



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2011-07-01

Dnr: 11BMN330

Handläggare: Ann-Charlotte Brunk

### **Vallbacken 2:5, Gustavsplan**

#### **Detaljplan för bostadsändamål Gävle kommun, Gävleborgs län**

Ett planförslag har tagits fram för en grönyta i korsningen Sofiagatan/Gustavsgatan i närheten av Vallbacksskolan. Förslaget möjliggör bostäder i form av radhusbebyggelse vilket stämmer överens med intentionerna i Översiktsplan Gävle Stad. Ytan ligger inom ett riksintresseområde för kulturmiljö med hög arkitektonisk kvalitet och därför syftar planen även till att säkerställa att de nya bostäderna anpassas till miljön.

#### **Sammanfattning av inkomna synpunkter och åtgärder**

Inkomna synpunkter handlar i första hand om den rådande trafiksituationen i området och en oro över att de nya bostäderna ska förvärpa situationen. I övrigt har synpunkter kommit in där man ställer sig tveksam till exploatering av grönytan och till storleken på exploateringen.

#### **Samrådets syfte**

Syftet med samrådet är att presentera ett planförslag och att få in synpunkter i ett tidigt skede i planeringsprocessen. Samrådsredogörelsen är en sammanställning av inkomna synpunkter samt hur dessa har beaktats inför utställningen.

#### **Samrådsförfarande**

Detaljplanen har varit utsänd för samråd till berörda förvaltningar, myndigheter och sakägare under perioden 11 maj – 8 juni 2011 (bilaga 1).

Nedan redovisas samtliga yttranden som inkommit under samrådstiden. Yttranden utan erinringar har inkommit från:

- Polismyndigheten
- AB Gavlegårdarna

F Y S I S K P L A N E R I N G

Bygg & Miljö Gävle, 801 84 Gävle *Besöksadress* Kyrkogatan 22

Tfn 026 - 17 80 00 (vx)

bygg.miljo@gavle.se

www.gavle.se

- Barn & Ungdom
- Tekniska kontoret

Övriga yttranden sammanfattas och bemöts med kommentarer samt vilka åtgärder de eventuellt medfört i planens utformning. Yttranden återfinns i sin helhet som bilagor till samrådsredogörelsen.

#### **Länsstyrelsen Gävleborg** (bilaga 2)

Länsstyrelsen anser att frågor rörande störningar i form av buller och luftföroreningar bör belysas i planbeskrivningen.

**Kommentarer:** Gatorna i området är lågt trafikerade och har en hastighetsgräns på 30 km/h. Det finns inte heller några störande verksamheter i området. Störningar i form av buller och luftföroreningar bedöms därför inte vara ett problem inom området.

**Åtgärder:** Informationen förs in i plan- och genomförandebeskrivningen.

#### **Länsmuséet Gävleborg** (bilaga 3)

Länsmuséet anser att det är motsägelsefullt att man i översiktsplanen pekat ut området som möjligt för bostäder då Vallbackens kringärdande grönytor samtidigt pekas ut som en av värdebärarna i området.

**Kommentarer:** I kommunens översiktsplan har man gjort bedömningen att nya bostäder i ett centralt läge, med god tillgång till service och kollektivtrafik, i det här fallet väger tyngre än att bevara grönytan.

**Åtgärder:** Synpunkten föranleder inga åtgärder.

#### **Gävle fastigheter** (bilaga 4)

Gävle fastigheter har inga synpunkter på förslaget men vill upplysa om att det redan idag råder brist på parkering i området.

**Kommentarer:** De nya bostädernas beräknade parkeringsbehov omhändertas inom planområdet.

**Åtgärder:** Synpunkten föranleder inga åtgärder.

#### **Gävle Energi AB** (bilaga 5)

Gävle Energi har inga synpunkter på förslaget men vill informera om att förläggning av Optokabel kan vara i konflikt med placeringen av buskar och eventuellt även huskropp.

**Kommentarer:** En befintlig optokabel på området kan behöva flyttas vid uppförande av bostäder och anläggning av förgårdsmark. Byggherren står för eventuella kostnader i samband med detta.

**Åtgärder:** Informationen förs in i plan- och genomförandebeskrivningen.

#### **Erik Pettersson, Sofiagatan 10** (bilaga 6)

Erik Pettersson uttrycker sin oro över trafiksituationen i området och tvivlar på att den tillåter ytterligare bilar. Erik Pettersson är även orolig för att gästparkeringen ska utvecklas till en permanent parkering och utvidgas utöver de 4 platser som anges i planförslaget. Erik Pettersson anser även att en för stor del av grönområdet bebyggs och att 4-5 boenden är maximal exploatering för grönytan.

**Kommentarer:** De nya bostädernas beräknade parkeringsbehov omhändertas inom planområdet och kommunen gör bedömningen att trafikflödet kommer att påverkas marginellt av de nya bostäderna. Kommunen gör även bedömningen att exploateringsgraden är befogad då det är viktigt att hitta centrala lägen för bostäder ur ett hållbarhetsperspektiv samtidigt som det finns ett flertal grönytor för lek och rekreation i planområdets närhet.

**Åtgärder:** Synpunkten föranleder inga åtgärder.

#### **Styrelsen Brf Nornan** (bilaga 7)

Bostadsrättsföreningen anser att exploateringen så som den ser ut i planförslaget kommer att innebära försämringar. Framförallt för den lägenhet som vetter mot den tänkta garagelängan i norr. De föreslår att garage ska placeras med uppfarter från Gustavsgatan och med plats för en bil att stå tillfälligt framför garageporten. De anser att detta besparar en större del av grönytan mot deras fastighet, att det underlättar vid snöröjning och att man på det sättet undviker genomfartstrafik förbi deras ingångar. De ställer sig även frågande till lämpligheten av en fastighetsbildning där inte fastigheten själv kan bära alla anläggningar som behövs utan behöver använda ytor på annan fastighet.

**Kommentarer:** Kommunen bedömer att det är olämpligt med enskilda garageuppfarter från Gustavsgatan då bilar som backar ut från garageuppfarten kan medföra störningar i trafiken. Att placera garaget längs med Gustavsgatan skulle också medföra betydligt sämre solförhållanden för de nya bostäderna, främst för bostaden närmast garaget. Vad gäller försämrade förhållanden för den lägenhet i Brf Nornan som vetter mot infarten så har bedömningen gjorts att avståndet mellan lägenheten och den nya garagelängan är så pass långt att påverkan blir marginell.

Vad gäller oron för ökad genomfartstrafik så kan Brf Nornan, i och med att de äger vägen, förhindra genomfart över ytan som ej tillhör gemensamhetsanläggningen genom skyltning eller annat typ av hinder. Gemensamhetsanläggningen

(betecknas med, g kvartersgata, i plankartan) omfattar endast den sträcka som behövs för att möjliggöra infart till den nya garagelängan.

Infarten som kommer att tas i anspråk som gemensamhetsanläggning samt marken där skyddsgaraget, som idag nyttjas av Brf Nornan, står hör idag till fastigheten Vallbacken 2:5 som ägs av kommunen. Brf Nornan har visat intresse för att denna mark ska regleras till deras fastighet Vallbacken 14:1.

Planen möjliggör en sådan reglering under förutsättning att det för infarten bildas en gemensamhetsanläggning, vilket kommunen bedömt vara den bästa lösningen. Planen möjliggör även en lösning där infarten regleras till den nya fastigheten för bostadsändamål medan marken där skyddsgaraget står regleras till Vallbacken 14:1.

**Åtgärder:** Synpunkten föranleder inga åtgärder.

## **Bygg & Miljö Gävle**

Ann-Charlotte Brunk  
Planarkitekt