



Länsstyrelsen  
Gävleborg

Enheten för samhällsutveckling  
och samhällsskydd  
Fysisk planering  
Monica Lindström  
Tel: 010-225 12 33  
monica.lindstrom@lansstyrelsen.se

YTTRANDE

2015-02-12

1 (7)

Dnr 402-8593-14

Gävle Kommun  
Samhällsbyggnad Gävle  
801 84 Gävle

## Samråd av detaljplan för fastigheterna Söder 25:2 m.fl. (Folkets hus) i Gävle, Gävle kommun, Gävleborgs län

---

### Redogörelse för ärendet

Detaljplanen har överlämnats för samråd till Länsstyrelsen i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap 11 §. Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter.

Syftet med detaljplanen är att planera för en tornbyggnad vid Folkets hus för nya bostäder samt centrumändamål. Planen ger även möjlighet att bygga stadsradhus.

### *Gällande översiktsplan*

Detaljplanen strider inte mot gällande ÖP, Översiktsplan 90 Gävle kommun antagen 1990-11-26.

Detaljplanen överensstämmer inte med gällande FÖP Översiktsplan Gävle stad 2025 antagen 2009-04-27.

Ytterligare resonemang om planförslagets relation till översiktsplanen återfinns sist i detta yttrande under rubrik "Övriga synpunkter".

### *Gällande detaljplan*

Detaljplan, fastställd 1983-04-08

### Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen planerar för en ökad och samtidigt innovativ bostadsbebyggelse i de centrala delarna av Gävle. Länsstyrelsen bedömer dock att den här typen av hög och dominant bebyggelse som planförslaget innehåller bör föregås av ett programarbete eller tidigare hanterats i kommunens översiktsplan med utgångspunkt att utreda var i staden en sådan bebyggelse kan vara lämplig.

Uppförandet av tornbyggnaden bedöms innebära en mycket stor påverkan på läsbarheten av och möjligheten att uppleva de kulturhistoriska sammanhang som ka-

raktäriserar den del av riksintresset som utgörs av Gamla Gefle. De karaktäristika som präglar Gamla Gefle är bebyggelsens enhetliga låga skala och kulturhistoriska rikedom av fasad- och byggnadsdetaljer, de trånga gränderna med begränsade eller inga utblickar mot den omgivande staden, den av bebyggelse ostörda himlen, den påtagliga känslan av ett annat stadsrum än den omgivande staden. Den planerade tornbyggnaden kommer genom sin höjd och placering i direkt anslutning till Gamla Gefle att påtagligt dominera varje vy och utblick mot planområdet. Länsstyrelsen bedömer att tornbyggnaden genom sin höjd inte är anpassad till den omgivande bebyggelsens karaktärsdrag, varken Gamla Gefles eller bebyggelsen i planområdet. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att tornbyggnadens dominans över omgivningen är att bygga vidare på den lokala dominans som FTM-byggnaden och Folkets Hus redan har på omgivningen. Dessa båda byggnader dominerar Joe-Hillplatsen men har ingen eller mycket liten synlighet och dominans över Gamla Gefle. Länsstyrelsen konstaterar också att tidigare regeringsprövningar av ny och storskalig bebyggelse i anslutning till sammanhållen, låg äldre karaktärskapande bebyggelse har avvisats med hänvisning till påverkan på upplevelsen och läsbarheten av de kulturhistoriska värdena. Dessa prövningar har också konstaterat att påverkan på ett riksintresse inte har att göra med om den planerade bebyggelsen ligger i eller utanför området, utan bara vilken påverkan den nya bebyggelsen får på riksintressets värden.<sup>1</sup> (se bilaga)

Länsstyrelsen bedömer att ett genomförande av detaljplanen medför risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö, och att planförslaget i nuvarande utformning kan komma att bli föremål för en överprövning om den förs vidare till granskning och antagande.

### **Synpunkter utifrån länsstyrelsens särskilda bevakningsområden/statliga intressen**

#### *Riksintressen*

Riksintresset för kulturmiljövård, Gävle stad X800, reviderades senast genom beslut av Riksantikvarieämbetet 2014-03-18. Av beslutet framgår motivering och uttryck för riksintresset. Länsstyrelsen har utarbetat ett fördjupat kunskapsunderlag som beskriver riksintresset. Detta material reviderades senast 2014-07-22 och har kommunicerats med Gävle kommun. I den fördjupade beskrivningen är riksintresset indelat i åtta geografiskt utpekade områden av stadens utveckling. Två av dessa är Gamla Gefle och Södersaneringen. I kunskapsunderlaget redogörs för delområdenas karaktär med precisering av värdebärare för respektive områdes kulturhistoriska värden.

---

<sup>1</sup> Regeringsbeslut M2004/787/F/P  
S2012/153/PBB

Planområdet ligger inom riksintresseområde Gävle stads gränser och i direkt anslutning till delområdena Gamla Gefle och Södersaneringen. Den föreslagna tornbyggnaden kommer genom sin höjd att vara synlig från stora delar av staden och därmed påverka flera av riksintressets delar. Den mest påtagliga påverkan kommer att vara i delområdena Gamla Gefle och Södersaneringen och detta yttrande kommer att fokusera på dessa delar.

### *Gamla Gefle*

De värdebärare som identifierats för Gamla Gefle är:

- Den äldre oregelbundna gatustrukturen.
- De kullerstensbelagda gatorna.
- De låga hushöjderna.
- Byggnadernas placering i liv med gatan.
- Plank och andra tomtavskiljare som tillsammans med bostadshus- och uthuskroppar i liv med gatan ger slutna innergårdar.
- Befintliga byggnadsvolymer avseende hushöjder, byggnadskroppar som ger den småskaliga karaktären.
- De dominerande traditionella materialen som trä och puts i fasad, trä i fönster samt lertegel eller falsad plåt på taken.
- De bevarade äldre uthusen.

Gamla Gefles bebyggelse är variationsrik inom de ramar som ges av områdets låga skala och traditionella bebyggelse. Detta avspeglas i trähusbebyggelsens traditionellt utformade fasader, rikedomerna av byggnadsdetaljer och de trånga oregelbundna gaturummen definierade av husens och plankens låga väggar. Området besitter mycket höga miljö- och upplevelsevärden och utgör i mycket hög grad ett eget stadsrum där den omgivande staden inte är påtaglig. Området är känsligt för påverkan både vid förändringar inom området liksom för ändringar utanför området som kan upplevas från området. Området är den främsta bevarade exponenten för Gävles äldsta stadsbebyggelse.

### *Södersaneringen*

De värdebärare som identifierats för Södersaneringen är:

- Stadsplan och bebyggelse som var den första genomgripande stadsomvandlingen i Sverige, vilken genomfördes under 1940- till 1960-talen.
- Skillnaden i utformning av affärshus, höga punkthus samt låga hantverksbyggnader och verkstadslängor.
- Södra Kungsgatans karaktär av kommersiell verksamhet i kombination med boende.
- Nobelparken, parkstråk som bryter genom det högt exploaterade området.
- Goda representanter för funktionalistisk bebyggelse som uppförts före den storskaliga saneringen längs bl.a. Hamiltongatan.
- Den äldre träbebyggelsen som inte sanerades i kvarteren Vinet, Fåret, Krampesillen, Oxen, Skokloster och Guldsmeden.

Södersaneringen har sin tyngdpunkt längs Södra Kungsgatan där en i det närmaste total omvandling av stadsmiljön skedde efter en medveten och sammanhållen plan. Bebyggelsen i det aktuella planområdet, dvs Folkets Hus och före detta landstingshuset, i planbeskrivningen kallad FTM-byggnaden, är visserligen samtida med Södersaneringen men har en annan karaktär än området kring Södra Kungsgatan. Bebyggelsen kring Södra Kungsgatan är en tät kvartersbebyggelse med funktionsuppdelad bebyggelse och tydlig stadskaraktär. Södersaneringen utgör Gamla Gefles västra gräns och här är övergången mellan Södersaneringens nya storskaliga kvartersbebyggelse och Gamla Gefles småskaliga bebyggelse knivskarp och närmast brutal längs skiljelinjen Södra Rådmansgatan.

Folkets Hus och FTM-byggnaden ingår i ett stråk av större friliggande institutionsbyggnader omgivna av lugnare grönytor. Stråket sträcker sig från Läns museet och söderut till och med det aktuella planområdet. Stråket utgör Gamla Gefles östra gräns och här är mötet mellan Gamla Gefle och den mer storskaliga institutionsbebyggelsen mjukt förmedlad genom att de större byggnaderna ligger på avstånd från gatan och omges av fria park- och grönytor. De större byggnaderna ligger inte i siktlinjerna och är mycket begränsat synliga från Gamla Gefle. De upplevs därmed inte dominera över Gamla Gefle.

#### *Påverkan på riksintressetshelhet och delområden*

I planförslaget anges att tornbyggnaden måste sättas i relation till samtliga värdebärare inom riksintresset och att en avgörande utgångspunkt för mötet mellan den nya byggnaden och den omgivande staden är byggnadens placering och avtryck på marken. Länsstyrelsen delar inte planförslagets analys att byggnadens planmåt och placering ett stycke in på tomtmarken är avgörande för mötet med den omgivande staden. Det direkta fotavtrycket är visserligen litet, men den stora påverkan på stadslandskapet har mer att göra med byggnadens höjd än dess planmåt. De siktstudier som finns i planförslaget visar att tornbyggnaden kommer att vara synlig över stora delar av staden och dominant i flera av vyerna, men mindre synlig i andra. Påverkan på såväl stadsbilden i allmänhet och riksintressets värden är således inte fråga om fotavtryckets storlek, utan var i staden som foten sätts ned. Bedömningen av påverkan på riksintresset torde därför bli en annan för varje alternativ plats.

Gällande Gamla Gefle så omfattas planområdet på två sidor av Gamla Gefles träbebyggelse. Genomförandet av planen innebär att Tullbomsgården rivs och ersätts med småskalig radhusbebyggelse. Tullbomsgården har en utformning som är väl anpassad till trähusbebyggelsen. Om planförslaget genomförs i de delar som rör Tullbomsgården försvinner en välanpassad exponent som avses ersättas med en annan. Den delen av planförslaget kan innebära begränsade förluster av värden.

Uppförandet av tornbyggnaden bedöms innebära en mycket stor påverkan på läsbarheten och möjligheten att uppleva de kulturhistoriska sammanhang som karaktäriserar den del av riksintresset som utgörs av Gamla Gefle. Gamla Gefle är tillräckligt stort för att skapa sin egen atmosfär och vistelse i området präglas av området självt snarare än av den omgivande staden. De karaktäristiska som präglar Gamla Gefle är bebyggelsens låga skala och under lång historisk kontinuitet framvuxna och enhetliga låga trähusbebyggelse, av bebyggelsens rikedom av traditionellt utformade fasad- och byggnadsdetaljer, de trånga gränderna med begränsade eller inga utblickar mot den omgivande staden, den av bebyggelse ostörda himlen, den påtagliga känslan av ett annat stadsrum än den omgivande staden. Den planerade tornbyggnaden kommer genom sin höjd och placering i direkt anslutning till Gamla Gefle att påtagligt dominera upplevelsen av området, vilket framgår av de fotomontage som illustrerar planförslaget. Detta gäller inte bara siktlinjen längs Övre Bergsgatan, utan höghuset kommer att dominera alla vyer och utblickar mot planområdet. Länsstyrelsen bedömer att tornbyggnaden genom sin höjd inte är anpassad till den omgivande bebyggelsens karaktärsdrag, varken Gamla Gefles eller den så kallade Södersaneringen.

Länsstyrelsen håller inte med om planförslagets analys att *"... tornbyggnaden endast att bli ett tillskott i den redan omgivande storskaliga befintliga bebyggelsen och som upplevs på avstånd inifrån den kulturhistoriska miljön"*. FTM-byggnaden och Folkets Hus dominerar Joe-Hillplatsen och Södra Centralgatan men har ingen eller mycket liten synlighet och dominans över Gamla Gefle. I sammanhanget kan Länsstyrelsen konstatera att tidigare regeringsprövningar av ny och storskalig bebyggelse i anslutning till sammanhållen, låg äldre karaktärsfull bebyggelse i riksintressemiljöer har avvisats med hänvisning till påverkan på upplevelsen och läsbarheten av de kulturhistoriska värdena. Dessa prövningar har också visat att påverkan på ett riksintresse inte har att göra med om den planerade bebyggelsen ligger i eller utanför området, utan bara vilken påverkan den nya bebyggelsen får på riksintressets värden.

Gällande Södersaneringen anges i planförslaget att Folkets Hus och FTM-byggnaden dominerar över de angränsande kvarteren. Länsstyrelsen anser att detta bara delvis stämmer. Som redogjorts för i stycket ovan är Folkets Hus och FTM-byggnaden knappt synliga inifrån Gamla Gefle, utan Folkets Hus och FTM-byggnaden är tydligt orienterade och dominerar över gaturummet vid Joe-Hillplatsen och Södra Centralgatan. Länsstyrelsen håller med om analysen i planförslaget, att en hierarki upprättas på platsen när tornbyggnaden uppförs och att den befintliga bebyggelsens dominans minskar påtagligt. Den ombyggnad som redan har gjorts av FTM-byggnadens entréparti har minskat byggnadens kulturhistoriska värden och kontakt med Joe-Hillplatsen betydligt. Det planerade parkeringshuset och glasvägen kommer ytterligare att distansera byggnaden och Joe-Hill platsen från varandra, vilket är olyckligt. Påverkan på den del av riksintresset som utgörs av

Södersaneringen bedöms dock sammantaget vara begränsad.

#### *Påverkan och skada på miljön*

Påverkan är huvudsakligen direkt genom de föreslagna byggnadernas placering och skala. Indirekta olägenheter med påverkan på riksintresset kan uppstå till följd av att tornbyggnaden innehåller många bostäder och en ökad trafik kan komma att påverka närmiljön. Länsstyrelsen bedömer att påverkan är bestående samt mer än obetydlig och att påtaglig skada kan påvisas. Påverkan består främst i tornbyggnadens visuella intrång i och dominans över Gamla Gefle.

Länsstyrelsen delar därmed inte kommunens uppfattning att planförslaget har en positiv inverkan på riksintresset för kulturmiljövård. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte tillgodoser riksintressets värden och att genomförande av planförslaget innebär påtaglig skada på riksintresset.

#### *Miljö kvalitetsnormer*

I planbeskrivningen anges att en kompletterande dagvattenutredning genomförs efter att Gästrike Vatten utrett kapaciteten i det mottagande dagvattennätet. Länsstyrelsen förutsätter att den upprättas innan detaljplanen ställs ut för granskning.

#### *Hälsa och säkerhet*

En bullerutredning är upprättad till planområde. Enligt utredningen uppfylls kravet på riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad då förutsättning finns för ljuddämpad sida. Vad gäller riktvärdet om 70 dBA maximal ljudnivå avseende buller utomhus vid uteplats ligger värdena på den mest bullerutsatta sidan på ca 80 dBA maximal ljudnivå eller mer. Länsstyrelsen saknar redovisning på antalet överskridande samt när på dygnet de inträffar i bullerutredningen.

Då den planerade byggnadens höjd är betydande är Länsstyrelsens uppfattning att man i planbeskrivningen bör föra ett resonemang gällande säkerhetsfrågor som räddningstjänstens tillträde till tornbyggnaden vid brand, olyckor etc.

I planbeskrivningen anges att under planprocessen kommer en geoteknisk undersökning att utföras för att säkerställa markbeskaffenheten, grundvattennivåer samt vilka fraktioner jorden består av. Länsstyrelsen förutsätter att den upprättas innan detaljplanen ställs ut för granskning.

#### *Övriga synpunkter*

Länsstyrelsen är positiv till att kommunen planerar för innovativ bostadsbebyg-

gelse i de centrala delarna av Gävle. I gällande fördjupning av översiktsplanen - Översiktsplan Gävle stad 2025 har man identifierat möjliga utvecklingsområden och lucktomter för centrumförtätning, men man har inte fört något resonemang om utveckling av det aktuella planområdet. I den fördjupade översiktsplanen man ingen övergripande analys om var i staden det är lämpligt att placera mycket höga hus. Länsstyrelsen bedömer att den typ av hög och dominant bebyggelse som planförslaget innehåller alltid bör föregås av ett programarbete med utgångspunkt att utreda var sådan bebyggelse är lämplig. Länsstyrelsen gör därför bedömningen att aktuellt planförslag borde utretts ytterligare innan samrådskedet inletts. I översiktsplanen anges också att stadsbyggnadskaraktärerna bör eftersträvas och följas vid nybyggnation och komplettering. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget uttrycker en sådan ambition endast avseende de föreslagna stadsradhusen och att den föreslagna tornbyggnaden bedöms som olämplig på den föreslagna platsen.

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån sina övriga särskilda bevakningsområden; Mellankommunala frågor, miljö kvalitetsnormer och strandskydd.

#### *Ärendets beredning*

I ärendet har vik. länsråd Veronica Lauritzsen beslutat och Monica Lindström varit föredragande. I handläggningen av ärendet har enhetschef Lise Ekenberg från Enheten för samhällsutveckling och samhällsskydd, Anna-Karin Johansson från Naturvårdsenheten samt enhetschef Nelli Kopola, Hans-Erik Hansson och Anna Westin från Enheten för kulturmiljö och folkhälsa deltagit.

Veronica Lauritzsen

Monica Lindström

Bilaga: referat - Kvarteret Thor i Umeå – Regeringsbeslut 2012-10-25

### **Kvarteret Thor i Umeå – Regeringsbeslut 2012-10-25**

Umeå kommun hade beslutat att anta en detaljplan för fastigheten Thor 3 m.fl. i centrala Umeå. Länsstyrelsen i Västerbottens län överprövade och upphävde kommunens beslut då antagen detaljplan bedömdes medföra påtaglig skada på riksintresset Umeå (AC10). Länsstyrelsens beslut överklagades. Kommunen bedömde att föreslagen åtgärd inte skulle innebära negativ påverkan på riksintressen och anförde att den aktuella fastigheten inte var utpekad som en värdekärna i riksintresset och därför inte borde omfattas av hänsynen till riksintresset. Kommunen anförde vidare att lokal utveckling, övriga samhällsekonomiska hänsyn samt konsekvenser för enskilda intressen skulle vägas in i bedömningen av detaljplanens tillåtlighet. Regeringen konstaterade att det endast är åtgärdens påverkan på de riksintressanta värdena som ligger till grund för bedömningen av påtaglig skada, oberoende av om åtgärden vidtas direkt i eller utanför en värdekärna. Mot bakgrund av vad bl.a. Riksantikvarieämbetet anförde ansåg regeringen att större restriktivitet mot hög bebyggelse bör råda i sådana områden som tydligt visar den gamla stadens karaktärsdrag med välbevarad äldre låg bebyggelse. Det som kommunen i övrigt hade anförde gav inte skäl till annat ställningstagande. Kommunens överklagande avslogs.