

Planbeskrivning

Del av Eskön 8:13, Eskörönningen



Lagakrafthandling

2026-06-04

Livsmiljö Gävle, Gävle kommun, Gävleborgs län

Diarienummer: 25SBN223

Handläggare: Johanna van der Kaaij

Innehåll

Sammanfattning.....	3
Detaljplanens syfte	6
Beskrivning av planförslaget	6
Motiv till detaljplanens regleringar	11
Planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	13
Genomförande.....	23
Betydande miljöpåverkan.....	24
Medverkande	25

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra avstyckning och uppförande av en friliggande bostad inom del av fastigheten Eskön 8:13 vid Eskörönningen. Planområdet omfattar cirka 0,2 hektar mark som i gällande detaljplan är planlagd som kvartersmark för natur och bostäder. Marken avsattes tidigare för dagvattenhantering inom det planerade bostadsområdet, men förutsättningarna för hanteringen av dagvattnet har förändrats efter genomförda markarbeten och anläggande av nya diken. Området bedöms därför inte längre vara nödvändigt för sitt ursprungliga syfte.

Planförslaget innebär att markanvändningen ändras till bostadsändamål och möjliggör uppförande av ett friliggande småhus med tillhörande komplementbyggnader. Planen reglerar bland annat minsta fastighetsstorlek, största byggnadsarea och högsta nockhöjd för att säkerställa en byggrätt som anpassas till områdets småskaliga karaktär.

Vid ett genomförande av detaljplanen kompletteras det planerade bostadsområdet vid Eskörönningen med ytterligare en bostadsfastighet. Den tillkommande bebyggelsen bedöms kunna integreras väl i området utan att påverka landskapsbild, naturmiljö eller kulturmiljövärden negativt. Planförslaget innebär endast en marginell ökning av trafik och belastning på befintlig infrastruktur. Sammantaget bedöms detaljplanen bidra till ett effektivt nyttjande av redan planlagd mark och till en sammanhållen utveckling av bostadsområdet.

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 har handlagts med standardförfarande.

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

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning och uppförande av en friliggande bostad inom del av fastigheten Eskön 8:13. Planen syftar även till att säkerställa att ny bebyggelse anpassas till områdets småskaliga bebyggelsestruktur och samspelar med omgivningen.

Beskrivning av planförslaget

Bakgrund

Fastighetsägaren till Eskön 8:13 har ansökt om planbesked för att ändra markanvändningen till bostadsändamål för ett område som i gällande detaljplan utgör kvartersmark för natur och bostäder. Området har tidigare sparats för dagvattenhantering men förutsättningarna har förändrats genom omfattande mark- och dikningsarbeten inom hela det planerade bostadsområdet.

Arkitektonisk idé

Den tillkommande bebyggelsen ska utformas med en arkitektonisk idé som tar avstamp i platsens kustnära karaktär, småskalighet och befintliga bebyggelsestruktur. Gestaltningen ska präglas av enkel formgivning och materialval som samspelar med omkringliggande småhusbebyggelse. Syftet är att ny bebyggelse ska uppfattas som en naturlig del av bostadsområdet vid Eskörönningen.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Läge

Planområdet ligger på Eskörönningen, på fastlandet väster om Eskön, cirka 20 km från centrala Gävle.



Figur 2. Karta som visar planområdets läge och avgränsning.

Areal

Området utgörs av del av fastigheten Eskön 8:13 och omfattar cirka 0,2 hektar mark.

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns en fastighet:

- Eskön 8:13 ägs av Eskösundet Fastigheter AB.

Befintlig bebyggelse och arkitektur

Området kring Eskörönningen består av friliggande småhus i en till två våningar, uppförda på relativt stora fastigheter. Bebyggelsen har en enkel och traditionell karaktär.

Planförslag och konsekvenser

Ingen befintlig bebyggelse omfattas av planförslaget.

Kvartersmark

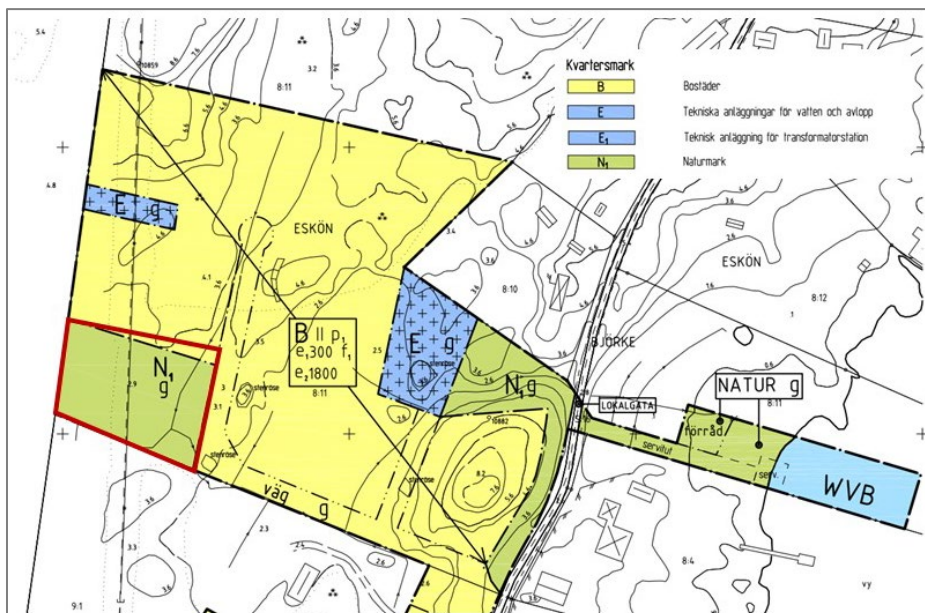
Kvartersmarken inom planområdet utgörs av mark avsedd för bostadsändamål och möjliggör uppförande av en friliggande bostad i form av småhus. Markanvändningen innebär att det planerade bostadsområdet vid Eskörönningen kan förtätas med ytterligare en bostadsfastighet.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att en mindre del av kvartersmark som i gällande detaljplan är avsedd för natur ändras till bostadsändamål. Även en mindre del bostadsmark ingår i planområdet, för att stämma med befintliga fastighetsgränser. Naturområdet avsattes ursprungligen för att möjliggöra dagvattenhantering för det angränsande bostadsområdet. Efter genomförda markarbeten och anläggande av nya diken i samband med exploateringen har förutsättningarna förändrats. Marken bedöms därmed inte längre vara nödvändig för sitt tidigare syfte. En närmare redogörelse finns under avsnittet Dagvatten.

Planförslaget innebär en mindre komplettering av det planerade bostadsområdet och bedöms inte ge upphov till någon betydande påverkan på omgivningen.

Exploateringsgraden är låg och byggrätten regleras i överensstämmelse med den struktur och de principer som gäller enligt angränsande detaljplan.



Figur 3. Röd markering visar aktuellt planområde i relation till gällande detaljplan.

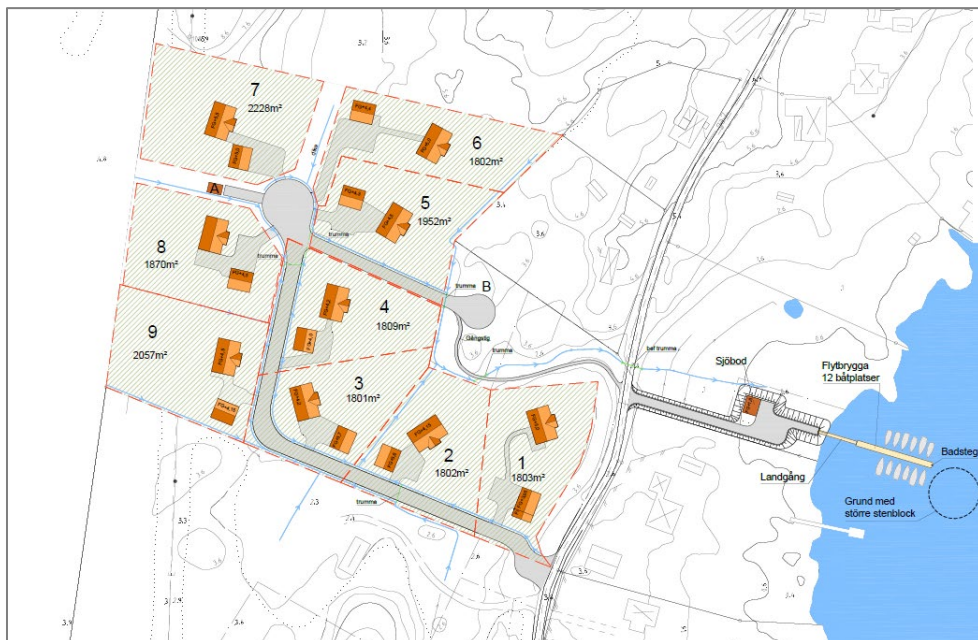
Planförslaget kompletterar planlagt bostadsområde och är avgränsad utifrån befintliga fastighetsgränser.

Utformning, placering och gestaltning

Den nya bostadsfastigheten ges planmässiga förutsättningar som motsvarar de angränsande bostadsfastigheterna. Minsta fastighetsstorlek är 1 800 m², största tillåtna byggnadsarea är 250 m² och högsta nockhöjd är 9 meter. Sammantaget säkerställer detta en låg exploateringsgrad och att områdets småskaliga karaktär kan bibehållas.

Regleringen medger uppförande av ett friliggande bostadshus, i praktiken motsvarande en till två våningar, samt tillhörande komplementbyggnader. Komplementbyggnader bör vara underordnade huvudbyggnaden i storlek och volym.

Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen bidrar till en luftig bebyggelsestruktur.



Figur 4. Situationsplan som visar möjlig utformning av området i relation till gällande detaljplan och förslag till ny detaljplan. Tomt markerad med 9 i sydvästra hörnet avser aktuellt planområde. (Skoog Arkitekter)

Utformningen regleras genom planbestämmelse om att ny bebyggelse ska anpassas till platsen avseende volym och material. Syftet är att säkerställa att tillkommande bebyggelse samspelar med områdets karaktär och det kustnära landskapet.

Med traditionella fasadmaterial avses i första hand träfasad, puts eller andra material med likvärdig visuell karaktär. Lämpliga takmaterial är lertegel, plåt eller andra material som samspelar med bebyggelsen i området. Med anpassning i volym avses en enkel och sammanhållen byggnadsform med tydlig huvudkropp.

Byggnader bör utformas med en avläsbar huvudvolym där eventuella tillbyggnader eller komplementdelar underordnar sig huvudbyggnaden i skala och uttryck. Tak bör ges en enkel utformning, exempelvis sadeltak eller annan takform som harmonierar med omkringliggande bebyggelse och bidrar till en småskalig bebyggelsekaraktär.

Bestämmelsen om utformning utesluter inte samtida arkitektur, men ny bebyggelse bör utformas så att den anpassas till områdets småskaliga struktur och samspelar med landskapsbilden.

Konsekvenser

Regleringen av byggnadsarea, nockhöjd och fastighetsstorlek säkerställer att tillkommande bebyggelse får en skala och omfattning som är förenlig med områdets småskaliga bebyggelsestruktur. Bestämmelserna bidrar till att ny bebyggelse kan anpassas till platsens förutsättningar och till den befintliga och planerade bebyggelsen i området.

Genom att begränsa byggnaders storlek och höjd minskar risken för att ny bebyggelse upplevs som dominerande i landskapsbilden eller påverkar områdets kustnära karaktär negativt.

Bestämmelsen om minsta avstånd till fastighetsgräns bidrar till en luftig bebyggelsestruktur och skapar förutsättningar för goda ljusförhållanden, vegetation och dagvattenhantering inom fastigheten.

Kravet på anpassning i volym och material bidrar till att ny bebyggelse utformas med hänsyn till platsens landskapsbild och den småskaliga bebyggelsestrukturen i området. Eftersom planområdet ligger i den bakre delen av bostadsområdet, i anslutning till skogsmark, bedöms den tillkommande bebyggelsen få en begränsad visuell påverkan på omgivande landskapsbild.

Sammantaget bedöms regleringarna säkerställa att den tillkommande bebyggelsen kan inordnas i området utan att områdets karaktär eller landskapsbild påverkas negativt.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen får laga kraft.

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

Användningsbestämmelse

B – Bostäder

Bestämmelsen möjliggör bostadsändamål inom planområdet i enlighet med planens syfte. Användningen innebär en komplettering av det planerade bostadsområdet vid Eskörönningen.

Egenskapsbestämmelser

d₁ – Minsta fastighetsstorlek är 1 800 m².

Bestämmelsen säkerställer en fastighetsstruktur med relativt stora fastigheter i enlighet med det planerade bostadsområdet och innebär att planområdet endast kan avstyckas till en ny bostadsfastighet.

e₁ 250,0 – Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet.

Bestämmelsen begränsar total byggrätt per fastighet för att säkerställa att ny bebyggelse får en skala som överensstämmer med angränsande bostadsfastigheter. Regleringen bidrar till att bibehålla områdets småskaliga karaktär.

h₁ 9,0 – Höga nockhöjd är angivet värde i meter.

Bestämmelsen begränsar byggnaders höjd för att säkerställa att ny bebyggelse får en skala som överensstämmer med angränsande bostadsfastigheter där två våningar tillåts.

p₁ – Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett lämpligt avstånd mot fastighetsgräns, i enlighet med den struktur som gäller för bostadsområdet. Regleringen bidrar också till att minska risk för brandspridning mellan fastigheter.

f₁ – Ny bebyggelse ska anpassas till platsen i volym och genom traditionella material.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande bebyggelse utformas med hänsyn till områdets småskaliga bebyggelsestruktur och kustnära landskap. Genom krav på anpassning i volym och material främjas en gestaltning som samspelar med den befintliga och planerade småhusbebyggelsen vid Eskörönningen. Med traditionella material avses träfasad, puts eller andra material med likvärdig visuell karaktär. Tak bör ges en enkel utformning, exempelvis sadeltak eller annan takform som harmonierar med omkringliggande bebyggelse och kläs med lertegel, plåt eller liknande. Byggnad bör utformas med en avläsbar huvudvolym där eventuella tillbyggnader eller komplementdelar underordnar sig huvudbyggnaden i skala och uttryck. Bestämmelsen utesluter inte samtida arkitektur, men ny bebyggelse bör utformas så att den anpassas till områdets småskaliga struktur och samspelar med landskapsbilden.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Översiktsplan

Planområdet omfattas av fördjupad översiktsplan för Eskön där området pekas ut för bostadsändamål. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan från 2012, aktbeteckning 2180K-25896, som huvudsakligen anger markanvändningen natur (kvartersmark), men även en liten del av planlagd kvartersmark för bostäder ingår. Denna detaljplan ersätter gällande plan i den del som omfattas av planområdet.

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Samhällsbyggnadsnämnden den 27 augusti 2025.

Naturmiljö och landskap

Planområdet utgörs av mark som i gällande detaljplan är avsedd för natur, men där omfattande mark- och dikningsarbeten har utförts i samband med genomförandet av detaljplanen. Området saknar idag utpekade naturvärden och består av iordningställd mark.



Figur 5. Flygbild över det planerade bostadsområdet, med aktuellt planområde markerat i vitt.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att kvartersmark för natur tas i anspråk för bostadsändamål. Eftersom området redan är påverkat av genomförda markarbeten bedöms påverkan på naturmiljö och biologiska värden vara begränsad. Planen medger fortsatt låg exploateringsgrad som ger förutsättningar för vegetation inom tomtmarken.

Landskapsbild och utblickar

Planområdet ligger i övergången mellan kustnära småhusområde och större sammanhängande skogsområde. Bebyggelsen i närområdet är huvudsakligen koncentrerad längs vägen och närmare strandlinjen, där friliggande småhus och fritidshus ligger på relativt stora fastigheter. Landskapet präglas av en småskalig och gles bebyggelsestruktur i ett skogsklätt kustlandskap.

Direkt väster och söder om planområdet breder skogsmark ut sig, medan området österut öppnar sig mot befintlig bebyggelse och vidare mot havet. Planområdet ligger i den bakre delen av det planerade bostadsområdet sett från havet och kommer på sikt att avgränsas visuellt av de nya bostäderna.

Efter genomförda markarbeten framträder området idag som en öppen yta i anslutning till skogsmarken, men kommer på sikt att integreras i områdets småhusbebyggelse.

Planförslag och konsekvenser

Tillkommande bebyggelse bedöms inte påverka viktiga utblickar. Planområdet ligger bakom redan planlagda bostäder sett från befintlig bebyggelse, vilket innebär att den visuella påverkan blir begränsad.

Genom reglering av byggnadsarea och nockhöjd säkerställs att ny bebyggelse får en skala som är förenlig med omgivningen och inte framträder dominerande i landskapsbilden. Bebyggelsen bedöms därmed kunna inordnas naturligt i det befintliga och planerade bostadsområdet.

Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet ligger i närheten av område som i översiktsplanen pekas ut som värdefull kulturmiljö, bland annat karaktärsområdet Eskösundet och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse vid Eskörönningen. Värdena består i en kombination av jordbruks- och fiskarbebyggelse med småskalig och enkel bebyggelse och små tomter. Sjöbodar vid vattnet, byggnadernas utseende och material och tomter med berg i dagen är den del i kulturmiljön.



Figur 6. Flygbild över det planerade bostadsområdet, med aktuellt planområde markerat i vitt. Gul yta visar utpekat karaktärsområde och röd yta visar utpekad kulturhistorisk bebyggelse.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra någon påverkan på platsens kulturmiljövärden. Planområdet ligger utanför utpekade kulturmiljöområden och är placerad bortanför övrig planerad bebyggelse sett från Eskörönningen. Genom reglering av byggnadsarea, nockhöjd och krav på anpassning i volym och material säkerställs att tillkommande bebyggelse utformas med hänsyn till områdets karaktär.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste kommersiella service i form av dagligvaruhandel och apotek finns i Strömsbro samt i centrala Gävle. Under sommarhalvåret finns även viss närservice i form av lanthandel på Eskön. Offentlig service som förskola och skola finns i Trödje, Björke och närmre centrala Gävle.

Gator, trafik och parkering

Hållbara transportmedel och kollektivtrafik

Busslinje 25 finns på väg 583 Trödjevägen med 30-minuterstrafik i högtrafik. Hållplats finns i direkt anslutning till Hilleviksvägen cirka 6 km från planområdet, där pendlarparkering för både cykel och bil finns. Säker passage över vägen saknas. Utifrån det långa avståndet till kollektivtrafiken sker transporter huvudsakligen med bil.

Gång- och cykeltrafik sker i blandtrafik på Eskörönningen och Hilleviksvägen.

Gatustruktur, gatumiljö och angöring

Planområdet och hela det planerade bostadsområdet intill angörs från enskild kvartersgata som är inrättad som en gemensamhetsanläggning, Eskön GA:15 som förvaltas av Eskösundets Samfällighetsförening, med infart från Eskörönningen. Eskörönningen är en enskild väg med låg trafikintensitet och utan genomfartstrafik. Vägen är inrättad som gemensamhetsanläggning, Björke GA:7 som förvaltas av Eskörönningens samfällighetsförening. Båda vägarna är grusade och av enklare standard.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär att ytterligare en bostad kan tillkomma i området, vilket medför en mycket marginell ökning av trafikmängden som bedöms rymmas inom befintliga vägars kapacitet. Förändringen bedöms inte påverka framkomlighet eller trafiksäkerhet.

Den nya bostadsfastigheten ska ingå i båda gemensamhetsanläggningarna.

Parkering

Parkering för bil och cykel inryms på den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Dricksvattenförsörjning ska ske genom enskild borrhälsbrunn inom respektive fastighet i det nya bostadsområdet. Intill planområdet finns en ny gemensam enskild avloppsanläggning som är dimensionerad för fler hushåll än de åtta redan avstyckade bostadsfastigheterna i området. Anläggningen ingår i gemensamhetsanläggningen Eskön GA:15.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att ytterligare en fastighet ansluts till befintlig gemensam avloppsanläggning. Då anläggningen är förberedd och dimensionerad för fler hushåll bedöms kapacitet finnas för den tillkommande bostaden.

Enskild vattenförsörjning genom borrade brunn bedöms kunna ordnas inom fastigheten, i likhet med de befintliga anläggningarna på angränsande fastigheter. Erfarenheter från utförda borrhningar i närområdet visar på god tillgång till grundvatten. Befintliga brunnar med likvärdiga geologiska förutsättningar och borrhjup om cirka 30 meter har uppvisat tillrinning i storleksordningen cirka 80–250 liter per timme, vilket bedöms tillräckligt för ett enskilt hushåll.

Den planerade brunnen avses utföras med motsvarande djup som befintliga brunnar, vilket minskar risken för saltvatteninträngning i det kustnära läget. Fastighetens storlek möjliggör också att rekommenderade skyddsavstånd mellan brunnar i området kan uppfyllas, med avstånd på 50-70 meter.



Figur 7. Närmaste grannfastigheters borrhade vattenbrunnar med inritade avstånd till möjlig placering av ny brunn.

Den gemensamma avloppsanläggningen innebär vidare att dricksvattenbrunnen inte behöver lokaliseras med hänsyn till enskilda avloppslösningar inom fastigheten, vilket förbättrar förutsättningarna för en lämplig placering ur skydds- och kvalitetssynpunkt.

El, fiber och uppvärmning

El och fiber ska dras fram till planområdet, med anslutning från kvartersgatan. Tidigare luftledning har tagits bort och ersatts med nedgrävd ledning i vägområdet under vintern 2024. Uppvärmning ska ske genom enskild lösning.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att befintlig infrastruktur för el och fiber kan nyttjas av ytterligare en fastighet.

Avfall

När området är exploaterat kommer avfall att hämtas av Gästrike återvinnare vid respektive fastighet. Anlagd vändzon i anslutning till planområdet är dimensionerad så att sopbil kan vända.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär inget behov av förändringar av planerad avfallshantering för området. Vändmöjligheter finns redan anordnade inom området.

Geotekniska förhållanden och radon

Marken inom planområdet utgörs av morän enligt SGU:s jordartskartering. En översiktlig geoteknisk utredning gjordes 2011 inom ramen för planarbetet gällande Eskön 8:11 m.fl., Eskörönningen, där aktuellt planområde ingick. I utredningen som genomfördes genom ytkartering och sticksondering ner till 0,5 meter, framgår att aktuellt planområde då utgjordes av tidigare åkermark med inslag av finsediment och var emellanåt blött.

Senare har nuvarande fastighetsägare låtit genomföra provgropar inom området. Dessa visar att huvuddelen av marken består av morän/rikblockig jord med berg på cirka 2,5 meters djup. Ett mindre parti i bakkant av aktuellt planområde har utgjorts av lerigt material, vilket i samband med genomförda markarbeten har grävts ur och ersatts med moränmassor.

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Enligt kommunens översiktsplan ska byggnader där människor vistas stadigvarande alltid byggas radonskyddat.

Planförslag och konsekvenser

Med hänsyn till genomförda markarbeten och redovisade provgropar bedöms marken idag vara lämplig för bostadsändamål och den småhusbebyggelse som tillåts med planförslaget.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet bedöms avvattnas mot Hilleviksfjärden WA11749885, strax öster om området. Den ekologiska statusen för recipienten är god, vilket också är dess norm, medan den kemiska statusen är satt till uppnår ej god, där normen är god kemisk ytvattenstatus.

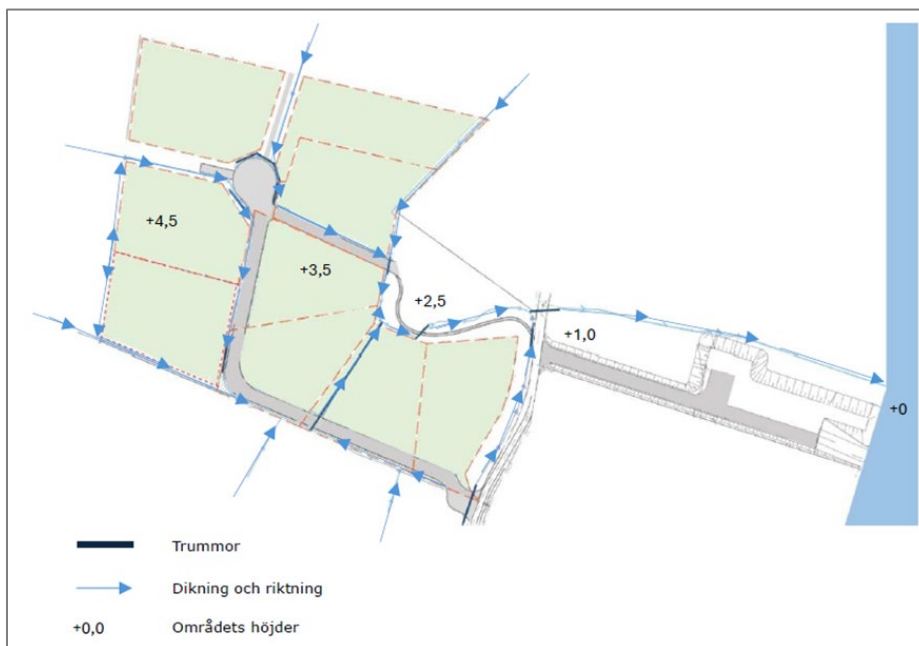
Området har tidigare utgjort en lågpunkt, tänkt som del i dagvattenhantering för området, och planlades som kvartersmark för natur med anledning av detta i detaljplanen för Eskön 8:11 m.fl. I samband genomförda markarbeten har nya diken anlagts inom hela det angränsande bostadsområdet, med trummor och fall som leder dagvatten från fastigheterna vidare mot recipienten. Marknivåerna har justerats så att en sammanhängande lutning skapats från de bakre fastigheterna ned mot havet. Området uppges ha fungerat tillfredsställande under fyra årstider efter genomförda åtgärder.

Planförslag och konsekvenser

Sammantaget bedöms de genomförda markåtgärderna ha förändrat de hydrologiska förutsättningarna i området så att den aktuella marken inte längre behövs för dagvattenhantering. Planförslaget bedöms inte påverka områdets övergripande hydrologiska förhållanden negativt.

Dagvatten

Dagvatten inom bostadsområdet hanteras genom öppna diken med tillhörande trummor som leder vattnet genom området och vidare till havet. I samband med genomförda markarbeten har även sprängsten använts för att höja upp marken och skapat naturliga stenkistor, som underlättar dagvattenhanteringen ytterligare genom den ökade genomsläppligheten. Detta har gjorts för aktuellt planområde samt för Eskön 8:17, 8:18 och 8:22. Aktuellt planområde har utifrån vidtagna åtgärder inte längre någon funktion som uppsamlingsyta för dagvatten.



Figur 8. Illustration som visar marknivåer och placering av diken och trummor.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att dagvatten från den nya fastigheten ska omhändertas lokalt, exempelvis genom infiltration på den egna fastigheten. Med hänsyn till områdets genomsläppliga mark och befintlig dikning bedöms förutsättningar finnas för en långsiktigt fungerande dagvattenhantering.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Planområdet är varken buller- eller vibrationsutsatt. Enligt den kommuntäckande bullerkartläggningen från väg och tågtrafik (2022) ligger ekvivalent ljudnivå i spannet mellan 35–40 dBA och den maximala ljudnivån mellan 50–60 dBA.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms innebära en försumbar påverkan på bullersituationen i området, utifrån att en ytterligare bostad kan tillkomma.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i området är god. Dygnsmedelhalten för partiklar ligger mellan 14–16 µg/m³ och årsmedelhalten mellan 6–8 µg/m³. Årsmedelhalten för kvävedioxid är mellan 3–5 µg/m³, dygnsmedelhalten mellan 9–12 µg/m³ och timmedelhalten mellan 10–20 µg/m³. Både miljömål och miljökvalitetsnormer klaras.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms innebära en försumbar påverkan på luftkvaliteten.

Översvämning och skyfall

Planområdet ligger i ett kustnära område med lutning mot havet. Inga uttalade lågpunkter eller instängda områden som skulle kunna bidra till översvämningsproblematik har identifierats. Genom befintliga diken och områdets genomsläppliga jordar bedöms förutsättningar finnas för att hantera skyfallsvatten.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte öka risken för översvämning.

Brandskydd

Räddningstjänsten angör planområdet från den nya kvartersgatan via Eskörönningen. Det finns ingen brandvattenpost i närheten, vilket innebär att räddningstjänst i händelse av insats i området i första hand måste förlita sig på andra sätt eller system än brandpost för brandvattenförsörjning.

Riksintressen

Planförslaget berör inga riksintresseanspråk.

Miljökvalitetsnormer

Recipienten Hilleviksfjärden WA11749885 strax öster om planområdet har god ekologisk status, vilket också är dess norm. Den kemiska ytvattenstatusen är satt till uppnår ej god då gränsvärdet för dioxin överskrids. Normen är god kemisk ytvattenstatus, senare målår 2027, med undantaget mindre stränga krav för bromerade difenyletrar, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Konsekvenser

Uppfyllnad av miljökvalitetsnormerna bedöms inte påverkas av ett plangenomförande.

Miljömål

Planförslaget bedöms inte påverka några miljömål, varken positivt eller negativt.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Med fastighetsbildning avses bland annat 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

En ny fastighet kommer att bildas inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet kommer inte någon gemensamhetsanläggning att bildas, men den nybildade fastigheten inom planområdet kommer behöva anslutas till de befintliga gemensamhetsanläggningarna Eskön GA:15 och Björke GA:7 som förvaltas av Eskösundets samfällighetsförening respektive Eskörönningens samfällighetsförening.

Konsekvenser per fastighet

Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser, främst fastighetsrättsliga, som i dagsläget kan bedömas för berörd fastighet. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

- **Eskön 8:13**

Den del av fastigheten som ligger inom planområdet kan styckas av till en egen fastighet för bostadsändamål. Fastigheten ska vara minst 1800 m². Största byggnadsarea regleras till 250 m² och högsta nockhöjd 9 meter. Byggnader får placeras som närmast 4 meter från fastighetsgräns. Den nya fastigheten behöver få del i gemensamhetsanläggningarna Eskön GA:15 samt Björke GA:7.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgiften har reglerats i ett planavtal tecknad mellan Gävle kommun och Eskösundet Fastigheter AB.

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. Frågan om dagvatten och geotekniska förutsättningar har hanterats vidare inom planarbetet.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delade kommunens ställningstagande i yttrande daterat 2026-01-23.

Medverkande

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har utarbetats av planingenjör Mikael Bodinsson och planarkitekt Johanna van der Kaaij. Dessutom har följande tjänstepersoner inom Livsmiljö Gävle deltagit:

- Jessica Nordin, miljöutredare.

Planhandlingarna har granskats av Kevin Bergdahl, planingenjör.

Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm
Planchef

Johanna van der Kaaij
Planarkitekt