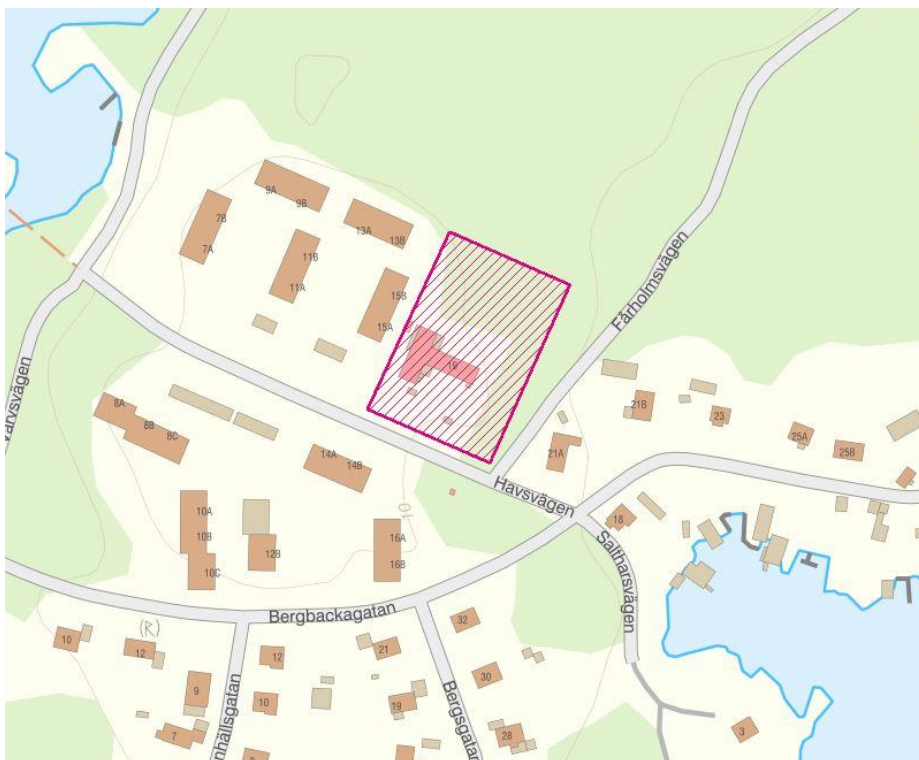


Planbeskrivning

Norrsundet 15:131, Havsvägen 19



2024-05-08

Rev 2024-05-29

Livsmiljö Gävle, Gävle kommun, Gävleborgs län

Diarienummer: 23SBN168

Handläggare: Mikael Bodinson

Innehåll

Sammanfattning.....	3
Detaljplanens syfte	6
Beskrivning av planförslaget	6
Motiv till detaljplanens regleringar	10
Planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	12
Genomförande.....	20
Betydande miljöpåverkan.....	23
Utredningar	23
Medverkande	24

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra besöksnäring i form av bed & breakfast, ställplatser för husbilar samt sovstugor. Ett ytterligare syfte är att skydda en del stora tallar som finns kvar på fastigheten. Planområdet ligger i Norrsundet och innefattar en fastighet, Norrsundet 15:131. Idag ligger en förskolebyggnad inom planområdet och tanken är att den ska användas till bed & breakfast och att fastigheten kompletteras med ställplatser och stugor.

Inom planområdet har det tagits ner skog, en del större tallar har sparats och dessa är viktiga att bevara.

Kommunen bedömer att ett genomförande av den här detaljplanen inte innebär någon betydande negativ påverkan inom eller i anslutning till planområdet.

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 vinner detaljplanen **laga kraft**.



Figur 1. Planprocessens olika delar.

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.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

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 besöksnäring i form av bed & breakfast, ställplatser för husbilar samt sovstugor. Ett ytterligare syfte är att skydda de stora tallar som finns kvar på fastigheten.

Beskrivning av planförslaget

Arkitektonisk idé

Platsens minne förstärks i samspel mellan de befintliga och det nya. Den befintliga byggnaden bibehålls och uppdateras med en ny fasad med tydligt identifierad entré. Intentionen är att byggnader på fastigheten anpassas i material, fönstersättning och form för att på bästa sätt harmonisera med omkringliggande natur för att skapa en inbjudande plats.

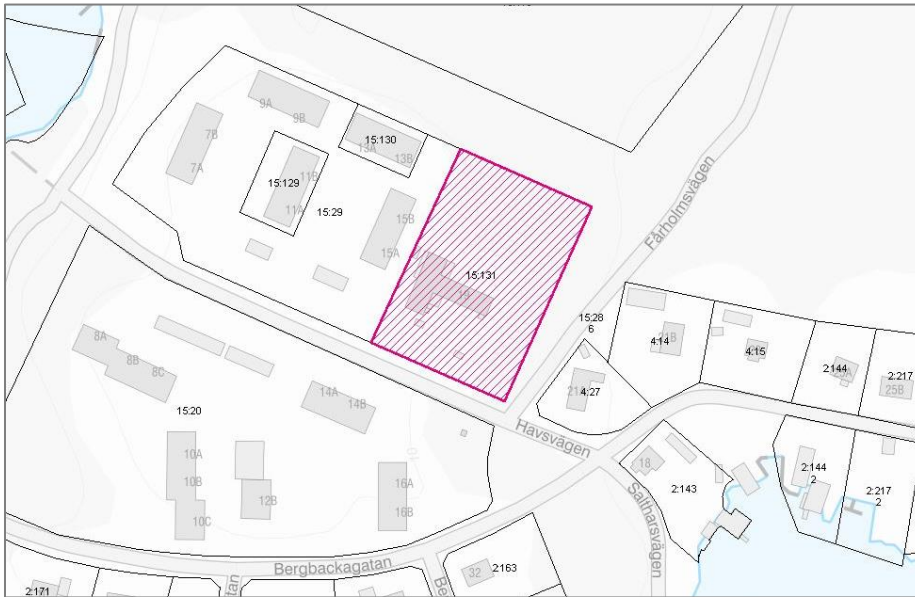
Bakgrund

En ansökan om planbesked har inkommit för fastigheten Norrsundet 15:131. Sökanden önskar att justera användningen (S1) barnstuga, i gällande detaljplan, till att möjliggöra Bed & Breakfast i befintlig byggnad samt komplettera med ställplatser för husbilar och mindre sovstugor. En önskan finns även om att se över möjligheten att utöka befintlig byggnad/byggrätt med ytterligare en våning.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Läge

Planområdet ligger längst Havsvägen i Norrsundet och innefattar en fastighet, Norrsundet 15:131.



Figur 2. Karta som visar planområdets läge och avgränsning.

Areal

Planområdets areal är cirka 0,5 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet berör en fastighet:

- Fastigheten Norrsundet 15:131 som ägs av ett privat företag.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en huvudbyggnad samt några mindre komplementbyggnader.

Huvudbyggnaden har tidigare använts som förskola men står idag tom.



Figur 3. Befintliga byggnader.

Kvartersmark

Inom kvartersmarken planeras det för markanvändningen friluftsliv och camping, tillfällig vistelse och centrum. För att möjliggöra besöksnäring i form av bed & breakfast i den befintliga byggnaden, ställplatser för husbilar och enklare sovstugor.

Konsekvenser

Konsekvenserna för fastigheten blir att det istället för förskola kommer kunna bedrivas turistverksamhet med enklare former av övernattnig.

Planbestämmelser

N – Friluftsliv och camping

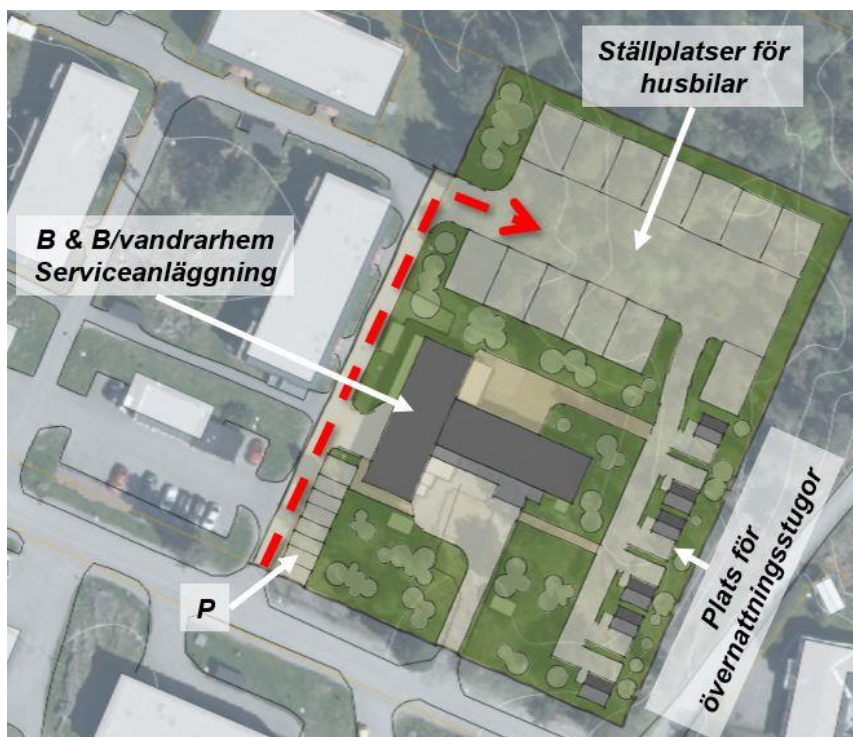
C – Centrum

O₁ – Tillfällig vistelse

Utformning, placering och gestaltning

I den norra delen av planområdet ges möjlighet för ställplatser för husbilar, denna yta är planlagd med prickmark och får inte förses med byggnader. Infart för husbilar kommer ske på den västra siden av planområdet (se röd streckad linje i illustrationen nedan).

Bed & breakfast och serviceanläggning kommer vara i den befintliga byggnaden som även ges möjligheten att byggas på med en våning.



Figur 4. Illustration över planområdets utbyggnad.

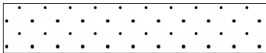
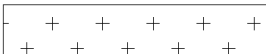
Sovstugor planeras att byggas i den sydöstra delen av planområdet. Denna yta är planlagd med korsmark och får endast förses med komplementbyggnader.

Marken inom planområdet är kuperad och både ställplatserna och placeringen av sovstugorna behöver anpassas till markens förutsättningar.

För huvudbyggnaden som ska innehålla bed & breakfast och serviceinrättning regleras en nockhöjd på 10 meter. Detta för att möjliggöra en ytterligare våning på den befintliga byggnaden.

Området med korsmark regleras med en nockhöjd på 4,5 meter för att möjliggöra sovstugor i en kuperad terräng.

Planbestämmelser

Prickmark	
Korsmark	

h_1 - Högsta nockhöjd är 10 meter

h_2 - Högsta nockhöjd är 4,5 meter

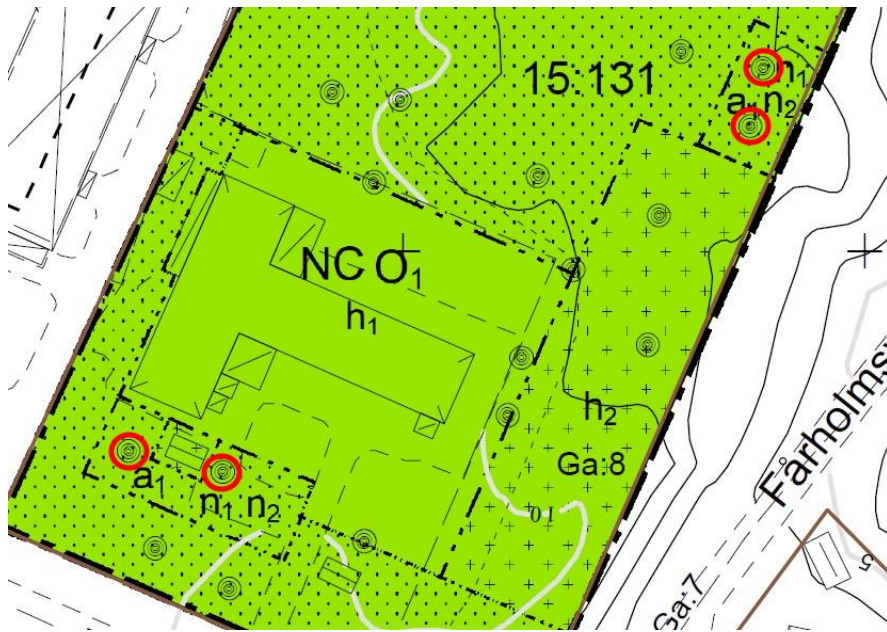
Största byggnadsarea är 1500 m² per fastighet

Utemiljö

Utemiljön inom planområdet kommer bestå av grönytor mellan den befintliga byggnaden, sovstugorna och ställplatserna. Inom fastigheten finns en del stora tallar kvar efter avverkning och terrängen är delvis blockig med mycket berg i dagen. Hänsyn behöver tas till rådande terräng vid utbyggnad av området.

Att anpassa ställplatserna efter tallarnas placering innebär att man inte bara behöver ta hänsyn till markförhållandena utan även till trädens position och eventuella skuggnings- eller skyddseffekter de kan erbjuda. Detta kan bidra till att skapa en mer behaglig och naturlig atmosfär för besökarna samtidigt som det minskar behovet av att ta ner träd och förstöra den befintliga grönskan.

I plankartan skyddas fyra tallarna som bedömts vara möjliga att bevara och som inte kommer att utgöra hinder för genomförandet av detaljplanen. Genom att markera och skydda dessa träd med bestämmelser i detaljplanen kan man säkerställa att de bevaras under byggprocessen och genomförandet och att deras värde för miljön och landskapsbilden bevaras. Detta kan också fungera som en vägledning för utveckling och underhåll av området, där man fortsätter att prioritera skyddet och bevarandet av befintlig vegetation och grönska. Det är viktigt att bevara så många tallar som möjligt eftersom de är en del i spridningssambandet för arter knutna till äldre solbelysta tallar.



Figur 5. Skyddade tallar visar med röd markering

Planbestämmelser

n₁ – Tallar får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

n₂ – Schaktning får inte ske nära skyddade tallar.

a₁ – Marklov krävs även för fällning av skyddade tallar.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum 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

Användningsbestämmelser

N – Camping och friluftsliv

Motivet är att kunna möjliggöra för campingverksamhet.

C – Centrum

Motivet är att kunna möjliggöra en mer flexibel användning för fastigheten. Tex utställningslokal, kontor och mindre butik.

O₁ – Övernattningsstugor

Motivet är att kunna möjliggöra bed & breakfast och sovstugor.

Egenskapsbestämmelser

Största byggnadsarea är 1500 m² per fastighet.

Motiv till planbestämmelsen är att skapa en lämplig storlek på byggrätten på fastigheten.

h₁ – Högsta nockhöjd är 10 meter

Motiv till planbestämmelsen är att möjliggöra en påbyggnad av den befintliga byggnaden med en våning till.

h₂ – Högsta nockhöjd är 4,5 meter

Motiv till planbestämmelsen är att möjliggöra en lämplig höjd på de sovstugor som det planeras för.

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.

Motivet är att kunna styra placering av bebyggelse och möjliggöra ställplatser på en yta där byggnader inte får uppföras.

Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnader

Motivet är att kunna styra placering av sovstugor inom ett område som inte ska kunna bebyggas med en huvudbyggnad.

Villkor för lov och ändrad lovplikt

a₁ – Marklov krävs även för fällning av skyddade tallar.

Motivet till denna planbestämmelse är att det är viktigt att bibehålla områdets naturliga karaktär och detta görs delvis genom att bevara vissa tallar.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Översiktsplan

I för området gällande Översiktsplan Gävle kommun år 2030 finns ingen särskild skrivning, dock gränsar området till ett redovisat LIS-område, Fårholmen, avsett för verksamheter kopplade till turism- och besöksnäring.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för området har akt nummer: 21-P90:166 vann laga kraft den 25 april 1990. Gällande detaljplan anger användningen barnstuga.

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i samhällsbyggnadsnämnden den 24 maj 2023.

Naturmiljö och landskap

En stor del av fastigheten består idag av skogsmark som avverkats. Det har sparats en del äldre tallar. Tallarna är viktiga att bevara eftersom de är en del i spridningssambandet för arter knutna till äldre solbelysta tallar. Det är även viktigt att spara naturmark och tallar på fastigheten då det ger en attraktiv miljö och landskapsbild och bidrar till biologisk mångfald. Fastigheten är kuperad, blockig och innehåller en del berg i dagen. Ny bebyggelse och ställplatser behöver anpassas till terrängen och de stora tallarna.

Ekosystemtjänster

Naturmarken och de äldre tallarna på fastigheten bidrar med flera olika ekosystemtjänster, till exempel luftrening, landskapsbild och biologisk mångfald och bör ges utrymme att bevaras i så hög utsträckning som möjligt.

Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Inom planområdet finns ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Fornlämningar

Det finns inga kända eller registrerade fornlämningar i eller runt planområdet.

Offentlig och kommersiell service

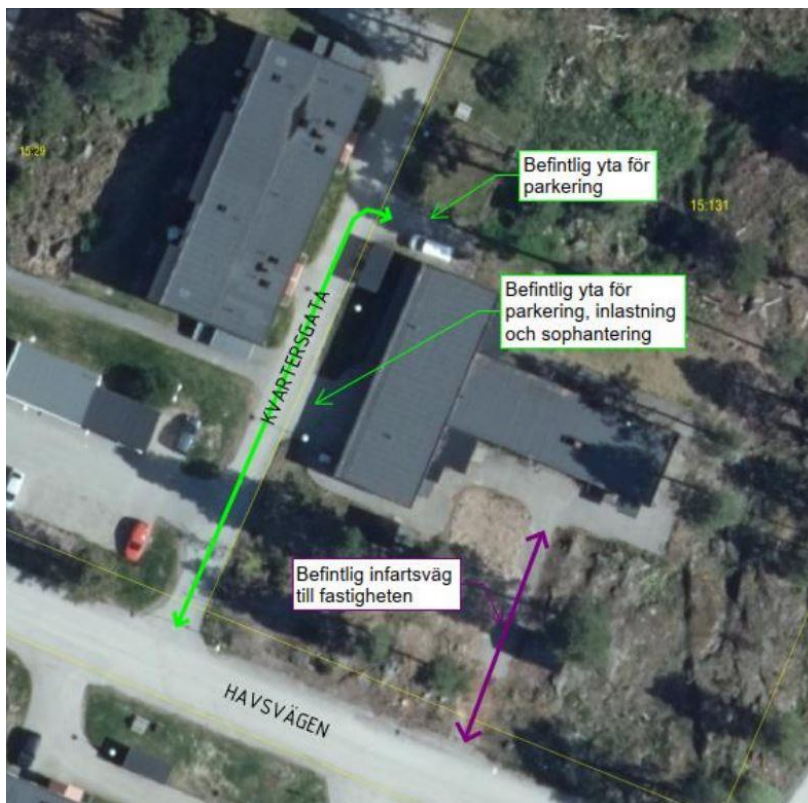
Närmaste matbutik finns cirka 700 meter från planområdet och det är cirka 500 meter till närmaste restaurang.

Gator och trafik

Gatustruktur och angöring

Planområdet ligger utmed Havsvägen som är en mindre gata utan gång- och cykelväg. En befintlig infartsväg finns idag belägen på mitten av fastigheten i södra delen av planområdet, från Havsvägen, och som leder upp till byggnadens framsida. Intilliggande kvartersgata som tillhör Gavlegårdarnas fastighet Norrsundet 15:29 har nyttjats som infart för sophantering, inlastning och för åtkomst till parkeringsplatser.

Skyltad hastighet på Havsvägen är 30 km/h och trafikmängden på vägen är låg.



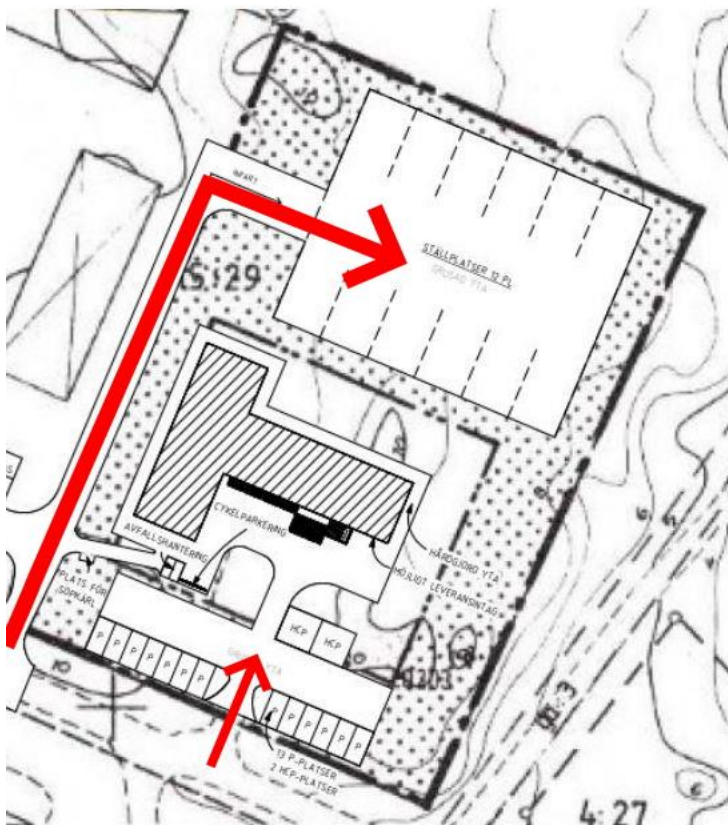
Figur 6. Karta som visar befintliga in- och utfarter och parkeringar.

Planförslag och konsekvenser

Befintlig infart från Havsvägen är tänkt bibehållas i samma läge som i dagsläget för att nyttjas till en ny planerad parkering och således undviks att skapa en ny korsningspunkt mot Havsvägen.

I trafikutredningen för planförslaget bedöms infarten inte bidra till ökad risk eller påverkan för färdande längs Havsvägen eller till och från den planerade anläggningen. Sikten för både in- och utfart till parkeringen bedöms som god då infarten är belägen i den högre delen av området som medger sikt i båda riktningarna. Infartsvägen är tänkt att vara primär entré till fastigheten för bilister, gångare och cyklister. Utifrån verksamhetens ändamål föreslås trafikslagen gemensamt nyttja infarten, då biltrafiken bedöms vara låg i kombination med den låga hastigheten samt att inga ändamål för tunga fordon finns längs denna väg.

En ny infart kommer att anläggas till den planerade ytan för ställplatser för husbil i norra delen av planområdet. Infarten kommer ansluta till den befintliga kvartersgatan som tillhör Gavlegårdarnas fastighet Norrsundet 15:29, som i sin tur ansluter till Havsvägen. Då infarten enbart ska trafikeras av husbilar till och från uppställningsytan, bedöms påverkan på kvartersgatan bli marginell mot befintlig situation då husbilarna inte bidrar till ett kontinuerligt trafikflöde och antalet är begränsat. Ett servitut bör upprättas för denna infart för att kunna genomföra planerade angöringar till planområdet.



Figur 7. Karta som visar planerade infarter.

Parkering

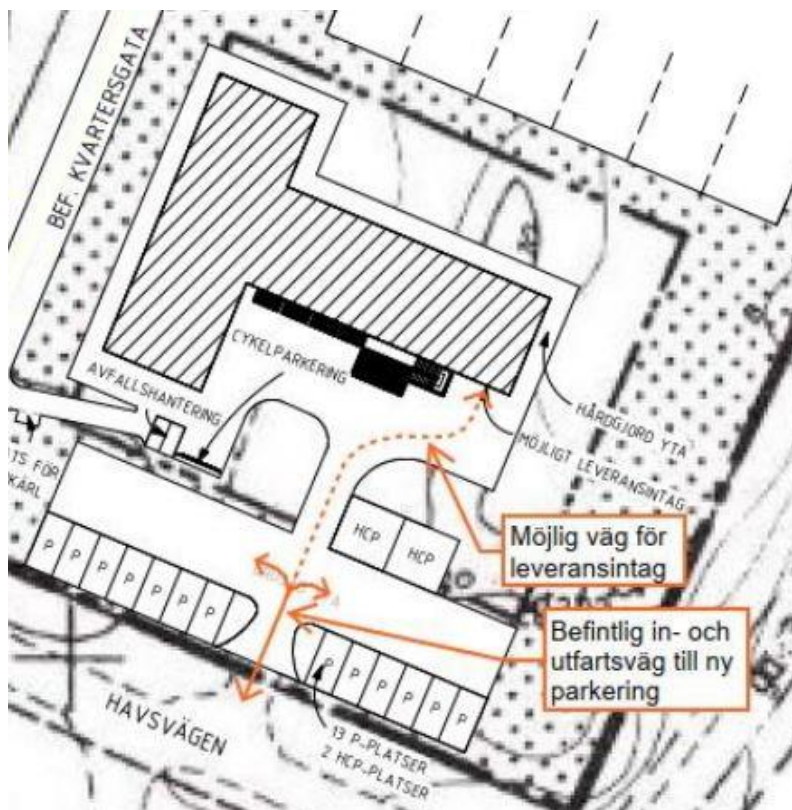
Befintlig yta för parkering finns idag längs fastighetens västra sida med utrymme för cirka 4st parkeringsplatser, kombinerat med yta för inlastning.

Antal bilparkeringar enligt Gävle kommuns mobilitetsnorm är: 0,5 platser per besökare, varav 24 besökare (2 personer per rum) ger ett behov om 12 platser. Antalet parkeringsplatser har bedömts utifrån verksamhetens behov, där antalet p-platser motsvarar antalet rum (12 stycken) i den färdiga anläggningen. De befintliga 4 parkeringsplatserna längst byggnadens västra sida kommer att bibehållas, men primärt användas till personalparkering när behov finns.

Enligt Gävle kommuns mobilitetsnorm ska parkeringstal för cykel utifrån verksamhetens storlek motsvara 3 cykelplatser; 0,1 platser per besökare, där antalet besökande uppskattas till 24 (2 besökare per rum).

Planförslag och konsekvenser

Den nya parkeringsytan på fastighetens södra sida ger utrymme för 13st parkeringsplatser för personbil varav 2 parkeringsplatser för rörelsehindrade, vilket överträffar antalet parkeringar enligt mobilitetsnormen.



Figur 8. Karta som visar nya parkeringar.

Parkeringens fysiska placering hamnar i närhet till infarten från Havsvägen, med god närhet till fastighetens entré och inom kravet på avstånd för rörelsehindrade på 25 meter.

Cykelparkering med utrymme för cirka 10 cyklar är tänkt att anläggas i närhet till fastighetens framsida. Utifrån verksamhetens geografiska läge och avsaknad av cykelinfrastruktur längs befintliga vägar så har bedömningen gjorts att ett fåtal boende kommer välja cykel som sitt primära färdmedel. Utrymme finns intill den planerade cykelparkeringen för att utöka kapaciteten om behov uppstår framgent.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

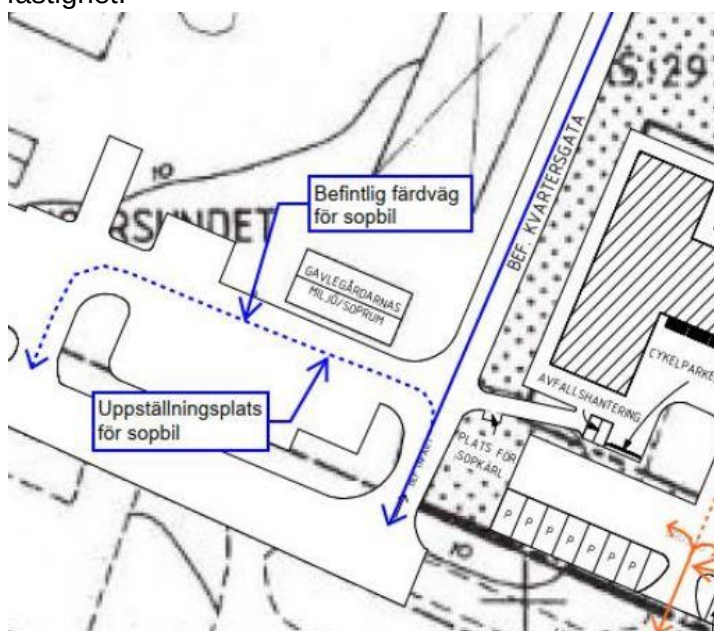
Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten. En kapacitetsutredning har genomförts och det finns kapacitet i befintligt vatten- och spillvattenledningsnätet för den planerade nya verksamheten.

El, fiber och uppvärmning

Planområdet är anslutet på el, fiber- och fjärrvärmenätet. Försiktighet skall tillämpas nära befintliga ledningar.

Avfall

Avfallshantering kommer fortsatt att ske från soprummet på den västra sidan om byggnaden i anslutning till kvartersgatan tillhörande Gavlegårdarna. En ny gånganslutning kommer anläggas, där sopkärnen kan dras och ställas intill den befintliga kvartersgatan. Sopkärnen kan då hämtas av Gästrike återvinnare i samband med sophantering vid Gavlegårdarnas fastighet.



Figur 9. Karta som visar föreslagna körvägar för avfallsfordon

Detta medför att sopbilen kan åka vidare ut mot Havsvägen genom parkeringen, för att undvika behovet av att köra runt bostadsområdet eller göra en backrörelse för att vända och åka tillbaka ut på Havsvägen.

Gästrike återvinnare skall samrådats i tidigt skede för lämplig avfallshantering.

Geotekniska förhållanden och radon

Marken består till stora delar av berg med tunt osammanhängande ytlager av morän. Området lutar i östlig riktning, med höjdskillnader på ett par meter i planens nordöstra delar. Släntningen fortsätter utanför planområdet.

Planområdet bedöms utgöras av normalradomark. Enligt ÖP 2030 ska byggnader uppföras radonskyddat.

Planförslag och konsekvenser

Underlaget är fast och några stabilitetsproblem bedöms inte finnas. Inga risker för ras bedöms heller finnas.

Dagvatten

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Befintlig byggnad avvattnas på västra sidan via ledningar som sitter ihop med ledningssystemet på fastigheten Norrsundet 15:29. Detta system leds till en allmän ledning i nordöst vidare ut i Fårholmens vattenförekommst. Utkastare i övriga riktningar leds ut mot grönytor för att infiltrera i det översta jordlagret. Infiltrationskapaciteten bedöms låg. En kapacitetsutredning har genomförts och det finns kapacitet i befintligt dagvattenledningsnätet för den planerade nya verksamheten.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att det tillkommer ställplatser för husbilar samt parkeringsplatser. Dessa planeras utföras med en grusöverbyggnad med en magasinerande volym som ger en fördröjande effekt på dagvattnet. De tillkommande asfalterade ytor bedöms ge en marginell effekt på avrinningen.

En beräkning av fördröjningsbehovet har beräknats till 6,2 m³ vid ett 10-års regn med 10 min varaktighet. Denna volym bedöms kunna rymmas i den tillkommande grusöverbyggnad vid ställ- och parkeringsplatserna. I samma grusöverbyggnad kan även partikelbundna föroreningar som fosfor fastläggas, och föroreningsbelastningen från området bedöms lågt.

Rent vatten som inte infiltreras inom fastigheten kan avledas ytligt mot naturmark norr om fastigheten.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Bullernivåer i området är generellt låga. De ekvivalenta ljudnivåerna bedöms klara 50 dBA och de maximala 70 dBA. Norrsundet hamn ligger ca 600 m nordöst om planområdet och bedöms inte ge upphov till bullerstörningar i planområdet.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten bedöms god i området och trafikeringen på Havsvägen förbi planområdet är relativt liten och bedöms inte ge upphov av luftföroreningar av betydelse. Planförslaget bedöms inte ge upphov till en trafikökning som medför en påverkan på luftkvaliteten.

Föroreningar

Ingen förorenande verksamhet har funnits på platsen och risken för markföroreningar på platsen har bedömts som liten.

Översvämning och skyfall

Planområdet ligger högt i förhållande till sina omgivningar. Norr om planområdet finns ett skogsområde dit den huvudsakliga mängden vatten leds vid skyfall. Öster, söder och väster om planområdet finns vägar som fungerar som rinnstråk.



Figur 10. Svarta pilar visar flödesvägar vid skyfall. Röd skraffering visar planområdet (Civilscon, 2024).

Planförslag och konsekvenser

Fastigheten har idag goda befintliga förutsättningar för avledning av skyfall och detta bedöms inte förändras med planförslaget. Ytvatten leds naturligt från området längs vägar och in i skogsområde och bedöms inte ge upphov till översvämningssrisker för omkringliggande fastigheter.

Riskfrågor och farligt gods

Planområdet ligger cirka 400 meter från industrispåret till Norrsundets hamn och 600 meter till själva hamnen. Inga andra riskkällor har identifierats nära planområdet. Kommunen bedömer att ingen särskild riskhänsyn behöver tas.

Lukt

Planområdet ligger cirka 400 meter från ett fiskrökeri och ungefär lika långt från ett avloppsreningsverk. Risken för luktstörningar bedöms inte vara av betydelse för planerad verksamhet.

Riksintressen

Planområdet ligger inte inom några riksintressen.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Den kommunövergripande luftkartläggningen som utförs av Östra Sveriges luftvårdsförbund har beräknat att årsmedelvärdet för kvävedioxid är 2 – 3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ luft. Dygnsmedelhalten är <9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ luft och timmedelvärdet 10 – 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ luft. För partiklar är årsmedelhalten 6 – 8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ luft och dygnsmedelhalten 12 – 14 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ luft. Samtliga halter ligger långt under miljökvalitetsnormerna och miljömålets preciseringar.

Vatten

Planområdet ligger inom avrinningsområdet till SSM Bottenhavets kustvattenförekomst (WA34434970). Dess ekologiska status bedöms som god och dess kemiska status uppnår ej god. Miljökvalitetsnormen är satt till god ekologisk status och god kemisk status med tidsfrist till 2027 för dioxiner och mindre stränga krav för kvicksilver och bromerade difenyletrar.

Dagvatten som leds via befintligt ledningssystem når Fårholmens vattenförekomst (WA77566993). Dess ekologiska status är bedömd som måttlig och dess kemiska status uppnår ej god. Dess miljökvalitetsnorm är satt till måttlig ekologisk status år 2027 och god kemisk status med samma tidsfrist och mindre stränga krav som för SSM Bottenhavets

vattenförekomst. Dess ekologiska status bedöms främst påverkas av hydromorfologiska faktorer men även av näringsämnespåverkan (fosfor).

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft.

Planförslaget bedöms inte heller påverka miljökvalitetsnormerna för vatten eller dess kvalitetsfaktorer. De kemiska parametrarna påverkas främst av historiska utsläpp från exempelvis fibersediment innehållande dioxinföroreningar. De ekologiska kvalitetskraven påverkas främst av faktorer utanför planförslaget. Den näringsämnespåverkan som kan uppstå från dagvattnet från området bedöms som liten, och försumbar i förhållande till näringsämnespåverkan från annan verksamhet som exempelvis avloppsreningsverk.

Miljömål

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

- **Miljömål Begränsad klimatpåverkan**
Planförslaget medför att ställplatser anordnas vilket bidrar till bilanvändningen i området. Däremot fyller planförslaget ett behov som redan finns i området då det finns attraktiva målpunkter på orten. Planförslaget använder sig av redan ianspråktagen mark och en redan uppförd byggnad får en ny användning som bidrar positivt till miljömålet.
- **Miljömålen Levande skogar och ett rikt växt och djurliv**
Inom planområdet finns äldre tallar som bidrar till grönstrukturvärden. Tallarna står på mark som redan är planlagd som kvartersmark. Tallarna bidrar dock till flera ekosystemtjänster som luftrening, landskapsbild och biologisk mångfald. De kan även bidra med skugga. En del tallar ska bevaras.

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

Fastigheten Norrsundet 15:131 ingår i gemensamhetsanläggningen Norrsundet GA:8 som kommer behöva omprövas vid genomförandet av detaljplanen. För den nya infarten för husbilar krävs att ett servitut upprättas. Kostnad för omprövning av gemensamhetsanläggningen och upprättande av servitut ska tillfalla byggherren.

Gemensamhetsanläggningar

Den före detta förskolebyggnaden är en del av ett större sammanhängande bostadsområde där det idag finns flera olika fastigheter och fastighetsägare verksamma. Dessa fastigheter har tillsammans en större sammanhängande gemensamhetsanläggning, Norrsundet GA:8, i denna gemensamhetsanläggning ingår även berörd fastighet inom planområdet med andelstal, men också fysiskt då norra delen av fastigheten är en del av gemensamhetsanläggningen. Om denna del tas i anspråk för verksamhet som ej inryms inom gemensamhetsanläggningens användningar så behöver anläggningen omprövas. I en omprövning behöver även frågan om vatten- och spilledningar redas ut, dessa är gemensamma för planområdet och Gavlegårdarnas bostäder bredvid och ingår i gemensamhetsanläggningen idag. Byggherren och Gavlegårdarna behöver vara överens i frågan och ett avtal bör skrivas mellan dem som reglerar dessa frågor.



Figur 11. Karta visar utbredning av gemensamhetsanläggningen Norrsundet GA:8.

Servitut

En ny infart till planområdet för husbilar kommer anläggas i norra delen av området. Infarten kommer delvis ligga på Gavlegårdarna mark och ett servitut för infarten bör upprättas.

Byggherren och Gavlegårdarna behöver vara överens i frågan och ett avtal bör skrivas mellan dem som reglerar även denna fråga.

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.

- **Norrsundet 15:131**

Ny markanvändning för fastigheten. Utökad lovplikt för marklov vid trädfällning.

Gemensamhetsanläggning, Norrsundet GA:8, inom fastigheten kommer behöva omprövas. Fastigheten kan delas även om det inte är intentionen från exploitören.

Nytt servitut för infart över Norrsundet 15:29 kan behöva bildas.

- **Norrsundet 15:29**

Fastigheten gränsar mot planområdet och kommer belastas med infart för husbilar.

Servitut bör upprättas för infarten. Ingår i gemensamhetsanläggningen Norrsundet GA:8 som bör omprövas.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgift bekostas av exploitören och faktureras av kommunens planenhet enligt slutet planavtal.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen får inga kommunalekonomiska konsekvenser av planens genomförande.

Exploatörens kostnadsansvar i genomförandet

- Omprövning av gemensamhetsanläggning
- Upprättande av servitut

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.

Bedömningen motiveras av att inga gällande miljökvalitetsnormer bedöms överskridas och att detaljplanens genomförande är i linje med relevanta miljömål. De miljöfaktorer som särskilt hanteras i planen är dagvatten.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delade kommunens ställningstagande i yttrande daterat 2023-12-13.

Utredningar

Nedan listas de utredningar som tagits fram under detaljplanearbetet och som legat till grund för detaljplanens utformning.

- Civilscon, 2023-12-04. PM dagvattenutredning Norrsundet 15:131.
- Civilscon, 2023-11-29. Trafikutredning för ändring av detaljplan - Norrsundet 15:131.

Övriga underlag

Nedan listas äldre utredningar eller underlag som använts i framttagandet 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:

- Mirja Törnquist, miljöutredare.
- Maria Lind, kommunekolog.
- Mikael Ekman, kommunekolog

Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm
Planchef

Mikael Bodinson
Planingenjör