

Planbeskrivning

Furuvik 109:2, The Svedbergs väg 15



Lagakrafthandling

2025-11-06

Livsmiljö Gävle, Gävle kommun, Gävleborgs län

Diarienummer: 23SBN468

Handläggare: Mikael Bodinson

Innehåll

Sammanfattning.....	3
Detaljplanens syfte	5
Beskrivning av planförslaget	5
Motiv till detaljplanens regleringar	9
Planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	10
Genomförande.....	13
Betydande miljöpåverkan.....	14
Medverkande.....	15

Sammanfattning

Nuvarande huvudbyggnad ligger idag på prickad mark, mark som inte får bebyggas. Fastighetsägaren vill bygga ut huvudbyggnaden och garaget, även utbyggnaden av garaget planeras till mark som inte får bebyggas. Detaljplanens syfte är att utöka byggrätten på fastigheten Furuviik 109:2 för att medge en utbyggnad av dessa befintliga byggnader.

Tomten har utökats utanför fastighetsgränsen på mark som i gällande detaljplan är naturmark. Syftet med detaljplanen är därför också att medge en utökning av fastigheten på den ianspråktaga naturmarken.

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.

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 utöka byggrätten på fastigheten Furuviik 109:2 för att medge en utbyggnad av befintliga byggnader. Nuvarande huvudbyggnad ligger delvis på prickad mark och syftet är även att den ska bli planenlig. Ett ytterligare syfte är att möjliggöra en utökning av fastigheten på ett lämpligt sätt.

Beskrivning av planförslaget

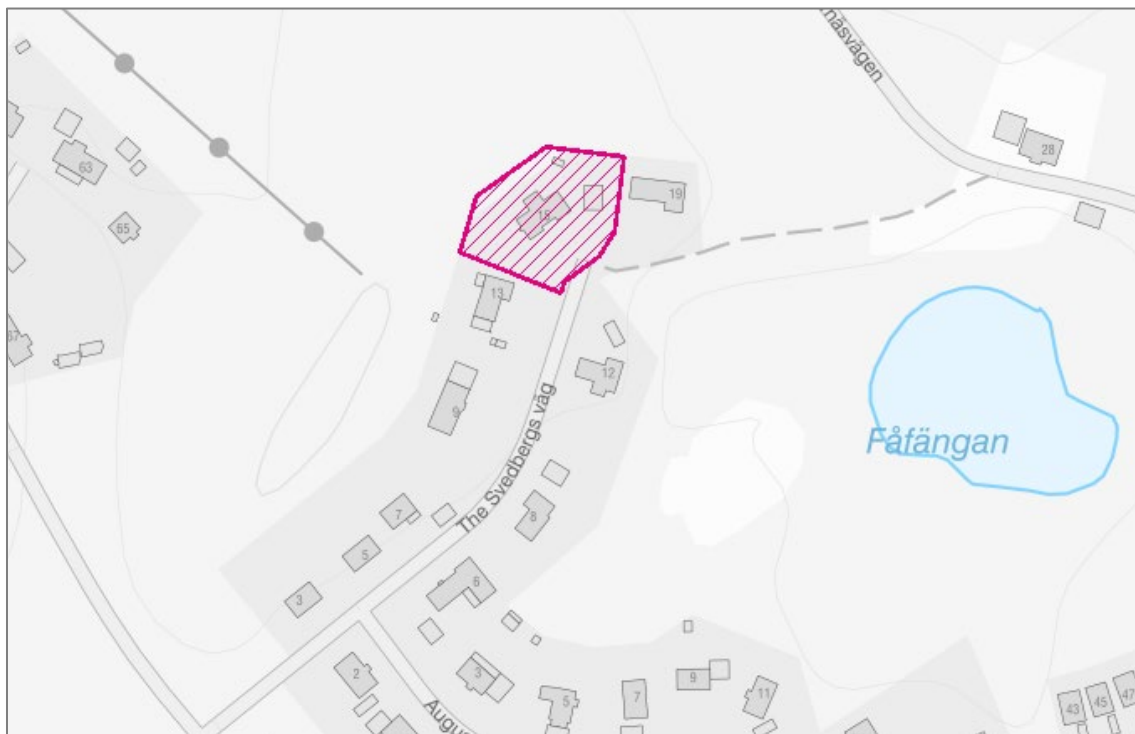
Bakgrund

Fastighetsägaren har inkommit med en ansökan om att upprätta en ny detaljplan för fastigheten för att möjliggöra tillbyggnader av befintliga byggnader.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Läge

Planområdet är beläget i Furuviik och omfattar fastigheten Furuviik 109:2 och en liten del av Furuviik 100:6.



Figur 1. Karta som visar planområdets läge och avgränsning.

Areal

Planområdet är ca 2500 m² stort.

Markägförhållanden

Inom planområdet finns 2 fastigheter:

- Furuviik 109:2 som är i privat ägo.
- Furuviik 100:6 ägs av Gävle kommun.

Befintlig bebyggelse och arkitektur

Planområdet är beläget i ett villaområde och den omkringliggande bebyggelsen består av villor med tillhörande komplementbyggnader. Inom planområdet finns en huvudbyggnad, ett garage och mindre komplementbyggnad. En stor del av huvudbyggnaden är placerad på prickad mark som inte får bebyggas enligt gällande detaljplan.



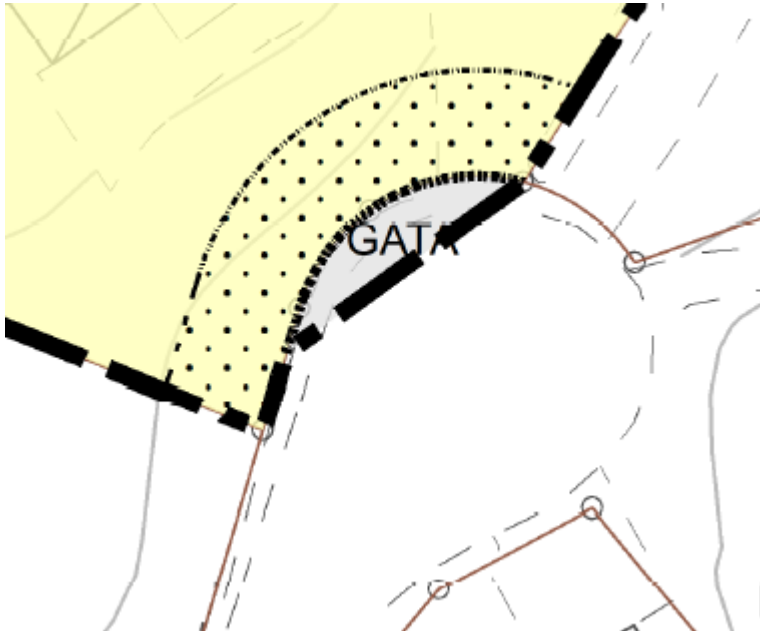
Figur 2. Befintlig bebyggelse.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att huvudbyggnaden och garaget kan byggas ut enligt önskemål från fastighetsägaren.

Allmän plats

Den vändplats som ligger i anslutning till fastigheten Furuviik 109:2 ligger delvis på kvartersmark i gällande detaljplan. I det nya planförslaget korrigeras detta och en liten del av planområdet är allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.



Figur 3. Plankarta där allmän plats syns

Konsekvenser

Det blir inga konsekvenser för utseende på den allmänna platsen. Den konsekvens som blir är att den allmänna platsen stämmer överens med detaljplanen.

Planbestämmelser

GATA

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

Konsekvenser

Gävle kommun äger redan fastigheten som den allmänna platsen är beläget på och driftar vägen så planförslaget får inga konsekvenser.

Kvartersmark

Övriga planområdet som inte utgör allmän plats är kvartersmark med användningen bostäder.

Konsekvenser

För fastigheten Furuviik 109:2 blir det inga konsekvenser då fastigheten är planlagd för bostäder i nuvarande detaljplan. Den konsekvens som blir är i den norra delen av planområdet där en del parkmark i gällande detaljplan planläggs som kvartersmark, bostäder. Detta för att möjliggöra en liten utökning av fastigheten Furuviik 109:2.

Planbestämmelser

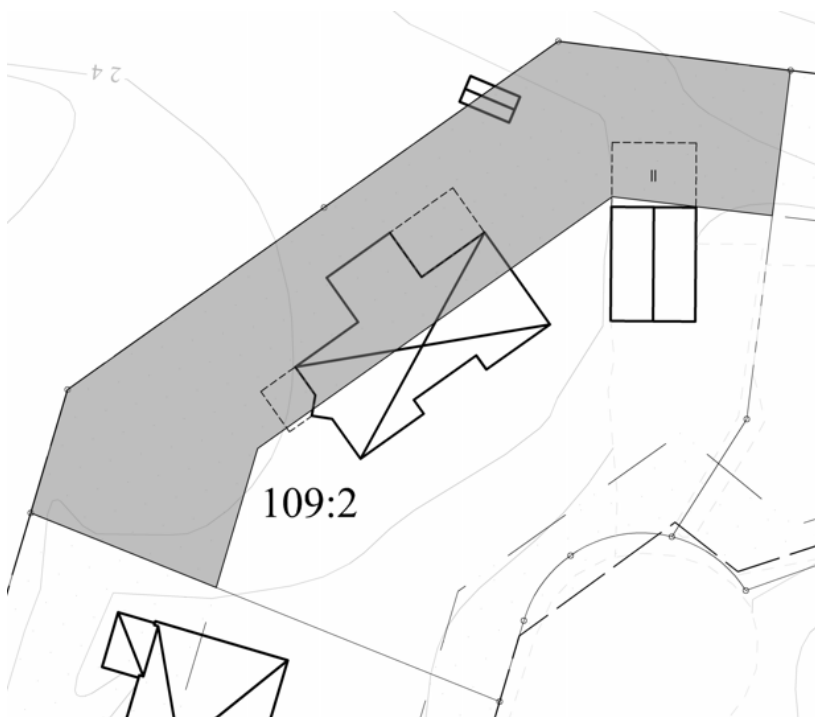
B - Bostäder

Utformning, placering och gestaltning

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet planeras att byggas ut. Placeringen och omfattningen styrs av prickad mark, marks som inte får bebyggas, byggrätt i form av att 25% av fastigheten får bebyggas och höjdbestämmelser.

Huvudbyggnaden planeras att byggas ut både utbyggnaden och en stor del av det befintliga huset ligger på prickad mark i gällande detaljplan.

Tomten är kuperad och utbyggnaden av garaget behöver göras i suterräng. Det innebär att tillbyggnad av garaget blir i två våningar.



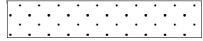
Figur 4. Bilden visar föreslagna tillbyggnader och den gråa delen är prickad mark i gällande detaljplan. Fastighetsgränsen på bilden är den nuvarande.

De föreslagna tillbyggnaderna bedöms fungera väl i förhållande till fastighetens form och placering.

Konsekvenser

Konsekvenserna är att befintliga bebyggelse blir planenlig och kan byggas ut.

Planbestämmelser



Marken får inte förses med byggnad.

e₁ –Största byggnadsarean är 25% av fastigheten.

p₁ –Byggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns.

h₁ – Högsta nockhöjd är 7 meter

f₁ – Komplementbyggnad ska utformas med pulpettak

Utemiljö

Utemiljön inom planområdet består av den villatomt som finns där idag. I norr medger planförslaget en utökning av fastigheten. En del av parkmarken har ianspråktagits som tomt. Den mark som ianspråktagits bedöms i sig inte ha ett högt naturvärde eller av stor vikt för allmänhetens tillgänglighet till natur/skogsområden. Därför bedöms en utökning av fastigheten vara möjlig. Delen av den ianspråktagna naturmarken som eventuellt inte inryms i planområdet ska återställas till naturmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraftdatum.

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 allmän plats

GATA – Gata

Motivet till planbestämmelsen är att den befintliga vändplats som idag ligger på kvartersmark ska bli planenlig.

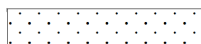
Regleringar av kvartersmark

Användningsbestämmelser

B – Bostäder

Motivet är att fortsatt möjliggöra bostäder.

Egenskapsbestämmelser



Marken får inte förses med byggnad.

Motivet är att möjliggöra en lämplig placering av byggnader och skapa en buffertzona mot naturmarken i norr och ut mot vägen i söder. Motivet är även att upprätthålla befintlig byggnadsstruktur inom området

e₁ – Största byggnadsarean är 25% av fastigheten.

Motivet är att upprätthålla befintlig byggnadsstruktur inom området.

p₁ – Byggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns.

Motivet är att upprätthålla befintlig byggnadsstruktur inom området.

h₁ – Högsta nockhöjd är 7 meter

Motivet är för att möjliggöra en lämplig höjd på huvudbyggnaden.

f₁ – Komplementbyggnad ska utformas med pulpettak.

Motivet är för att säkerställa en lämplig utformning av komplementbyggnader i kombination med höjdbestämmelsen.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Översiktsplan

Planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Furuvik. Planförslaget bedöms stämma överens med översiktsplanen som anger befintliga bostäder.

Gällande detaljplan

För området gäller en befintlig detaljplan med aktnr: 21-85:565 från 1984. Gällande detaljplan medger att bostäder får uppföras i en våning med en byggrätt motsvarande en femtedel av fastighet yta. Byggrätten begränsas på fastigheten av prickmark (mark som inte får bebyggas) både mot gatan i sydost och naturområdet i nordväst.

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Samhällsbyggnadsnämnden den 24 januari 2024.

Naturmiljö och landskap

Skogs- och hållmarkerna som angränsar till planområdet i norr har höga kvaliteter som rekreationsområde för till exempel närboende och som utflyktsmål för förskola och skola.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medger en utökning av fastigheten Furuvik 109:2 mot norr. Den del som utökning innefattar är redan idag ianspråktagen som tomtmark och bedöms i sig inte ha ett högt naturvärde eller av stor vikt för allmänhetens tillgänglighet till natur/skogsområden. Prickmark, mark om inte får förses med byggnad, är utlagd mot naturområdet för att byggnader inte ska placeras i fastighetsgräns och ett ännu större ianspråktagande av naturmarken inte ska ske.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger nära Ytterharnäs skola. Från planområdet är det ungefär en mil in till Gävle och åt andra hållet ungefär 3 kilometer till Skutskär där det finns ett stort utbud av kommersiell service.

Gator och trafik

Hållbara transportmedel och kollektivtrafik

Det är ca 400 meter till närmaste busshållplats som trafikeras av buss till Gävle och Skutskär.

Gatustruktur, gatumiljö och angöring

Planområdet angörs från The Svedbergs väg via den vändplats som delvis är planlagd i planförslaget.

Parkering

Parkering sker på egen fastighet.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet är redan anslutet till kommunalt VA.

El och fiber

Planområdet är redan anslutet till el- och fibernät.

Avfall

Planområdet har idag en fungerande lösning för avfall. Ska avfallslösningen ändras ska samråd ske med Gästrike återvinnare.

Geotekniska förhållanden och radon

Planområdet är beläget på ett större område bestående av svallsediment och grus.

Området är inte definierat som vare sig hög- eller lågriskområde för radon.

Planförslag och konsekvenser

En utökning av byggrätt på ett redan utbyggt område bedöms inte medföra några geotekniska utmaningar.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom högriskområde, klass 3, för grundvattnets sårbarhet där genomsläppligheten bedöms vara god. Inga kända grundvattenmagasin finns i närheten. Huvudsaklig avrinning sker mot Skutskärsfjärden.

Planförslag och konsekvenser

De förändringar som planförslaget medger bedöms inte påverka planområdets hydrologiska förutsättningar i någon nämnvärd utsträckning.

Dagvatten

Planområdet är redan idag anslutet till kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar för dagvattnets förutsättningar.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Riktvärden för buller uppfylls idag.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget kommer inte innebära någon förändring av bullerkällor vilket innebär att bullersituationen vid planområdet fortsatt kommer vara god.

Översvämning och skyfall

Planområdet ligger inte inom något översvämningsdrabbat område och inga lågpunkter samlar på sig vatten vid höga flöden.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär inte några förändringar på befintliga förutsättningar.

Riksintressen

Planområdet innefattar inga riksintresseområden.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Med fastighetsbildning avses bl.a. nybildning av fastigheter, ändring av fastigheters gränser och bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter.

Fastighetsbildningsåtgärder provas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten i Gävle kommun.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att en del av fastigheten Furuviik 100:6 kan regleras över till Furuviik 109:2 i den norra delen av planområdet.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Planområdet påverkas inte av några gemensamhetsanläggningar, servitut eller ledningsrätter.

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.

- **Furuviik 109:2**

Får en större byggrätt och en utbyggnad av befintliga byggnader möjliggörs.

Fastigheten kan utökas genom ett markförvärv från Furuviik 100:6 med cirka 110 kvadratmeter.

- **Furuviik 100:6**

I norra delen av planområdet kan en del av fastheten regleras över till Furuviik 109:2, cirka 110 kvadratmeter. I den södra delen av planområdet blir den allmänna platsen (GATA) planenlig.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgiften regleras i ett avtal skrivet mellan Gävle kommun och fastighetsägaren för Furuviik 109:2.

Exploatörens kostnadsansvar i genomförandet

- Exploatören ska bekosta den eventuella lantmäteriförrättningen för reglering av mark mellan Furuviik 109:2 och Furuviik 100:6.

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 2025-02-18.

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:

- Robin Andersson, miljöutredare.

Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm
Planchef

Mikael Bodinson
Planingenjör