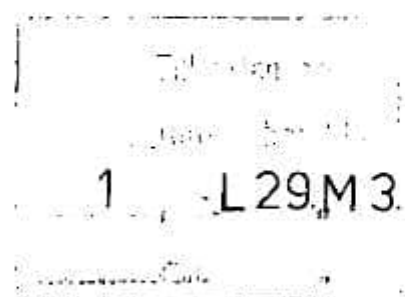
Akt nr:

21-VAL-3156

AU\$21-VAL-3156

Byggnadsplan för Fors-
backa samhälle i Valbo
kommun, Gävleborgs län.

Akten består av 14 skrivna sidor, 1 plan karta.



Valbo nr 3156

Ink. d. 15. 07. 65

Till J.O. Nr. 1:226

III02 52 64.

Resolution.

Länstyrelsen i Gävleborgs län finner med stöd av 103 § byggnadslagen skäligt fastställa av kommunalfullmäktige i Valbo kommun den 29 oktober 1964 antaget förslag till byggnadsplan för Forsbacks samhälle, vilket förslag, innehållande jämväl byggnadsplanbestämmelser, angivits å en å Evenske Eiksbyggens arkitektkontor av arkitekterna Carl-Eddie Lund och Stig Hermanson i december 1963 upprättad samt i maj och augusti 1964 reviderad karta jämte därtill hörande beskrivning.

Om fastställelsen skall kantan förseas med bevis.

Jämlikt 150 § tredje stycket byggnadslagen må klagen över länstyrelsens beslut ej föres.

Efter anslag given Gävle i landskansliet den 12 juli 1965.

På länstyrelsens vägnar:

Holger Sundberg

Hugo Almqvist

Utan avgift.

Int. & best. i
100, 101 / 4w kall 90.

- 2 -

B e s k r i v n i n g tillhörande förslag till byggnadsplan för Forsbacka samhälle, Valbo kommun, Gävleborgs län, upprättat i december månad 1963 av Svenska Riksbyggens Arkitektkontor genom arkitekt SAR Carl-Eddie Lund, och Bengt-S Carlberg - Stig R. Hermansson Arkitektkontor AB genom arkitekt SAR Stig R. Hermansson.

Reviderat i maj 1964 och augusti 1964.

Planområdets omfattning

Byggnadsplanområdet omfattar centrala delen av Forsbacka samhälle, begränsat i öster av skyddsområdet mot Forsbackaverken, i söder av Övre Säljst och Storejön, i sydväst av Storejön, i nordväst av vägen Gävle-Sandviken, samt i norr av idrottsplatsen och ett till området norr därom lokaliserat, nytt villaområde. I planområdet har jämväl intagits de närliggande öar i Storejön, som utnyttjas för friluftsbad och rekreationsområde. Planområdets lämpliga omfattning har diskuterats med länsarkitekten.

Gällande planrättighet

För byggnadsplanområdet gäller utomplansbestämmelser fastställda av KB i Gävleborgs län den 9 mars 1963.

För Valbo kommun som helhet har Ingenjörfirmen Orrje & Co upprättat förslag till generalplan under Åren 1951-1953, vilken i samband med upprättande av detta byggnadsplaneförslag bearbetats särskilt med hänsyn till de ändrade trafikförhållanden som uppkommit genom projekterad omläggning av riksvägen till ett läge norr om byggnadsplanområdet.

Under planarbetets gång har samråd skett med generalplane-

författaren.

Byggnadsplanens markdispositioner överensstämmer i allt väsentligt med generalplaneförslaget.

Grundkarta

Byggnadsplanens grundkarta och markägarförteckning har upprättats av Distriktelanternätaren i Gävle distrikt.

Planförslagets redovisning

Förslaget till byggnadsplan för Forsbacka samhälle är redovisat

del i plankarta upprättad i skala 1:2000;

del i förslag till byggnadsplanbestämmelser;

del i denna beskrivning;

del som illustrationsförslag till VA-ledningar inom området;

del som illustrationsförslag till parkeringsplatser inom bostadskvarter med flerfamiljshus och å allmänna platser.

Vägar

Inom byggnadsplansområdets centrala delar överensstämmer vägsystemet i stort med befintliga förhållanden. Lokalvägnätet har givits en bredd av 12 meter. Kuvarande riksvägen Gävle - Sandviken har inom planområdet, efter samråd med Vägförvaltningen, en bredd av 15-16 meter. Storgatans bredd har med hänsyn till befintlig bebyggelse, som av kulturhistoriska skäl är avsedd att bibehållas måst givats varierande bredder mellan 13 och 14 meter, vilket emellertid skett med Vägförvaltningens godkännande. Vid vägen i planområdets östra del, utmed Forsbackaverkens områdesgräns beträffar, har med Vägförvaltningen träffats överenskommelse om att inte låsa vägbredd och anslu-

tande vägkorningar genom gränser avsedda att fastställas. Detta gäller främst vägkorningen nordost om området för kyrkligt ändamål.

Ehuru det varit önskvärt att helt förhindra utfarter från tomter till nuvarande riksväg, har detta av fastighetstekniska förhållanden varit omöjligt att genomföra. Dock har utfartsförbud till sagda väg från garageområdet i planområdets nordvästra del föreslagits. Intilliggande parkeringsplatser har givits en enda infart från riksvägen. Strömgatan har inte givits anslutning till riksvägen av trafiksäkerhetsskäl.

Vägar inom de nya bostadsområdena norr om idrottsplatsen och norr om Elisabetgatan har anknutits till Elisabetgatans förlängning åt nordväst och till befintlig smal väg norrut, resp. till Strandgatans och Mariagatans förlängningar norrut.

Områden för allmän plats, park

Det har från planförfattarnas sida bedömts önskvärt att tillvarata den charmfulla anslutningen mellan samhället och stränderna mot Storsjön och Säljet genom att utmed strandlinjen genom parkområden möjliggöra strandpromenader. Dessa områden har av fastighetsskäl på sina ställen kunnat givas endast ringa bredd, men har ändå ansetts väsentliga för området karaktär. I området sydvästra del - i anslutning till vägbro - har oaktat befintlig bebyggelse finnas, hela markremsan mellan riksvägen och Storsjön frilagts.

Gångetråk mellan Storgatan och strandremsan utmed Övre Säljet har föreslagits dels mitt för Rosendalsgatan, dels i anslutning till brukets entré från Storgatan.

Gångetråk har vidare ansetts lämpliga mellan Elisabetgatans förlängning och de obebyggda områdena norr om planområdet omedelbart norr och söder om idrottsplatsen.

Det som park utlagda området norr om Elisabetgatans östra del avses egentligen icke för park utan som reservat för framtida utbyggnad av intilliggande villaområde österut. Orsaken till att det nu icke detaljplanerats är att finna i det faktum att utredning om nytt reningsverk, för vilket medel till projektering anslagits av kommunalfullmäktige, ännu icke kommit så långt att dess lokalisering inom området fixerats. Genom här föreslagen markreservat kan frågan förutseendingslöst lösas på ett ur ekonomisk och teknisk synpunkt lämpligt sätt.

Parkområdet söder om Elisabetgatan och väster om kyrkan är avsett att utgöra tätortens "centrala" park för skilda aktiviteter (lek, sport, friluftsmöten etc.). Det har givits gångetråkeförbindelse med Storgatan.

Områden för allmänt ändamål

Befintliga skolor söder om Storgatan föreslås kvarligga. Områden för allmänna ändamål har emellertid givits sådan storleksordning att möjlighet för tillbyggnader föreligger. Inom det västra av de två skolområdena projekteras för närvarande gymnastiksalbyggnad. Samråd med projekterande arkitekt har ägt rum vid fixering av byggnaderättens gränser.

A-området i planens nordöstra del avser den befintliga samlingslokalen i "Forsbackagården" som givits tillbyggnadsmöjligheter.

Områden för bostadsändamål

Vissa delar av Forsbacka har bostadsbebyggelse med gatumiljöer av typisk brukskaraktär och med en enhetlig skala. Det har varit planförfattarna angeläget att dels bereda möjlighet att behålla dessa gamla hus där så av ekonomiska och tekniska skäl varit möjligt, dels inom nya områden med slutet byggnadssätt anknyta till karaktär i gatubilder och skala på byggnader. Sålunda har ingenstades inom området medgivits större byggnadshöjd än två våningar. Där så lämpligen kunnat ske har byggnadskropparna lagts som glänsande randbebyggelse utefter gatornas båda sidor, med hänsynstagande till befintliga trädtrader längs gatorna.

Forsbackanverken har på därom framställd fråga meddelat att man avser att bibehålla de gamla bruksbostäderna utmed Storgatane båda sidor öster om Rosendalegatan med undantag av de två närmast Rosendalegatan på Storgatane norra sida belägna byggnaderna samt de tre byggnaderna söder om Strömgatan. Dessa synes också vara av största värdet ur miljösynpunkt. De befintliga bruksbostäderna på norra sidan om Elisabetgatan samt i kvarteret begränsat av Storgatan, Strandgatan, Elisabetgatan, Mariagatan är av dålig tekniskt och estetisk kvalitet. Detsamma gäller byggnaderna på Rosendalagatane östra sida.

Det har ansetts lämpligt att koncentrera områden för slutet byggnadssätt (flerfamiljshus) till samhällets centrala delar med traditionsbundet rätvinkligt gatunät.

Den för samhället ur nutidens bostadssociala synpunkt naturliga boendeformen är det friliggande enfamiljshuset. Ny-

tillkommande områden har därför föreslagits för denna bostadsform och med en med hänsyn till terrängförhållandena mjukare vägföring och bebyggelseplacering.

I den mån intresse för uppförande av rad- eller kedjehus uppkommer (sådant intresse synes för närvarande inte föreligga) kan lämpligen någon del av villanråde norr om Elisabetgatan ändras till sådant ändamål. Det har emellertid inte ansetts lämpligt att nu fixera lokalisering.

Område för handelsändamål

Områden för handelsändamål har koncentrerats till Storgatans östra och västra delar, d.v.s. till de lägen butikerna nu har.

Områden för kyrkliga ändamål

Område för kyrkligt ändamål har reserverats söder om Elisabetgatans östra del. Kyrkan är projekterad och beräknas kunna påbörjas under 1964.

Område för idrotts- och friluft ändamål

Område för idrottsändamål överensstämmer med befintlig idrottsplan, vars fotbollsplan innehåller nationella mått (spelplan 100 x 60 m).

De inom planområdet liggande bärna i Storaön användas för närvarande som friluftsbad och fritidsområde. Det har bedömts lämpligt att i byggnadsplanen intaga dessa ändamål, i all synnerhet med hänsyn till ovan anförda synpunkter på strändernas utnyttjande som promenadvägar och parkstråk.

Områden för serviceändamål

Befintlig bilservicestation i korsningen riksvägen -

- 8 -

Strandgatan har ansetts kunna kvarligga under förutsättning att väg norr om stationen igenlägges och utfartsförhållandena således regleras.

Ytterligare områden har icke ansetts erforderliga.

Skyddsområden

Skyddsområde mot Förebackaverken har föreslagits ingå i planområdet i den omfattning som vid samråd med ledningen befunnits lämpligt. Avståndet mellan bostadshus och industri är minimum 60 meter, vilket dock gäller enstaka byggnader.

VA-anläggningar

Med utgångspunkt från byggnadsplansförslaget har utredning över utbyggnad av vatten- och avloppaledningar inom planområdet utförts av Ingenjörfirman Orrje & Co (PM av år 1963).

För villaområdet norr om idrottsplatsen har detaljprojektering skett.

Ledningsdragning har som plankarta redovisats på ritn. nr 764. Med utgångspunkt härifrån har erforderliga områden för underjordiska ledningar inlagts i planen.

Parkering

Förelag till anordnande av bilplatser i bostadskvarter med slutet byggnadssätt (flerfamiljshus) har redovisats på särskild bilaga.

Parkeringsplatser på allmänna platser har redovisats i samma bilaga och omfattar:

- 1) parkering i anslutning till idrottsplatsen, lokaliserad till markområde mellan riksvägen och Elisabetgatan förlängning och med en kapacitet av ca 180 bilar.

- 2) parkering i anslutning till den centrala parken väster om kyrkan med en kapacitet av 60 bilar.
- 3) parkering norr om Elisabetgatan och i anslutning till kyrkans och Forsbackagårdens på tomtmark belägna parkeringsplatser, samt med en kapacitet av ca 40 bilar.
- 4) parkering söder om Strömgatan (och med utfart endast mot denna) i anslutning till det primära butikecentrum och med en kapacitet av ca 40 bilar.

Ovanstående parkeringsplatser är redovisade som illustration, och är icke avsedda att fastställas i planen. Dess omfattning och detaljlokalisering bör vid detaljprojektering närmare studeras.

Inom bostadsområden för friliggande bebyggelse beräknas erforderligt antal bilplatser (2 st per hushåll) kunna beredas på tomtmark.

Samråd

Samråd har under planens utarbetande skett med länsarkitekt, vägförvaltning, stadsarkitekt, BN:s ordförande, representanter för tjänstemän och ledamöter i byggnadsnämnd och kommunalnämnd, generalplaneuppfattare, VA-konsult samt representanter för Forsbackaverken.

Stockholm i maj 1964

Svenska Rikebyggens
arkitektkontor /

C-E Lund

Bengt-S Carlberg
Stig R Hermansson
Arkitektkontor AB /

arkitekt SAR

Stig Hermansson

arkitekt SAR

Revideringar

Med hänsyn till under utställningstiden anförda anmärkningar har följande revideringar i förslaget gjorts:

- a) om disposition och utökning av område för garageändamål inom fastigheten Ytterhärde 5:2.

- b) om disposition av byggnadsrätt inom fastigheterna Forsbacka 1:15 och 1:19 (kvarteret begränsat av Storgatan, blivande Långvägen och Strömgatan)
- c) om disposition av byggnader för bostadsändamål norr om Storgatan och omedelbart öster om Rosendalsgatan inom fastigheten Forsbacka 3:1.

Stockholm 1 augusti 1964

Stig Hermansson
arkitekt SAR

Tillhör Valbo kommunalfullmäktiges beslut den 29/10 1964,

§ 284 betygar:

S. Valbo den 11/12 1964

Oskar Hedblom
kommunalfullmäktiges ordförande

Byggnadsplanbestämmelser tillhörande
förslag till byggnadsplan för Forsbacka samhälle, Valbo kommun,
Gävleborgs län, upprättad i december månad 1963 av arkitekt
SAR Stig R. Hermansson. Reviderat i maj 1964 och augusti 1964.

§ 1.

Byggnadsplanens områdes användning

Nom. 1. Byggnadsmark

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med BI betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.
- d) Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.
- e) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

Mon.2. Specialområden

- a) Med Ra betecknat område får användas endast som fritidsområde.
- b) Med Rb betecknat område får användas endast för friluftsbad och därmed samhörigt ändamål.
- c) Med Ri betecknat område får användas endast för idrottsändamål och därmed samhörigt ändamål.
- d) Med K betecknat område får användas endast för kyrkligt ändamål.
- e) Med Tm betecknat område får användas endast för motortrafikändamål. (servicestation)
- f) Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre brygger, båthus eller dylikt.

§ 2.

Mark som icke - eller i endast mindre omfattning får bebyggas

Mon.1. Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Mon.2. Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav på uthus, garage och dylika mindre gårdebyggnader uppföres, om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

§ 3.

Särskilda föreskrifter angående områden för ledningar och för allmän trafik

Mon.1. Å med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar frambredande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

Mon.2. Å med y betecknat område får icke vidtagas anordningar eller planteringar, som förhindrar fri trafiksikt.

Mom. 3. Inom Z betecknad del av vattenområde får allmän gatu-
trafik framföras på bro över vattnet.

§ 4.

Byggnadsgräns

Mom. 1. Å med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns
mot granntomtplate, där sådan gräns förekommer inom området.

Mom. 2. Med F betecknat område får bebyggas endast med hus,
som uppföres fristående.

§ 5.

Del av tomtplate som får bebyggas och antal byggnader å tomt-
plate

Mom. 1. Av tomtplate, som omfattar med F betecknat område, får
högst en fentedel bebyggas.

Mom. 2. Å tomtplate, som omfattar med F betecknat område, får
endaast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdebyggnad
uppföras.

§ 6.

Våningsantal

Mom. 1. Å med I eller II betecknat område får byggnad uppföras
med respektive högst en och två våningar.

§ 7.

Byggnads höjd

Mom. 1. Å med I eller II betecknat område får byggnad icke upp-
föras till större höjd än respektive 4,4 och 7,6 meter.

§ 8.

Anordnande av stängsel i visst fall

Mom. 1. I kvartere- eller annan områdesgräns, som betecknats

med gränslinje försedd med tvärsnitt, skall med hänsyn till trafiksäkerheten fastighet försees med stängsel vari ej får anordnas öppning som medger utfart eller annan utgång mot gata eller allmän plats.

Stockholm 1 augusti 1964

Svenska Riksbyggens
Arkitektkontor
G-B Lund
arkitekt SAR

Bengt S Carlberg
Stig R Hermansson
Arkitektkontor AB/
Stig Hermansson
arkitekt SAR

Tillhör Valbo kommunalfullmäktiges beslut den 29/10 1964,

§ 284 betygat

S. Valbo den 11/12 1964.

Oskar Hedblom
kommunalfullmäktiges ordförande

Beetyrkee på tjänstens vägnar:

Oskar Hedblom

- 14 -

Förteckning

Över fastigheter, som ingå i av KB den 12 juli 1965 fastställd byggnadsplan. (Akt Valbo 3156)

Forsbacka ✓₁¹, 3, 6, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19

✓₃¹, 2, 3, 4, 5, 6, 7

✓₄¹

Sjöblick ✓₁¹

Svartberget ✓₁¹, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19,
120, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 28

✓₃¹

✓₄¹

Västbyggeby ✓₆⁸, 9

✓₉¹, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15,
16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28,
29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41,
42, 43

Ytterhärde ✓₂⁷

✓₅²

Infört i jordregistret 1 september 1965. GW / coll IO

FORSBACKA 3:9, FORSBACKA SKOLA DETALJPLAN FÖR ÄNDRAD ANVÄNDNING GÄVLE KOMMUN, GÄVLEBORGS LÄN BYGG & MILJÖ 2008-02-12, rev 2008-03-12

Sari Uusirantanen
Planingenjör

Antagen av BMN: 2008-03-26
Laga kraft: 2008-04-29

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- S₁** Skola, idrottshall, bibliotek

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik

MARKENS ANORDNANDE

- n₁ Träden får inte fällas.
- In- och utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- || Antal våningar

Varsamhet Varsamhetsbestämmelser

- k₁ Fasaderna skall vara stäptputsade. Taktäckningen skall vara av skivtäckt plåt.

Byggnadsteknik

Dag- och dräneringsvatten skall omhändertas inom fastigheten.

Värdefulla byggnader och områden Skyddsbestämmelser, PBL 3:12 är tillämplig

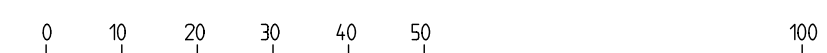
- q₁ Byggnaden får inte rivas eller byggas till. Exteriörens utseende och kultur skall bevaras. Fönster, dörrar och sandstenstrappor skall bevaras.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar fem år från det datumet planen vinner laga kraft. Marklov krävs vid fällning av träd markerade med och n₁. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

- a₁ Förhöjd bygglöplikt gäller för yttre åtgärder, underhåll och ommålning.

Skala 1:1000 i A2-format



FORSBACKA 3:9, FORSBACKA SKOLA DETALJPLAN FÖR ÄNDRAD ANVÄNDNING GÄVLE KOMMUN, GÄVLEBORGS LÄN

Handläggare: Sari Uusirantanen



GRUNDKARTA över fast. FORSBACKA 3:9 samt del av fast. FORSBACKA 3:1, 3:12 m.fl. Gävle kommun, Gävleborgs län

BYGG & MILJÖ GÄVLE 2007-12-21

Per Nilsson
lantmätare

Birgitta Lingvall
Karttekniker

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- GÄLLANDE ANVÄNDNINGSGRÄNS
- TRAKTGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- ARRENDEGRÄNS
- LEDNINGSRÄTT OCH SERVITUT
- TRAKTNAMN
- FASTIGHETSBETECKNING
- BOSTADS-RESP. UTHUS
FOTOGRAMMETISKT INMÄTT
- BOSTADS-RESP. UTHUS
TERRESTERT INMÄTT
- BYGGNAD MED VERKSAMHET
OFFENTLIGT BYGGNAD
- TRANSFORMATORSTATION
- SKÄRMTAK
- STAKET
- STÖDMUR
- VÄG
- GÅNGSTIG
- SLÄNT
- STRANDLINJE

- vy
- VATTENYTA
- TRÄD
- HÖJKURVOR
- RUTNÄTSKRYSS
- TRIANGELPUNKT
- POLYGONPUNKT
- HÖJDPUNKT
- HÖJDSATT PUNKT

FÖR GRUNDKARTAN GÄLLER
KOORDINATSYSTEM: RT 38 25 GON V 0-15
HÖJDSYSTEM: RIKETS SYSTEM RH2000
HNK-KA 22.3D
SKALA: 1:1000
KARTAN ÄR FOTOGRAMMETRISKT OCH TERRESTERT FRAMSTÄLLD

BETYGAR I TJÄNSTEN

Per Nilsson
lantmätare

Upplysningar om kultur- historiska värden

Vid byggnamöten skall sakkunnig inom kulturvärden beslutas i kontrollplanen om åtgärder berör kulturvärden, BÅR (Allmänna råd om ändring av byggnad) 2:6 2004:11

ILLUSTRATIONER

- Illustrationstinja

UPPLYSNINGAR

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
- plan- och genomförandebeskrivning
- illustrationskarta



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2008-02-12 reviderad 2008-03-12

Dnr: 2007.3218

Handläggare: Sari Uusirantanen

Antagen av BMN: 2008-03-26

Laga kraft: 2008-04-29

Forsbacka 3:9, Forsbacka skola

Detaljplan för ändrad användning

Gävle kommun, Gävleborgs län



HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser och illustration

Plan- och genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

FYSISK PLANERING

Bygg & Miljö Gävle, 801 84 Gävle Besöksadress Kyrkogatan 22

Tfn 026 - 17 80 00 (vx)

bygg.miljo@gavle.se

www.gavle.se

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Forsbacka skola, sporthall och bibliotek (som flyttas till fastigheten under 2008) är i behov av ca 20 nya parkeringsplatser. Lämpligt läge för en ny parkering är i fastighetens västra del som tidigare innehållit tennisbanor.

Planens syfte är dels att möjliggöra parkering i den västra delen av fastigheten som i gällande plan regleras som parkmark samt ange hur den kulturhistoriskt värdefulla skolbyggnaden från 1910-talet med tomt skall förvaltas i framtiden och därför införs skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Enligt Gävle kommuns lokala miljömål, beslutade i KF 2005-04-04, gällande miljömålet God bebyggd miljö skall kommunen skydda värdefulla kulturmiljöer vilket denna plan även syftar till.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet ingår i riksintresseområde för kulturmiljö K 811. Motiveringen är bruks- och industrimiljö med arkitekturhistoriskt intressant bebyggelse från 1700-talet och industri- och bostadsbebyggelse från sekelskiftet 1900.

Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken anses inte påverkas genom planändringen. Biblioteket som ska flyttas till fastigheten finns idag i närområdet.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planen omfattar fastigheten Forsbacka 3:9 som innefattar sporthall och lågstadieskola.

Areal

Planområdets totala areal är ca 1,2 hektar.

Markägförhållanden

Fastigheten ägs av Gavlefastigheter Gävle kommun AB som bl.a. förvaltar kommunens skolfastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Översiktsplan 90 för Gävle kommun anges användningen bebyggelseområde för planområdet. Enligt kommunfullmäktiges aktualitetsförklaring är översiktsplanen aktuell i detta avsnitt.

Detaljplaner och strandskydd

För området gäller detaljplan för Forsbacka samhälle, fastställd 12 juli 1965.

Då gällande detaljplan är upprättad före 1975 har inte strandskydd införts för området.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats då planens genomförande inte bedöms ge betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Planområdet består av lektyr, som både är hårdgjorda samt i naturlig terräng med träd- och buskvegetation, och hårdgjorda ytor för de nedlagda tennisbanorna. Den rikligaste vegetationen finns mot ån. Ett promenadstråk som finns längs ån sträcker sig innanför tomten i planområdets sydvästra del. Promenadstråket säkerställs som allmänt tillgänglig.

Byggnader

På fastigheten finns idag två byggnader; sporthall samt skola för lågstadiet.

Sporthall

Sporthallen är en tegelbyggnad från 1960-talet. Under 2008 planeras Forsbacka bibliotek att flytta in i del av byggnaden och eventuellt kan en mindre utbyggnad för biblioteket bli aktuell.

Skolbyggnad –värdefull byggnad

Lågstadieskolan är en kulturhistoriskt värdefull byggnad och således kommer skydds- och varsamhetsbestämmelser att införas för den. Byggnaden är av Läns museet Gävleborg utvärderad som värdefull i rapport Forsbacka industri- miljö, förslag till bevarandeprogram 1986:1. Som motiv anges; Välbevarad byggnad med offentlig funktion uppförd fram till 1920 som tex skola.

Byggnaden är uppförd under 1910-talet på sandstenssockel med grå slätputsade fasader med bruna fönster. Taket utgörs av skivtäckt grå plåt. Trappor av sandsten. Skolgården är bevuxen med höga tallar som samspelar med den högresta byggnaden och ger den annars så kala asfalterade ytan grönska.

Skolan är så väl bevarad exteriört att skydds- och varsamhetsbestämmelser införs för att säkerställa att byggnaden bevaras. Det innebär att:

- byggnaden får inte rivas.
- exteriören ska bevaras.
- tillbyggnader får inte ske.
- fönster, dörrar och stentrappor ska bevaras.
- fasaderna ska vara slätputsade.
- taktäckningen ska vara av grå plåt.
- Tallarna skall bevaras eller ersättas med nya.



Tillgänglighet

Tillgängligheten för framförallt bilburna kan förbättras med en ny parkering med infart från Valbovägen. Några andra förändringar är inte aktuella.

Friytor

Planändringen medför att skolans friytor kan utökas mot väster då den planerade parkeringen inte kommer att ianspråkta hela ytan för de fd tennisbanorna.

Strandskydd

Strandskyddet avses inte återinföras i samband med detaljplaneläggningen då området redan är ianspråktaget.

Parkering

En ny parkering för ca 20 bilar kommer att iordningställas i planområdets västra del med anslutning ut mot Valbovägen. En större parkering finns även i anslutning till planområdets östra del.

Teknisk försörjning

Regn- och smältvatten, sk dagvatten, ska omhändertas inom planområdet. Dagvattenpolicyn ska tillämpas när det gäller omhändertagande av dagvatten.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är fem år från den dagen planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Tillgänglighet

Tillgängligheten till skolan, idrottshallen och biblioteket förbättras med en ny parkering med direktinfart från Valbovägen. Parkeringen förlagd med infart från Valbovägen kommer även innebära att skolbarnen får en säker utomhusmiljö att vistas i. Tillgängligheten för de som nyttjar promenadstråket närmast ån påverkas ej.

Värdefull byggnad

Genom planläggning, med införande av skydds- och varsamhetsbestämmelser för skolbyggnaden, säkerställs att den inte förvanskas exteriört.

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande och beräknas vinna laga kraft under andra kvartalet 2008.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Servitut

Till förmån för allmänplatsfastighet Forsbacka 3:12 ska servitut bildas inom x-området för allmän gångtrafik.

Ledningsrätt

Ledningsrätt ska bildas för ledningar inom u-områden.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Planavtal har upprättats med fastighetsägaren.

TEKNISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren ska samråda med Gävle Vatten om hanteringen av dagvattnet från den planerade parkeringen. I övrigt ska dag- och dräneringsvatten omhändertas inom egen fastighet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Plan- och genomförandebeskrivningen har upprättats i samråd med:

Lena Boox Kommunantikvarie

Per Nilsson Förrättningslantmätare

Revidering

In- och utfartsförbud mot Valbovägen, med undantag av infarten till parkeringen, samt mot Strömgatan har införts efter samråd med Vägverket.

Bygg & Miljö Gävle

Sari Uusirantanen

Planingenjör