

Planbeskrivning

Åbyn 42:4, Fagervik 9



2025-06-02

Livsmiljö Gävle, Gävle kommun, Gävleborgs län

Diarienummer: 23SBN481

Handläggare: Mikael Bodinson

Innehåll

Sammanfattning.....	3
Detaljplanens syfte	6
Beskrivning av planförslaget	6
Motiv till detaljplanens regleringar	9
Planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	10
Genomförande.....	16
Betydande miljöpåverkan.....	17
Medverkande.....	18

Sammanfattning

Planområdet är beläget i Fagervik i Hamrångefjärden. Planområdet avgränsas till fastigheten Åbyn 42:4. Detaljplanens syfte är att öka byggrätten på fastigheten Åbyn 42:4 för att möjliggöra utbyggnad av befintlig huvudbyggnad och komplementbyggnad för att möjliggöra permanent boende.

Den utökade byggrätten i planförslaget innebär både en större byggyta men även en möjlighet att bygga högre än i den befintliga detaljplanen.

När den befintliga detaljplanen upphävs återinträder strandskyddet, som tidigare var upphävt. Det nya planförslaget upphäver åter strandskyddet med motiveringen att planområdet redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur marken får användas och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Kommunen kan i en detaljplan pröva om ett område till exempel är lämpligt för ny bebyggelse och hur den ska utformas eller hur en befintlig bebyggelse ska bevaras.

Detaljplaneprocess och tidplan

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

Planuppdrag, det vill säga beslut om att ge Livsmiljö Gävle i uppdrag att påbörja ett detaljplanearbete, beslutas av Samhällsbyggnadsnämnden.

Under **samrådet** ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där alla synpunkter sammanställs och bemöts och planförslaget bearbetas innan den skickas ut för **granskning**. Synpunkter från granskningen sammanställs i ett granskningsutlåtande. Efter granskningen **antas** planen av Samhällsbyggnadsnämnden eller, i undantagsfall, av Kommunfullmäktige. Om ingen överklagar beslutet får detaljplanen **laga kraft**.



Figur 1. Planprocessens olika delar. Detaljplanen har fått **laga kraft**.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Ansvarig planhandläggare

Information om planförslaget lämnas av handläggare:

Mikael Bodinson, Planingenjör

Tel: 026 – 17 83 11

Tidplan

Preliminär tidplan för framtagande av detaljplanen:

Samråd: december 2024.

Granskning: Q2 2025.

Antagande: Q3 2025.

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.

Föreskrifter och redovisning av regleringar

Detaljplanen har upprättats enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och enligt Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att planlägga för bostäder och att öka byggrätten på fastigheten för att möjliggöra utbyggnad av befintliga huvudbyggnader för att möjliggöra permanent boende.

Beskrivning av planförslaget

Bakgrund

Fastighetsägaren till Åbyn 42:4 inkom med en ansökan om planbesked som avser att justera nu gällande detaljplan för aktuell fastighet. Sökanden önskar utöka byggrätten och se över fastighetens begränsningar rörande mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Läge

Planområdet är beläget i Fagervik i Hamrångefjärden. Planområdet avgränsas till fastigheten Åbyn 42:4.



Figur 2. Karta som visar planområdets läge och avgränsning.

Areal

Planområdet är ca 1 800 m² stort.

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns en fastighet:

- Åbyn 42:4 är i privat ägo.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag bebyggt med ett fritidshus och tillhörande komplementbyggnader. Till fastigheten hör även en jordkällare och en brygga, dessa är dock placerade utanför fastighetsgränsen idag.



Figur 3. Befintlig bebyggelse

Området för utfyllnad och bryggor utanför planområdet omfattas av en byggnadsplan från tidigt 70-tal där länsstyrelsen konstaterat att strandskydd inte gäller. Vb-området i den byggnadsplanen får överbyggas med mindre bryggor och dylikt. Det finns ett beslut från länsstyrelsen från 2016 som tillåter vattenverksamhet för anläggande av bryggan. Varken ägaren till närliggande fastighet eller intilliggande samfällighetsförening har haft några invändningar mot bryggan.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att byggrätten utökas både för huvudbyggnad och komplementbyggnad. Jordkällaren utanför fastigheten kan flyttas in på fastigheten. Jordkällaren räknas som byggnad och är bygglovspliktig. Den får inte placeras på prickmark.

Kvartersmark

Kvartersmarken inom planområdet planläggs med användningen bostäder.

Konsekvenser

Användningen i gällande detaljplan är även den bostäder och konsekvenserna för kvartersmarken blir obefintlig.

Planbestämmelser

Bostäder

Vattenområde

Även om planområdet ligger nära vattnet så ingår inget vattenområde i planområdet.

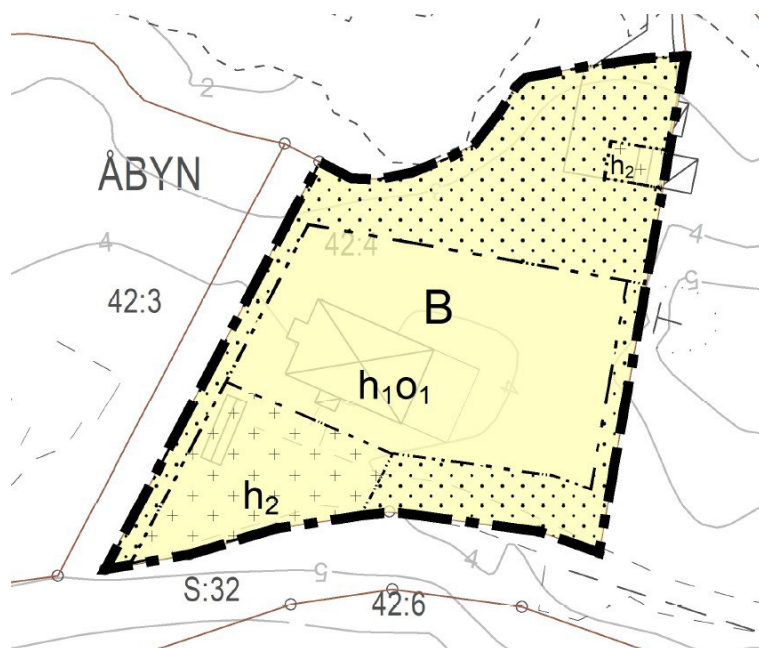
Utformning, placering och gestaltning

Det som styr utformningen av bebyggelsen är byggrättens storlek, höjd och takvinkel.

Byggrättens är 350 m² per fastighet, komplementbyggnader får tillsammans inte överstiga 100 m². Det är liknande bestämmelser som finns för bebyggelsen i planområdets närhet.

Höjden för större delen av planområdet där huvudbyggnaden är placerad är 5,5 m i byggnadshöjd. Detta tillsammans med en takvinkel på som mest 38 grader innebär att uppförande av ett 1,5-planshus är möjligt. Områdena med korsmark har en höjdbestämmelse på 3,5 m.

Placeringen av bebyggelsen regleras med mark som inte får bebyggas, prickmark, och korsmark, mark som endast får förses med komplementbyggnader och anläggningar. Korsmarken för komplementbyggnader är placerade i planområdets nordöstra del där en befintlig komplementbyggnad finns där fastighetsägaren önskar bygga ett skärmtak över befintlig uteplats och i sydvästra delen där ett garage önskas uppföras.



Figur 4. Bilden visar plankartan och området som får bebyggas och inte bebyggas.



Figur 5. Bilden visar befintlig byggnad och uteplats där fastighetsägaren önskar bygga ett skärmtak.

Planbestämmelser

Planbestämmelserna som reglerar utformningen är en byggnadshöjd på 5,5 m respektive 3,5 m, en högsta takvinkel på 38 grader och en byggrätt på 350 m² där komplementbyggnader inte får överstiga 100 m².

Utemiljö

Utemiljön inom planområdet består idag av och kommer fortsätta bestå av trädgård och gräsytor. Öster om planområdet finns grönområden i form av skogsmark. Norr om planområdet ligger Hamrångefjärden och en brygga.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen fått lagakraft.

Motiv till detaljplanens regleringar

Alla planbestämmelser måste vara motiverade och ha en funktion utifrån detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska varje enskild reglering särskilt motiveras. Nedan redovisas listor på alla planbestämmelser och deras motiv.

Regleringar av kvartersmark

Användningsbestämmelser

B – Bostäder

Motivet för planbestämmelsen är för att kunna möjliggöra bostäder på fastigheten.

Egenskapsbestämmelser



– Marken får inte förses med byggnad.

Motivet till bestämmelsen är att reglera placeringen av byggnader.



– Marken får endast förses med komplementbyggnad och anläggning.

Motivet till planbestämmelse är att reglera plats för komplementbyggnad och anläggning, som tex altan.

Minsta fastighetsstorlek är 1500 m².

Motiv till bestämmelsen är att fastigheten inte ska delas upp i fler fastigheter.

h₁ – Högsta byggnadshöjd är 5,5 meter.

Motiv till bestämmelsen är att reglera en lämplig höjd på huvudbyggnaden.

h₂ – Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter.

Motiv till bestämmelsen är att reglera en lämplig höjd för komplementbyggnad i nordöstra delen av planområdet.

Strandskyddet är upphävt.

Motiv till bestämmelsen är att planområdet redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Största byggnadsarea är 350 m² per fastighet komplementbyggnader för inte överstiga 100 m².

Motiv till bestämmelsen är att skapa en lämplig bebyggelse för planområdet.

o₁ – största takvinkel är 38 grader.

Motiv till bestämmelsen är att i kombination med höjdbestämmelsen skapar det möjligheten till att uppföra ett 1,5-planshus med en lämplig takvinkel. Motivet är även att hålla nere nockhöjden och inte bygga ett för högt tak.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Översiktsplan

För området gäller översiktsplan för Gävle kommun. Området pekas inte ut för någon särskild markanvändning men bedöms ha värden för det rörliga friluftslivet. Planförslaget bedöms stämma överens med gällande översiktsplan.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan från 1974, med aktnr: 21-74:1123 anger markanvändningen friliggande bostäder i en våning med en byggrätt för en huvudbyggnad och ett uthus på totalt 100 kvadratmeter, varav huvudbyggnaden högst får vara 80 kvadratmeter. För gällande detaljplan väster om fastigheten gjordes en ändring 2002 där ändringen innebar en ökning av byggrätten till 1/5 av tomten eller högst 350 kvadratmeter byggnadsyta (huvudbyggnad får ej överskrida 150 kvadratmeter byggnadsyta). Strandskyddet gäller inte inom befintlig detaljplan.

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Samhällsbyggnadsnämnden i dec 2023.

Strand och vattenområden

Fastigheten Åbyn 42:4 har ingen strandlinje men ligger nära stranden och då den befintliga detaljplanen upphävs inom fastigheten återinträder strandskyddet på hela fastigheten.

Planförslag och konsekvenser

I planförslaget upphävs strandskyddet inom planområdet. I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl. I detta fall motiveras upphävandet med att planområdet redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste skolor och förskolor finns i Bergby och Norrsundet ca 8 km respektive 9 km från planområdet. Hälsocentral och livsmedelsbutik finns i Bergby.

Gator och trafik

Hållbara transportmedel och kollektivtrafik

Förutsättningen för kollektivtrafik är god. Det är cirka 300 meter upp till Hamrångevägen med busshållplats från planområdet. Hållplatsen trafikeras med buss 25 och det tar cirka 30 min att åka in till Gävle.

Gatustruktur, gatumiljö och angöring

Från Hamrångevägen leder en mindre grusväg cirka 300 meter fram till planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet angörs idag i den södra delen där det idag finns en befintlig infart som kommer fortsätta användas.

Parkering

Parkering sker idag på kvartersmark på den egna fastigheten.

Planförslag och konsekvenser

Parkering kommer fortsättningsvis att ske på den egna fastigheten på kvartersmark. Den ökade byggrätten ger möjlighet att bygga garage för parkering.

Teknisk försörjning**Vatten och spillvatten**

Planområdet ligger idag utanför kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Ett beslut om behov av kommunalt vatten och avlopp (VA), samt förslag till verksamhetsområde där planområdet ingår är taget av Samhällsbyggnadsnämnden i Gävle den 27 augusti 2015.

Idag löses VA på fastigheten genom enskilt avlopp, en trekammarbrunn med efterföljande grund infiltration för ett hushåll, samt en borrhäls dricksvattenbrunn. Ett villkorat tillstånd enligt vattenskyddsföreskrifterna för Lössenåsen – Hamrångefjärden finns för anläggningen från 2009, där VA-huvudmannen remitterats och inte haft något att erinra.

Planförslag och konsekvenser

Planområdets recipient är Hamrångefjärden, vilken delvis utgörs av primär skyddszon för ytvatten. Fjärden är också en del i Länsstyrelsens regionala vattenförsörjningsplan, som en regional nutida dricksvattenresurs. Enligt Gävle kommuns riktlinjer för skyddsområden för enskilda avlopp, är fjärden även klassad med hög skyddsnivå avseende hälsoskydd. Detta innebär att hårdare reningskrav ställs på hälsoskyddsparametrarna för en enskild avloppsanläggning. För att skydda vattenförekomsten behöver hänsyn till dessa tas.

Inom ramen för detaljplaneringsprocessen föreslås att verksamhetsområdena för vatten och spillvatten utvidgas så att planområdet omfattas av kommunalt verksamhetsområde. I enlighet med tidigare beslut från 2015. Detta grundar sig i att området ligger i ett större sammanhang intill tätorten samt bostadsområdets storlek som genererar behov av lösa vatten- och spillvattenfrågan på ett rationellt sätt.

Det är viktigt att anläggningen följer gällande lagkrav och riktlinjer fram till det att kommunalt VA kan anslutas. Om plangenomförandet innebär förändrad belastning på befintlig,

tillståndsgiven anläggning för enskilt avlopp, ska detta alltid anmälas till tillsynsmyndigheten hos Gävle kommun, Miljö och hälsa.

Exploatören ska samråda med Gästrike återvinnare om en utökade byggnadsarea på något sätt skulle påverka framkomlighet för slambilen.

El och fiber

Planområdet är uppkopplat på befintligt elnät. Planområdet har inte tillgång till fiber.

Avfall

Gästrike återvinnare ansvarar för hämtning av avfall samt tömning av enskilda avlopp och ska vid behov vara föremål för samråd.

Geotekniska förhållanden och radon

Enligt SGU:s kartläggning av jordarter utgörs planområdet av morän. Morän tillhör de stabilare jordarterna och utifrån ett grundläggningsperspektiv så bedöms förutsättningarna som goda. Topografiskt finns en svag lutning norrut, mot Hamrångefjärden.

Statens geotekniska instituts kartunderlag för ras, skred och erosion visar på låg eroderbarhet längs kustlinjen, som löper längs med norra delen av området, samt att området är klassat som fastmark med medelhög genomsläpplighet.

Planområdet ligger inte inom högriskområde för radon. Inte heller inrymmer området kraftledningar eller liknande som kan generera magnetiska fält med risk för hälsopåverkan.

Planförslag och konsekvenser

Utifrån markens beskaffenheter bedöms de geotekniska förhållandena vara goda, liksom grundläggningsförutsättningarna. Marken bedöms inte vara känslig för naturolyckor i form av erosion, skred och ras.

Enligt kommunens översiktsplan ska byggnader för stadigvarande vistelse alltid byggas radonskyddat, även inom områden klassade som normalradonmark.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet har en svag lutning mot recipienten Hamrångefjärden (WA17517659), vilken har kontakt med grundvattentäkten Gävle-/Lössenåsen-Totra (WA15352097). Båda två är statusklassade vattenförekomster och omfattas av miljökvalitetsnormer, se vidare under avsnitt *Miljökvalitetsnormer*. Åsen är en del av framtida drickvattenresurs, enligt den

regionala vattenförsörjningsplanen för Gävleborgs län. Planområdet ligger inom primär skyddszon för ytvattentäkten Hamrångefjärden.

Enligt vattenskyddsföreskrifterna för området får schaktningsarbeten (t ex i samband med anläggningsarbeten), sprängning av berg, pålning, muddring, tippning av massor, borringar eller liknande undersökningsarbeten inte ske utan tillstånd från kommunen. Mindre schaktningsarbeten inom tomter och dylikt, erforderliga arbeten för underhåll av VA-, el-, och teleledningar samt rensning av vägdiken får dock utföras under iakttagande av den försiktighet som krävs för att grundvattnet inte ska påverkas.

Planförslag och konsekvenser

De hydrologiska förhållandena bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Dagvatten

Planområdet avvattnas idag lokalt, genom ytlig avrinning ut från fastigheten, samt genom infiltration i mark. Recipient är Hamrångefjärden (WA17517659).

Planförslag och konsekvenser

Ett genomförande skapar en viss ökning av hårdgjord yta genom tillkomst av takytor, vilket i sin tur ger en viss ökning av dagvatten. Kommunen bedömer dock att det finns goda förutsättningar att fortsätta hantera dagvattnet inom området, utan att påverka recipient negativt.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Ingen trafik eller annan typ av verksamhet finns i dagsläget som gör att planområdet är bullerutsatt. Större delen av planområdet ligger inom 40 - 50 dBA_{eq} och maxnivåerna mellan 55 - 80 dBA, enligt Gävle kommuns bullerkartläggning från 2022. Inga påverkanskällor för vibrationer finns i nära anslutning till planområdet, som ej heller är beläget på särskilt vibrationskänslig mark.

Planförslag och konsekvenser

Konsekvenser avseende trafik- och omgivningsbuller, samt vibrationer bedöms bli obetydliga vid ett plangenomförande.

Luftkvalitet

Planområdet ligger lantligt till, cirka tre mil norr om Gävle centralort, och har god luftgenomströmning. Enligt Gävle kommuns luftkartläggning från 2020 klaras både miljömål

och utvärderingströsklar avseende tim-, dygns- och årsmedelhalten för PM10 och för NO2 med god marginal, och därmed även miljökvalitetsnormerna.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär inte någon omfattande trafikökning, som kan antas påverka möjligheten till att uppfylla miljömål eller luftkvalitetsnormer.

Översvämning och skyfall

Inom planområdet har inga lågpunkter eller instängda områden identifierats som skulle kunna bidra till översvämningsproblematik. Dagvatten infiltrerar och avrinner ner mot fjärden.

Planförslag och konsekvenser

Framtida höjda havsnivåer vid Hamrångefjärden är en konsekvens av klimatförändringen. MSB:s översvämningsportal visar att befintlig huvudbyggnad klarar översvämningsnivåer på + 4 m. Detta gör att risken för översvämning, som konsekvens av höjda havsnivåer, inte bedöms påverkas av planändringen. Översvämningsrisken för planområdet, till följd av skyfall bedöms som liten, eftersom området sluttar ned, och avrinner, mot fjärden.

Strålning

Planområdet ligger inte inom högriskområde för radon. Inte heller inrymmer området kraftledningar eller liknande som kan generera magnetiska fält med risk för hälsopåverkan. Ett plangenomförande bedöms inte utgöra en betydande miljöpåverkan.

Planförslag och konsekvenser

Enligt Gävle kommuns översiktsplan ska alltid byggnader, där människor vistas stadigvarande, byggas radonskyddat.

Djurhållning/allergi/lukt

Planområdet omges av skogsmark och bostadsbebyggelse. Ingen djurhållning i form av stallar eller hagar finns i dagsläget, eller planeras för i planen. Enskilda avloppslösningar finns och kan, beroende på typ, avstånd och väderlek ge viss olägenhet i form av lukt.

Riksintressen

Planområdet innefattar inga riksintressen.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål för luft klaras vid planområdet och bedöms inte att påverkas av ett plangenomförande.

Vatten

Norra delen av planområdet har kust mot Hamrångefjärden (WA17517659), vilken är en statusklassad vattenförekomst med måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormerna är satta till god ekologisk status (2027) och god kemisk status.

Konsekvenser

Inga miljökvalitetsnormer bedöms påverkas negativt av ett plangenomförande.

Miljömål

Nedanstående nationella miljömål har identifierats som miljömål som kan komma att påverkas av detaljplanens genomförande. Intill miljömålen följer en bedömning av måluppfyllelsen.

- **Ingen övergödning**
Med en god dagvattenhantering, samt en god VA-hantering bedöms inte utsläppen av näringsämnen bli av sådan omfattning att miljömålet bedöms påverkas.
- **God bebyggd miljö**
Bidrar till en god bebyggd miljö.

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 Lantmäterimyndigheten i Gävle kommun.

Planförslag och konsekvenser

Den konsekvens planförslaget får på fastighetsindelningen är att det inte går att dela fastigheten i fler mindre fastigheter.

Gemensamhetsanläggningar

Planområdet innehåller inga gemensamhetsanläggningar. Utanför planområdet är den grusväg som leder fram till planområdet en gemensamhetsanläggning Åbyn GA:23.

Anläggningen i sig kommer inte påverkas av planförslaget men Åbyn 42:4 behöver höja sitt andelstal från fritidshusbostad till permanentbostad.

Planbestämmelser

Minsta fastighetsstorlek är 1500 m².

Konsekvenser per fastighet

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.

- **Åbyn 42:4**

Fastigheten får en större byggrätt både genom area, höjd och mindre yta av prickmark. Fastigheten kan inte delas då minsta fastighetsstorlek är 1500 m².

Fastighetens andelstal i Åbyn GA:23 behöver höjas.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgiften är reglerad i ett planavtal tecknad mellan Gävle kommun och fastighetsägare.

Betydande miljöpåverkan

När en kommun upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen undersöka om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap 11 a § och miljöbalken 6 kap 5 §.

Kommunens bedömning är att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan, och att därför ingen strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delade kommunens ställningstagande i yttrande daterat 2024-09-04.

Övriga underlag

Nedan listas äldre utredningar eller underlag som använts i framtagandet av detaljplanen.

- Kartläggning av luftföroreningshalter i Södermanlands- och Gävleborgs län, Beskrivning av spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) år 2020. SLB-analys feb 2022. SLB 57:2021.

Medverkande

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har utarbetats av planingenjör Mikael Bodinson. Dessutom har följande tjänstepersoner inom Livsmiljö Gävle deltagit:

- Jessica Nordin, miljöutredare.

Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm
Planchef

Mikael Bodinson
Planingenjör