

Planbeskrivning

Del av Eskön 1:2, Esköhamn



Datum: 2024-11-06 Reviderad 2025-02-05

LIVSMILJÖ GÄVLE, GÄVLE KOMMUN, GÄVLEBORGS LÄN

Diarienummer: 21SBN362

Handläggare: Petter Jonegård

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	3
Vad är en detaljplan?	4
Syfte och inledning	6
Mark, natur och vatten	7
Bebyggelse, arkitektur och kvartersmark	18
Gator och trafik	26
Teknisk försörjning.....	27
Störningar, hälsa och säkerhet	33
Genomförande.....	34
Tidigare ställningstaganden och övergripande bedömningar	37
Planens konsekvenser	41
Tidplan, utredningar och medverkande	43

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. Alla planbestämmelser i detaljplanen ska ha stöd i plan- och bygglagens fjärde kapitel.

Detaljplaneprocessen

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. Detaljplanen befinner sig nu vid laga kraft.

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.
- **Illustrationsplan.** Illustration av planförslaget sett uppifrån som tillsammans med planbeskrivningen underlättar förståelsen av planförslaget.
- **Miljökonsekvensbeskrivning.** Detaljplanens genomförande har bedömts ge upphov till betydande miljöpåverkan och därför har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Av den framgår planens miljöpåverkan och åtgärder.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Ansvarig planhandläggare

Information om planförslaget lämnas av handläggare:

Planarkitekt Petter Jonegård

Tel: 026 – 17 83 32

Syfte och inledning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa byggrätt för en sjökrog med konferens- och övernattningsmöjligheter med utsikt ut mot havet. Området är utpekad som ett s.k. LiS-område för verksamhetsändamål i Översiktsplan Gävle kommun 2030. Syftet med LiS-områden är att skapa landsbygdsutveckling i strandnära lägen och själva utpekandet innebär en möjlighet att använda ytterligare ett särskilt skäl för att ge dispens från strandskyddet.

Detaljplanen ska bidra till att utveckla besöksnäringen längs kusten och även öka förutsättningarna för naturupplevelser inom närliggande Harkskärsfjärdens naturreservat där syftet bland annat är att bibehålla och utveckla de fritidsbåtleder som finns i reservatet. Esköhamn blir en naturlig plats för information om reservatet samt kan ge tillgång till övernattnings och restaurang vilket möjliggör en förhöjd naturupplevelse och förbättrad tillgänglighet för besökare.

Bakgrund

Kustnära Bostäder AB är fastighetsägare till Eskön 1:2. De senaste åren har företaget utvecklat den södra delen av ön med både bostäder och en småbåtshamn – Esköhamn.

Nu vill företaget komplettera hamnen med en sjökrog med möjlighet till konferenser och övernattnings. Tanken är att besöksanläggningen kan användas för semesterboende och vid anordnande av aktiviteter som båtutflykter, fågelskådning och fisketurer. Sjökrogen kan även hyras ut för bröllop och andra högtider.

Gävle kommun har sett att det finns stora möjligheter att utveckla besöksnäringen på platsen och den är därför utpekad som ett LiS-område i översiktsplanen. Utpekandet innebär en möjlighet att använda ytterligare ett särskilt skäl för att ge dispens från strandskyddet för utveckling av landsbygden genom att som i detta fall skapa verksamheter för besöksnäringen i strandnära läge.

Fler attraktiva besöksmål stärker både Jungfrukusten och besöksnäringen i Gävle kommun. Esköhamn har potential att bli ytterligare en knutpunkt längs kommunens del av kusten med Furuviks Havshotell i söder och Axmarbrygga i norr.

Plandata

Planområdet ligger på södra delen av Eskön direkt öster om befintliga Esköhamn.

Esköhamn har idag ca 50 fasta båtplatser i huvudsak för boende i närområdet samt några få gästplatser. Planområdet är knappt 1 ha stort på del av fastigheten Eskön 1:2 som ägs av Kustnära Bostäder Gävleborg AB. Området angörs från Utskärvägen via befintlig angöringsväg till hamnen.



Figur 2. Flygfoto, planområdets avgränsning markerat med röd linje

Mark, natur och vatten

Marken består av ett stenigt kalhygge som håller på att växa igen med lövsly, enstaka träd finns inom området som annars är öppet. Området är relativt plant med en mindre

svacka i nordost, delar av marken utgörs av grusytor invid hamnområdet. Större delen av området ligger på ca +2 meter över havet, närmast vattnet övergår marken till stenstrand.



Figur 3. Foto av kalhygget med enstaka träd kvar.

Naturvärden

Konsultfirman Naturföretaget har utfört en naturvärdesinventering av det berörda området under oktober 2021. Inventeringen utfördes enligt svensk standard för Naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald (NVI) (SS 199000:2014).

Området ligger alldeles innanför strandlinjen vid Esköhamn och består av en tidigare beskogad yta som nu är till största delen avverkad. Det finns endast enstaka kvarstående tallar och björkar och dessa är för det mesta i medelåldern. Det finns även en del sly av al och lite havtorn utmed strandkanten. Lingonris och ljung förekommer utspritt.

Området tangerar riksintressets yttre gräns för naturvård i Harkskärsfjärden där rikkärr och strandängar är naturtyper som pekats ut som särskilt värdefulla. Inom inventeringsområdet finns dock ingen av dessa naturtyper. I artuttaget från

Artdatabanken fanns inga fynd av naturvårdsarter från inventeringsområdet. Då det inventerade området utgörs av avverkad skog hyser det inga värdefulla strukturer eller biotopkvalitéer då de skogliga värdena som fanns innan avverkningen är borta och inga nya värden hunnit utvecklas. Hela området har därför bedömts utgöra lågt naturvärde och inga naturvärdesobjekt har avgränsats. Under inventeringen gjordes inte heller några fynd av naturvårdsintressanta arter. Det mest intressanta fyndet var havtorn som är en typisk art inom vissa strandbiotoper men i övrigt gjordes inga fynd, ej heller några invasiva arter.



Figur 4. Foto av stenstrand och havsviken öster om planområdet med enstaka tallar som fristående solitärer.

Planförslag och konsekvenser

Befintlig stenstrand och naturen närmast vattnet med solitära tallar bevaras. En mindre gångväg kommer att anläggas i grus längs stranden för ökad tillgänglighet runt området. Längre bort åt sydost kan en utsiktsplats skapas med sittbänkar och grillplats. Övriga delar inom planområdet kommer att utgöra kvartersmark, här kommer befintlig natur att ersättas med bl.a. anlagda ytor för bebyggelse, innergård och parkering.

Planbestämmelse

Området närmast vattnet planläggs för användning NATUR på allmän plats. Detta för att skydda stenstranden och naturkaraktären och säkerställa allmänhetens tillgänglighet till vattnet. Inom detta område anges egenskapsbestämmelserna:

gång₁ = Gångväg i grus får anläggas samt sittbänkar, grillplats och dylikt.

Gångvägen förbättrar allmänhetens tillgänglighet längs stranden. Sittbänkar och grillplats med vacker utsikt mot havet skapas för allmänheten.

ledning₂ = Enskilda underjordiska ledningar får anläggas

Detta område gäller i nordost invid teknisk anläggning för rening av spillvatten, utgående rent vatten behöver avvattnas via ledning, planbestämmelsen säkerställer detta.

träd₃ = Trädet får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk.

Solitära tallar längs stranden skyddas mot fällning, säkerställer en del av naturkaraktären längs stranden.

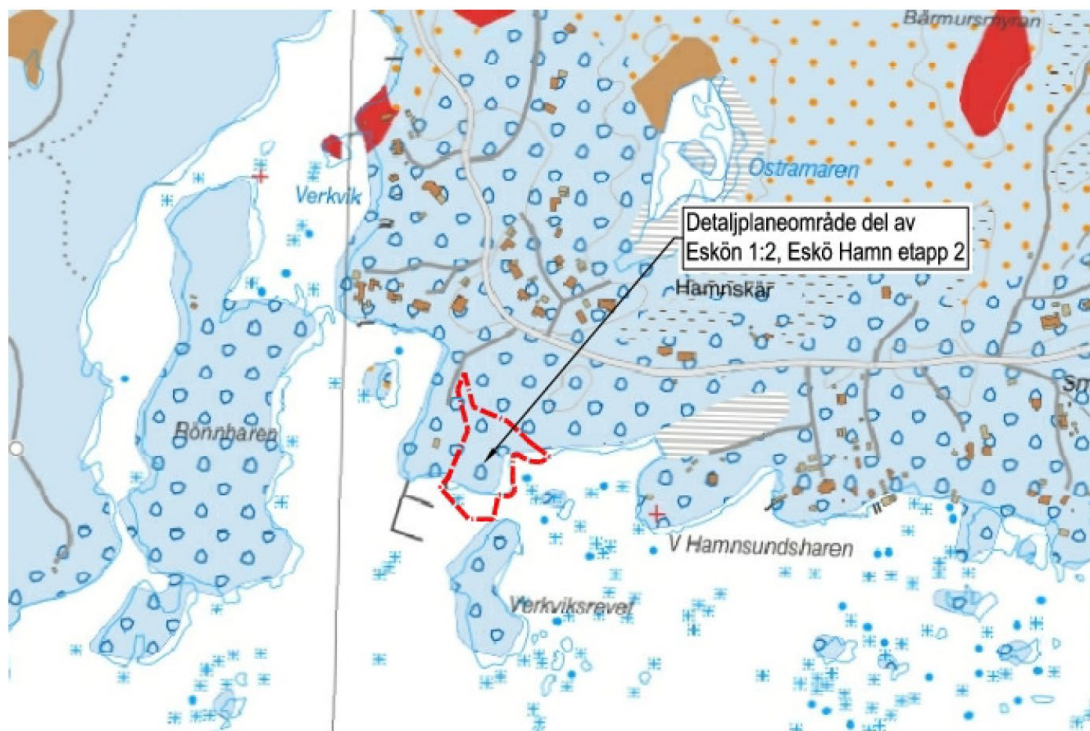
Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Geotekniska förhållanden och radon

På uppdrag av Kustnära Bostäder Gävleborg AB har Uvat AB gjort en geologisk bedömning. Syftet med utredningen är att klarlägga markförhållandena och förutsättningarna för byggnation inom området. De antaganden som gjorts för utredningen baseras på förslag till detaljplan och den illustration som gjorts. I planförslaget anges lägsta höjd för färdigt golv till +2,3 m (RH2000). Jordlagren i området består av morän. I ytlagren är moränen generellt blockrik. I delar förekommer områden som både är rikblockiga och storblockiga. Jordmäktigheten bedöms uppgå till

5 - 10 m. Berg i dagen förekommer inte i området.



Figur 5. SGU jordartskarta, ljusblått med ringar är blockig morän.

I svackor med högre fuktighet har tunna lager med mullhaltiga skikt bildats och dessa överlagrar moränen. Förekommande mullskikt har en mäktighet på någon decimeter.

Rekommendationer med avseende på grundläggningsförhållanden

Med tanke på höjdsättning av mark och byggnader kommer betydande delar av området att behöva fyllas upp. Uppfyllnader ska ske med lämplig morän och/eller med bergkrossmaterial som packas i skikt. Mullhaltiga ytskikt med mäktighet större än en decimeter ska avlägsnas före uppfyllnad. Grundläggning av aktuella byggnader i morän bör ske med kantförstyvad betongplatta. Med hänsyn till färdigt golv i byggnaderna och (framtida) fuktrisker vid sjösprång (högvatten och samtidig vågverkan) bör grundläggning med bjälklagskonstruktioner inte ske. Generellt är moränen sannolikt svårskaktad med hänsyn till att den innehåller rikligt med block. Erfarenheterna från tidigare markarbeten i området visar att blockförekomsten är högst i ytliga jordlager och minskar med djupet.

Radon

Risken för markradon är ej klassad vid Eskön enligt de uppgifter kommunen har att tillgå. Några radonmätningar har gjorts i befintliga bostäder på Eskön och med ett par undantag ligger resultat under gränsvärdet 200 Bq/m³ luft. I Översiktsplan Gävle kommun år 2030 finns en antagen riktlinje som slår fast att byggnader där människor vistas stadigvarande ska byggas radonskyddat.

Vattenområden och stränder

Stenstranden är blockig och svårtillgänglig och ansluter till en grund havsvik i öster och till en djupare del i söder där djupet tilltar fort och ansluter till djuprännan som leder in båtarna till småbåtshamnen.

En översiktlig inventering av bottenfloran och bottensubstrat vid Verkvikens mynning genomfördes av marinbiolog och dykare 2010-11-08, med komplettering 2011-09-09 i samband med etableringen av Esköhamn som ligger i direkt anslutning till aktuellt planområde. Inventeringen omfattade även det södra området som nu berörs av aktuell detaljplan. Inga kransalger, kunde upptäckas i det inventerade området. Inga rödlistade arter kunde upptäckas, och täckningsgraden av de förekommande arterna översteg inte 5% förutom höstlånke som på enstaka platser täckte 50% av botten. Vegetationen var koncentrerad till den nedre delen av den från stranden sluttande sten- och grusbotten som sedan planade ut i en till största del naken mjukbotten. Utanför gamla ångbåtsbryggan vid udden i sydväst utanför planområdet är djupet som störst (inom det inventerade området) med 3,5 meter, mjukbotten sluttar sedan sakta upp till 2,1 meter i det inventerade områdets östra ända. Den vegetation som fanns växte huvudsakligen mellan 2 och 3 meters djup i strandslutningen. Följande arter hittades i det gröna området: höstlånke (lokalt 50%), ålnate (enstaka), borstnate (enstaka), tarmtång (enstaka), grönslick, trådslick, ullsleke, vitstjälkmöja. Grönslicken täckte blocken vid stranden till 100% vid den kompletterande inventeringen 2011. Enstaka förekomster av tarmalger förekom i samman djupintervall. Vid 0,7 meters djup tog den fintrådiga brunalgen trådslick över och dominerade till 1,5 meters djup. I samma intervall och djupare fanns små förekomster av den fintrådiga rödalgen ullsleka. I gruset mellan blocken växte borstnate, höstlånke och ålnate i små förekomster. På den uppgrundade sandbotten i den östra delen av området påträffades exemplar av

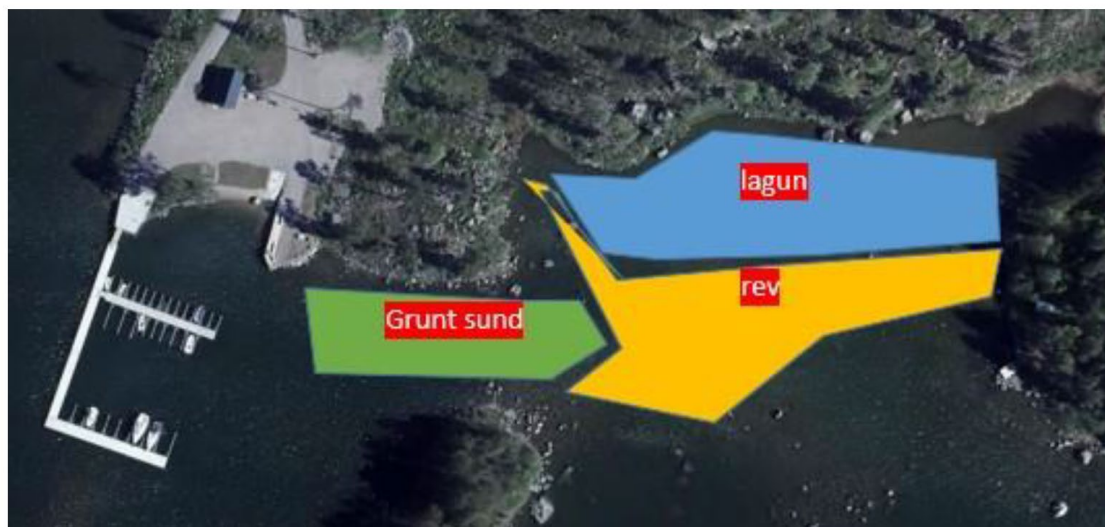
fanerogamen vitstjälksmöja. Ingen av de påträffade arterna är sällsynta. Samtliga är vanliga längs hela Gävleborgskusten.



Figur 6. Inventerade områden, röd ring ungefärligt läge för nu aktuell detaljplan, svarta linjer illustrerade befintliga bryggor i Esköhamn

Kompletterande inventering augusti 2023

Under augusti 2023 genomfördes en inventering av bottenfloran av konsultfirman Kustfilm Nord AB. Det område som undersöktes kan delas upp i tre olika habitat enligt bilden nedan.



Figur 7. Flygfoto med habitatområden

Området inventerades med linjetaxering i nedan angivna transekter.



Figur 8. Flygfoto med inventerade transekter

De påträffade arterna vid denna inventering har plottats in i listor med aktuell täckningsgrad. Totalt hittades elva arter i området, varav fyra alger och sju

fanerogamer. Inga av de påträffade arterna är sällsynta. Samtliga är vanligt förekommande längs hela Gävleborgskusten, se vidare i upprättad inventeringsrapport.

Planförslag och konsekvenser

Vattnet indelas i två olika användningsområden dels för öppet vattenområde och dels ett område intill servicekajen där förtöjning sker för båtar för latrintömning och färskvattenpåfyllning idag.

Planbestämmelse

Användningsområdena är:

W = Vattenområde, innebär öppet vattenområde

W₂ = Förtöjningsplats

KAJ₁ = Servicekaj för båtar tillgänglig för allmän gångtrafik

Befintlig förtöjningsplats vid servicekaj fastläggs. Kajen blir allmänt tillgänglig för gångtrafikanter och ansluter till det allmänna naturstråket längs vattnet med ny gångväg.

Strandskydd

Planområdet omfattas av det generella strandskyddet om 100 meter från strandlinjen. Kommunen avser att upphäva strandskyddet på kvartersmark. Som särskilt skäl för upphävande anförs att området är utpekat LiS-område och detaljplanen bedöms bidra till landsbygdsutvecklingen på Eskön (MB 7 kap 18 d och e §§). Upphävandet bedöms inte motverka strandskyddets syften. En fri passage för allmänheten säkerställs längs strandlinjen och byggnaderna samtidigt som påverkan på växt- och djurliv bedöms blir begränsad. Planens utformning med bevarande av stenstranden, ny gångväg och grillplats ökar människors tillgänglighet till vattnet. Strandskyddet upphävs inte på allmän plats NATUR eller för planlagda vattenområden. Åtgärder som är förbjudna enligt strandskyddslagstiftningen inom markanvändning NATUR, W och W₂ kräver därmed strandskyddsdispens.

Kommunen har i översiktsplanen bedömt att utveckling av besöksverksamhet i detta läge är så viktigt att det är utpekat som ett LiS-område. Inom ramen för kommunomfattande översiktsplanen har flera LiS områden utretts och lokaliserats.

Särskilda skäl som Kommunen anger för att upphäva strandskyddet är:

1. Utpekat som LiS-område i översiktsplanen
2. Angeläget allmänt intresse (för besöksnäringen) som inte kan tillgodoses utanför området.

Att hitta andra möjliga lokaliseringar på Eskön för en Sjökrog med konferens och övernattning är svår då den förutsätter möjlighet att angöra med båt vilket kräver ett visst djup och inte för grunda stränder. Den norra och östra kuststräckan på Eskön är obebyggd men har för höga naturvärden liksom även den sydvästra delen och övriga delar är antingen bebyggda med privata strandtomter eller har steniga grunda stränder. Detta gör att enbart denna plats är möjlig att lokalisera denna verksamhet till. Här finns också redan etablerad småbåtshamn. Det går således inte att tillgodose detta intresse någon annanstans på Eskön.

I planen och tillhörande MKB framgår att fri passage säkerställs för allmänheten längs strandlinjen och de omfattande naturinventeringarna både till land och hav visar att goda livsvillkor för djur och växter kan bevaras.

Landsbygdsutveckling, arbetstillfällen och lokal service

I översiktsplanen är berört område utpekat som ett LiS-område. En stor investering som en besöksanläggning innebär bidrar till flera arbetstillfällen både i samband med byggnationen och sedan i driftsskedet med flera arbetstillfällen inom hotell och turism. För att besöksanläggningen med sjökrog och övernattning ska vara attraktiv krävs det att besökande kan se havet från både restaurang och övernattningsdelen.

Restaurangen ger ny service till Eskön som inte finns idag och den nya strandpromenaden bidrar till allmänhetens tillgänglighet till havet både för de som bor på ön och de som besöker området utifrån. En stor ekonomisk investering som en besöksanläggning är avser givetvis vara av varaktig karaktär och avses generera en lokal ekonomi på långsikt. Att skapa flera arbetstillfällen är ett angeläget allmänt intresse även om det är en privat aktör som gör investeringen. Det finns heller inga andra lämpliga lägen intill vattnet på Eskön eftersom de andra delarna antingen är bebyggda eller utgörs av väldigt höga naturvärden som är av riksintresse.

Fri passage

Hela poängen med en besöksanläggning är att få människor att besöka området. Övernattningsdelen är inte för permanentboende utan tillfällig vistelse och med en tydlig gräns mellan anläggningen och strandområdet bedömer inte kommunen att stranden kommer att upplevas privat. Det kommer även att vara en höjdskillnad mellan gångväg/stig och uteplatserna på ca 1.8 meter, se sektion under avsnitt *Bebyggelse, arkitektur och kvartersmark*.

Kommunen bedömer istället att genom detaljplanen ökar allmänhetens tillgänglighet till vattnet genom den nya strandpromenad som kommer att anläggas längs stranden. Strandområdet ska ses i sitt sammanhang med Esköhamns bryggor och anläggningar som är allmänt tillgängliga i väster fortsätter med ny strandpromenad österut och länkar ihop området med trädparken i nordost.

Stranden är idag blockig och svårtillgänglig för allmänheten så möjligheten att röra sig längs vattnet kommer att öka, detta tillsammans med bra skyltning och vägvisning kommer att möjliggöra fri passage för allmänheten. Befintliga Esköhamn som redan har anlagts har bidragit till ökad tillgänglighet för allmänheten till havet, i och med denna detaljplan så kommer tillgängligheten att utvecklas ännu mer. För att säkerställa den fria passagen längs vattnet kommer strandpromenaden att utökas även förbi reningsanläggningen i öster så att hela strandremsan får en gångförbindelse.



Ekosystemtjänster

En utveckling av området enligt detaljplaneförslaget stödjer kulturella ekosystemtjänster för friluftsliv och turism.

Planförslag och konsekvenser

En nyetablering av besöksanläggningen med sjökrog och organiserade båtturer för exempelvis fågelskådning, fiske, dykning samt möjlighet till övernattnig bidrar positivt till både turism och friluftsliv. Gångvägen längs vattnet med grillplats och fin utsikt över havet tillgängliggör naturupplevelsen för fler människor både långväga och de som bor i närområdet.

Bebyggelse, arkitektur och kvartersmark

Intill planområdet finns Esköhamns lilla röda förrådsbyggnad, men i övrigt finns ingen bebyggelse inom planområdet. 80 till 100 meter från planområdet finns ny villabebyggelse i varierade stilar och storlekar.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget ger bygg rätt för en huvudbyggnad i två våningar med restaurang, konferenslokaler och reception. Utöver huvudbyggnaden tillkommer två längor för tillfällig övernattnig. Dessa längor kommer att utformas som sammanbyggda gavelställda sjöbodar. Den arkitektoniska idén är att uppföra en samlad bebyggelse liknande en fiskeby med traditionell utformning med röda träfasader och sadeltak. Byggnaderna placeras så att en innergård skapas samtidigt som god vattenkontakt och fina utblickar mot havet och fri horisont finns från huvudbyggnaden mot både sydväst och öster. En större uteservering skapas intill huvudbyggnaden både i markplan och på en utstickande balkong på andra våningen.

Den nya bebyggelsen ligger på kvartersmark planlagd för besöksanläggningar, tillfällig vistelse och småbåtshamn. Detta ger flexibilitet över året då verksamheten varierar under säsongerna och har både privatpersoner och företag som kunder.



Planbestämmelse

Användning för kvartersmarken ges beteckningen ROV₁ = Besöksanläggningar, tillfällig vistelse och småbåtshamn.

R = Besöksanläggningar, ger möjlighet till restaurang och konferensverksamhet

O = Tillfällig vistelse, ger möjlighet till konferensboende under säsong, weekendpaket på helgerna och semesterboende. Här inryms även möjlighet till ställplatser för husbilar.

V₁ = Småbåtshamn, ger möjlighet för anordnande av båtturer, uthyrning av båtar och båtillbehör, kajaker, vinteruppställning av båtar, förvaring och båtservice. Denna användning är kopplat till den befintliga småbåtshamnen.

Inom kvartersmarken regleras bebyggelsen med egenskapsbestämmelser.

Prickmarken reglerar var man får och inte får uppföra byggnad och därmed definieras byggrätternas avtryck på marken. Inom varje byggrättsområde finns sedan precisering av byggnadernas egenskaper enligt följande:

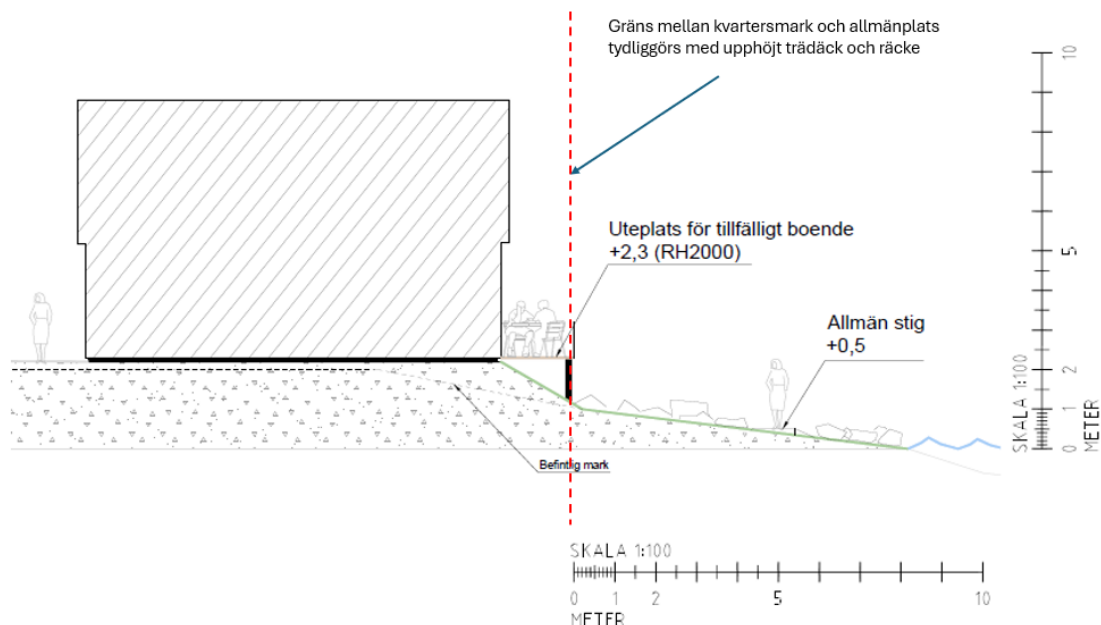
S₁= Endast en lägenhet får användas som tillsynsbostad, detta möjliggör att personal som bedriver verksamheten har möjlighet att utöva tillsyn dygnet runt för att hålla verksamheten i gång och bo på anläggningen. Detta inskränks till att endast omfatta en lägenhet för att motverka en privatisering av området.

h₁ och h₂ = Högsta nockhöjd på byggnader är 10 respektive 7 meter, detta möjliggör att huvudbyggnaden kan uppföras i 2 våningsplan och att "sjöbodarna" med övernattnig kan uppföras i 1 1/2 våningsplan.

n₁ = Ej upplag eller vinteruppställning av båtar, denna bestämmelse gäller på innergården mellan huvudbyggnad och övernattningslängorna. Detta för att säkerställa en trivsamt innergård och friyta.

n₂ = Gräns mellan kvartersmark och allmänplats NATUR ska markeras med en tydlig gräns, denna bestämmelse syftar till att motverka att hemfridszonen utökas runt

byggnaderna in på allmänplats där fri passage för allmänheten ska råda. Gränsen kan exempelvis tydliggöras med trädäck och räcke vid "sjöbodarna" närmast vattnet, se sektion nedan.



Sektion - strandpromenad med övernattningsbyggnaderna

Utformning

Flera utformningsbestämmelser gäller för den nya bebyggelsen för att säkerställa en traditionell utformning av bebyggelsen och en karaktär av en äldre fiskeby. Dessa bestämmelser är:

f_1 = Tak ska vara av mörk papp eller av bandtäcktplåt eller tegelröda takpannor eller utav sedum, sedumtak är inte traditionellt med kan vara godtagbart då det ansluter till naturkänslan på platsen.

f_2 = Fasaden ska vara av faluröd träpanel, eller likvärdig kulör

f_3 = Tak ska utformas som liksidiga sadeltak

f_4 = Bebyggelsen ska utformas som gavelställda "sjöbodar", gäller bebyggelsen närmast vattnet i söder och i öster.

b₁ = Byggnad ska uppföras så att översvämmande vatten upp till +2,3 m (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion.

Bestämmelsen är satt med hänsyn till framtida havsnivåhöjningar och översvämningsrisk, både från havet och vid skyfall eftersom husen då kommer att ligga högre än kringliggande marknivå och vattenvägarna då leds från husen.

Landskapsbilden

Landskapsbilden påverkas av den nya bebyggelsen med sin karaktär av äldre fiskeläger. Utsikten från Utskärsvägen förändras och den nya bebyggelsen skymmer utsikten delvis mot vattnet. Påverkan blir dock måttlig eftersom den nya bebyggelsen sammanfaller med ön som ligger direkt utanför som idag redan bryter siktlinjen ut mot öppet hav. Skoog Arkitekter har tagit fram fotomontage som illustrerar den visuella påverkan före och efter exploateringen dels från Utskärsvägen och dels från vägen ner mot hamnen samt även från havet in mot land. På fotomontagen finns även ett förråd med som ej ännu är uppfört i intilliggande detaljplan. Detta ger en helhetsbild hur landskapet förändras när både befintlig och ny detaljplan är fullt utbyggda.



Nuläge vy från Utskärsvägen

Utbyggnadsförslag, fotomontage vy från Utskärsvägen



Figur 11. Fotomontage före och efter exploateringen från Utskärsvägen



Nuläge vy från anföringsväg

Utbyggnadsförslag, fotomontage vy från anföringsväg



Figur 12. Fotomontage före och efter exploateringen från vägen ned mot hamnen



Nuläge vy från brygga

Utbyggnadsförslag, fotomontage vy från brygga



Figur 13. Fotomontage före och efter exploateringen från havet in mot nya "sjöbodarna"

Gator och trafik

Planområdet angörs via befintlig angöringsväg till hamnen från Utskärsvägen. Angöringsvägen ligger på intilliggande detaljplan som NATUR1 med lydelsen Naturmark, angöring till småbåtshamn samt iläggningsramp få anordnas. I planbeskrivningen framgår det att det är en bilväg som avses för angöring till småbåtshamnen. Denna väg är nu tänkt att utgöra infart till den nya anläggningen med sjökrogen med konferens och övernattnig. Genom att använda befintlig angöringsväg behöver inte ny mark tas i anspråk för ny infartsväg.

Utskärsvägen är enskild väg (Eskön ga:5) och att den förvaltas av Eskö-klubbens vägsamfällighet. På Eskön finns ingen kollektivtrafik utan hit tar man sig med bil, cykel, båt eller till fots.

Planförslag och konsekvenser

Parkering kommer att anläggas inom kvartersmarken norr om huvudbyggnaden inom prickmarken. Här kommer även lastning och angöring att finnas samt handikapp-parkering. 20 parkeringsplatser föreslås för bil samt 4 ställplatser för husbilar som vintertid kan användas för båtuppställning. Cykelparkering kommer även att finnas i anslutning till entrén till huvudbyggnaden.

Besöksanläggningen kommer att innebära ökade trafikflöden både vad avser biltrafik, gång och cykel. Variationen blir naturligtvis stor med fler fordon vardagar än helgdagar på vinterhalvåret och tvärtom under sommartid. Enskilda dagar, exempelvis vid en dagkonferens för 50 personer under maj där även övernattningen är fullbelagd och solen skiner, vilket lockar matgäster, bedöms antalet besökare uppgå till cirka 100 varav vissa vistas flera dagar på platsen och andra kommer gående eller cyklande från närområdet. Trafikflödet skulle en sådan dag kunna beräknas till 25 - 30 fordon vilket kan beräknas ge totalt cirka 60 - 70 fordonsrörelser per dygn vid maximalt utnyttjande av anläggningen. En liknande nivå kan förväntas en varm sommardag med många restauranggäster och även besökare som vill nyttja anläggningens övriga rekreations- och friluftsmöjligheter. Andra dagar på året kan dygnstrafiken vara betydligt mindre. Årsdygnstrafiken bedöms endast bli 6 - 7 fordonsrörelser per dygn vilket gör det mer relevant att titta på de dagar då anläggningen blir maximalt utnyttjad.

En jämförelse kan göras med en normal lokalgata inne i Gävle stad som ligger på en medelårscygnstrafik på 1000 - 2000 fordon per dygn.

Utöver besökande så kommer transporter av varor, sophämtning och dylikt att innebära ökat antal transporter med tunga fordon. Även om dessa inte innebär betydande trafikflöden så krävs det att standarden på Utskärsvägen förbättras så att personbilar och tunga fordon kan mötas.

I råden från Vägar och gators utformning - VGU av Trafikverket ska mötesplatser anordnas på sådan plats där vägbanebredden understiger 5 meter med ungefär 200 m mellanrum. Det bör vara fri sikt mellan två mötesplatser. Vägbredden, d.v.s. vägbana plus mötesplats, bör vara minst 6,0 m. Mötesplatsens längd bör anpassas till de fordonstyper som planeras trafikera vägen. Normal längd är mellan 15 och 25 m för mötesplatser. Vid långa siktsträckor kan flera mötesplatser ersättas om vägen är minst 5,0 m bred. Det ger visuella fördelar och underlättar snöröjning och andra driftåtgärder. Mötesplatser kan märkas ut med vägmärke E18 från båda håll. Skylten placeras på den sida av vägen där den syns bäst.

Exploatören och vägföreningen har haft en dialog om detta och vägföreningen ser positivt på detta. Avtal om standard ökning med mötesplatser har tecknats mellan vägföreningen och exploatören där kostnadsansvar och genomförande framgår.

Planbestämmelse

Inom området norr om huvudbyggnaden som ej får förses med byggnad kommer parkering och angöring att möjliggöras. Detta regleras med prickmark på plankartan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och spillvatten finns i anslutning till planområdet i och med att Esköhamn är anslutet till gemensamhetsanläggning för VA (Eskön ga:14). Uvat AB har genomfört en VA-utredning. Utredningens slutsats är att med antagna förbrukningsvärden kan aktuellt planområde med marginal anslutas till det system för vattenförsörjning som drivs av Esköhamns samfällighetsförening. Detta gäller både beträffande kapacitet för uttag och rening av vattnet och vad gäller tillstånd för vattenuttaget.

Samfällighetsföreningen har även ställt sig positiv till detta.

För spillvattenhanteringen finns två huvudalternativ, utan inbördes rangordning:

1. Anslutning till befintlig/utbyggd spillvattenanläggning för Esköhamns samfällighetsförening.
2. Anordnande av separat spillvattenbehandling för nu aktuellt planområde.

Båda alternativen bedöms möjliga att genomföras, slutligt val av alternativ klarläggs i samband med genomförandet.

Planförslag och konsekvenser

Kapacitet finns att ansluta den nya besöksanläggningen till befintligt VA-system, behov kan dock finnas att ha en egen reningsanläggning av spillvattnet för delar av verksamheten.

Planbestämmelse

Ett område för tekniskanläggning för spillvattnet är lokaliserat i nordöstra delen av planområdet. Avvattning från den anläggningen med renat vatten får ske genom naturområdet. På plankartan är detta reglerat med beteckningarna:

E_1 = Enskild teknisk anläggning

ledning₂ = Enskilda underjordiska ledningar får anläggas

Dagvatten

Uvat AB har genomfört en dagvattenutredning. Utredningen klarlägger förutsättningarna för en hållbar dagvattenhantering inom detaljplaneområdet med avseende på såväl flöden som föroreningar och miljö. Exploateringen får inte försämra status i berörd vattenförekomst eller, i förekommande fall, försvåra att god status kan uppnås. Vidare ska risken för skador på byggnader vid skyfall minimeras. Området ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten varför det är nödvändigt att hantera detta med lokalt omhändertagande (LOD).

Principlösning för dagvattenhantering

Vatten från takytor kommer att ledas via ledningar till lämpliga ytor mellan byggnaderna och stranden. Takdagvatten är rent (med undantag för exempelvis koppartak som inte är aktuellt) och med hänsyn till recipientens storlek finns

inget behov av fördröjning av vattnet. Utloppspunkterna bör förses med erosionsskydd av sten för diffus utspridning av vattnet för att undvika urspolning av marken vid högre flöden. Vatten från grusytor leds till vegetationsbevuxna ytor med avrinning. Tre olika vegetationsytor kommer att användas för rening av dagvatten från grusytor inklusive körytor och parkeringar med slitlager av grus. Dessa betecknas A-C och beskrivs nedan.



Figur 14. Principlösning för dagvattenhantering

Område A utgörs av befintlig lågmark, till del med våtmarksväxter. Området kommer att användas som översilningsområde för dagvatten från parkering och körytor nordost om restaurang och konferensbyggnaden.

Område B utgörs av ett något nedsänkt gräsbevuxet område dit dagvatten leds från omgivande områden för översilning och infiltration. I detta område anläggs en grund dikesanvisning med avrinning åt väster. Avrinningen från området sker via

en dräneringsledning och vidare i svackdike till en diffus utsläppspunkt i söder. Där dräneringen passerar väg och stig görs en bred och svag nedsänkning på 0,1 - 0,2 m för att även säkerställa att ytavrinning kan ske. Område B och svackdiket kommer även kunna ta emot dagvatten från angränsande detaljplaneområde. Område B kan även användas som lekplats eller dylikt.

Område C har motsvarande utformning och funktion som område B. Området ligger inom angränsande detaljplaneområde men ytan motsvarar det bygglov som beviljats. Det kommer kunna ta emot dagvatten från båda detaljplaneområdena. Avbördningen av vatten från området sker i befintlig trumma som dock måste förlängas åt väster.

Dimensionerande dagvattenflöden

För beräkning av flöden har antaganden beträffande markanvändningen gjorts, se Figur 15. Till grund för antagandena ligger illustrationsplanen.

Esköhamn, etapp 2	Typ av yta	Area (ha)	Avrinnings- koefficient
	Ursprungsförhållanden		
	Hela detaljplaneområdet	0,823	
	Varav landdelen, skogsmark	0,642	0,15
	Iordningsställt område		
	Byggnad; takyta	0,086	0,9
	Parkeringar, grus	0,047	0,5
	Övriga grusytor	0,155	0,4
	Gräsytor	0,089	0,15
	Resterande naturmark, skogsmark	0,266	0,15

Figur 15. Dagvatten tabell 1. Parametrar vid flödesberäkning

Dimensionerande flöde har beräknats före och efter att planområdet iordningsställts för olika återkomsttider enligt Figur 16. Flödesberäkningarna är gjorda med Stormtac web som använder rationella metoden för beräkning av dimensionerande flöde. Nederbörden är satt till 621 mm/år (enligt SMHI:s uppgifter för avrinningsområdet). Klimatfaktorn satt till 1,25 för samtliga beräkningsfall.

Återkomsttid	Dimensionerande flöde vid ursprungsförhållanden (l/s)	Dimensionerande flöde efter iordningsställande (l/s)
2 år	14	36
10 år	24	62
100 år	52	130

Figur 16. Dagvatten tabell 2. Dimensionerande flöden vid olika återkomsttider

Rening av dagvatten

Föroreningsbelastningen efter att området ställts i ordning och bebyggts har beräknats med hjälp av Stormtac web. Beräkningar av föroreningshalter i Stormtac baseras på schablonvärden från mätningar på dagvatten i Sverige. Beräkning av förhållandena före exploatering har inte gjorts då området utgörs av jungfrulig skogsmark. För rening av dagvattnet kommer främst översilningsytor att användas men även gräsdiken och svackdiken. Reningsytorna, med ungefärlig uppdelning av den yta som kommer nyttjas från aktuellt planområde, utgör ca 13 % av områdets yta och ca 37 % av områdets reducerade yta.

Beräknade halter jämförs mot halter som tagits fram av Riktvärdesgruppen. (Riktvärdesgruppen 2009, Regionplane- och trafikkontoret, Stockholms läns landsting). Bedömningen sker mot olika nivåer beroende på var i ett avrinningsområde som utsläppet sker. I Figur 17 redovisas beräknade halter efter rening med översilning. Riktvärdena avser de strängaste värdena som avser utsläpp direkt till recipient.

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	SS	BaP
Beräkning av halter	82	510	1,7	4,4	12	0,17	1,1	1,8	4400	0,0050
Riktvärde	160	2000	8.0	18	75	0.40	10	15	40000	0.030

Figur 17. Dagvatten tabell 3: Föroreningshalter ($\mu\text{g/l}$) (dagvatten+basflöde) efter rening

Samtliga parametrar ligger väl under dessa värden. Även med hänsyn taget till de osäkerheter som kan finnas i beräkningsmodellen bör utgående halter ligga under riktvärdena.

Dagvattenhantering vid skyfall

Avledningen av dagvatten sker i öppna flödesvägar, det vill säga mot lägre liggande vegetationsbevuxna område eller mot naturområden. För höjdsättning av byggnader och tomtor är det viktigt att dessa lutar mot flödesvägar och att hinder inte tillåts skapa instängda områden.

Slutsatser av föreslagen dagvattenhantering

Planförslaget innebär att avrinningen från området ökar från nuläget men flödesökningen kan begränsas genom att avrinningen sker via översilningsytor och diken som ger en utjämning av flödet. Planområdet är litet i förhållande till avrinningsområdets storlek och bidrar med en liten del av totala flödet till recipienten. Då reningsytorna utgör en stor del av planområdet och medför att föroreningshalterna ligger under riktvärden. Bedömningen är att planförslaget inte kommer medföra en negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten. Plankartan förses med upplysningsruta om att trafikpåverkat dagvatten ska renas.

El, fiber och värme

Nätstation finns i närområdet som en följd av tidigare byggnationer. Gävle Energi AB levererar el till hamnen med möjlighet till anslutning. För att klara effektbehovet bedöms dock behov av ytterligare en nätstation/transformatorstation. Den föreslås placeras i nordvästra hörnet av planområdet intill befintlig infartsväg. Området planläggs som E-område (teknisk anläggning) för ny transformatorstation. E2-området bör styckas av till egen fastighet eller lösas in av Gävle Energi vid en ledningsrättsförrättning. Telia har även fibernät i området som anläggningen kan ansluta till. Anläggningen bedöms värmas upp med någon typ av värmepump vilket klarläggs vidare i samband med projektering.

Planbestämmelse

E₂ = Transformatorstation

Avfall

Avfallshämtningen är den mest frekventa tunga trafiken samt en viktig del av kretsloppet. Därför är god avfallshantering en viktig del i planarbetet och även något Gävle kommun strävar efter. I planområdet bör en gemensam hämtning av hela

områdets avfall planeras, vilket skulle kunna finnas vid restaurangbyggnadens lastutrymme. Även dimensionering, arbetsmiljö, tillgänglighet och säkerhet måste beaktas vid fortsatt planering och projektering.

För att nå detta skall en tidig dialog om lämplig avfallshantering göras i samråd med Gästrike återvinnare innan bygglov skickas in.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Ny bebyggelse behöver ta hänsyn till klimatförändringar och höjda havsvattennivåer. I arbetet med Fördjupad översiktsplan för norra Brynäs togs nya riktlinjer fram för lokalisering av ny bebyggelse med hänsyn till klimatförändringar med förhöjda havsnivåer. Dessa riktlinjer bedöms vara relevanta att tillämpa även i detta planprojekt som också ligger vid havet. Riktlinjerna utgår från klimatanpassad högsta högvattennivå med 100 års återkomsttid i havet som beräknas till ca + 1,8 m (RH2000) för år 2100. Det är inklusive beräknad vinduppstuvningseffekt, och den utgår från klimatscenario RCP 8,5 framtaget av FN:s klimatpanel. Riktlinjerna föreslår att en säkerhetsmarginal läggs till för att hantera osäkerheter i scenarier och beräkningar. Riktlinjerna säger att lägsta nivå för färdigt golv för bostäder ej ska understiga +2,3 m över havet (RH2000). Riktlinjerna för bostäder bedöms vara tillämpbara även för en sjökrog med tillhörande övernattningsstugor även om det ej handlar om stadigvarande vistelse.

Planförslag och konsekvenser

I detaljplanen regleras utförandet av ny bebyggelse så byggnad uppförs så att översvämmande vatten upp till +2,3 m (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion, denna bestämmelse ligger inom alla byggrätterna inom planområdet. Enligt SMHI:s beräkning över havets framtida medelvattenstånd, med hänsyn tagen till landhöjning och ett klimatscenario (RCP8,5 = "worst case"), bedöms risken vara liten för att planområdets byggnader skadas vid en sådan havsnivåhöjning.

Planbestämmelse

b₁ = Byggnad ska uppföras så att översvämmande vatten upp till +2,3 m (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion.

Brandskydd

Brandvatten kan efter att släckbilens tank är tom kunna hämtas från havet som ligger intill anläggningen med en anordning som säkerställer vatten året om samt ger en snabb och effektiv brandsläckningsförmåga. Erforderlig brandskyddsdocumentation och exakt teknisk lösning på brandvatten hanteras vidare i samband med bygglovet där brandceller, utrymningsvägar, sprinklers m.m. även hanteras. Detta kommer att ske i dialog med räddningstjänsten.

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

Detaljplanen innebär att kvartersmarken för besöksanläggningen kan avstyckas till ny fastighet från Eskön 1:2. Servitut eller gemensamhetsanläggning för infartsväg/angöringsväg behöver bildas och eventuellt servitut för enskilda underjordiska VA-ledningar. Omprövning av gemensamhetsanläggningar för VA (Eskön ga:14) och väg (Eskön ga:5) behöver ske där den nya fastigheten får andel i.

Den allmänna platsen ligger kvar på fastigheten Eskön 1:2. Fastighetsägaren till stamfastigheten svarar för förvaltning och drift av anläggningarna på den allmänna platsen. Alternativt är att en gemensamhetsanläggning bildas som svarar för drift och underhåll där Eskön 1:2 och den nya fastigheten för besöksanläggning ingår.

Lantmäteriförrättning ska sökas och bekostas av exploatören. För allmänna ledningar inom området bör ledningsrätt sökas. E2-området bör lämpligen styckas av till egen

fastighet och överlåtas till Gävle Energi AB eller Gävle kommun. Alternativt kan en belastande fastighetsägaren begära att få marken inlöst av ledningshavaren, vid en eventuell ledningsrättsförrättning.

Ledningsrättshavare bekostar bildande av ledningsrätt och eventuell avstyckning av E2-området.

Fastighetskonsekvenser

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.

- **Eskön 1:2**

Eskön 1:2 avstår mark till ny fastighet för besöksanläggning samt kan komma att belastas av nytt servitut för infartsväg/angöringsväg, underjordiska ledningar och teknisk anläggning. Alternativt till servitut för infartsväg/angöringsväg är att en gemensamhetsanläggning bildas för vägen ihop med ny fastighet för besöksanläggningen. Fastigheten ingår i omprövning av gemensamhetsanläggningar för VA och väg. E2-området bör lämpligen avstyckas till en egen fastighet

- **Fastighet nybildad för besöksanläggningen**

Ny fastighet kan avstyckas från Eskön 1:2 (kvartersmarken) där användning ges för småbåtshamn, besöksanläggning och tillfällig vistelse. På den nya fastigheten tillskapas byggrättsvärden med möjlighet att uppföra sjökrogen, konferens och övernattningsbyggnaderna. Fastigheten ingår i omprövning av gemensamhetsanläggningar för VA och väg. Härskande servitut behöver troligtvis tillskapas för tillfartsväg på fastigheten Eskön 1:2 alternativt ingå i ny gemensamhetsanläggning för angöringsväg/infartsväg.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmän plats är enskilt, detta för att få en enhetlig förvaltning. Kommunen har idag ingen drift och förvaltning på Eskön utan lokala vägarna är

enskilda och sköts av samfällighetsföreningar, vilket har varit så tillbaka i historien. Avståndet är för långt till tätorten Gävle för att motivera att kommunen ska vara huvudman för allmän plats.

Den mark som i planen är utlagd som s.k. allmän kvartersmark E (teknisk anläggning) har kommunen rätt att lösa in mot fastighetsägarens vilja men även en skyldighet att lösa in om fastighetsägaren begär det, enligt plan- och bygglagen. Både rättigheten och skyldigheten att lösa in allmän kvartersmark gäller till dess att kommunen beviljar bygglov på marken.

Utövas inte inlösenreglerna i plan- och bygglagen kan, i vissa fall, mark för tekniska anläggningar (E-områden) lösas in vid en ledningsrättsförrättning om den belastade fastighetsägaren eller ledningshavaren begär det.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Avtal

Avtal har tecknats mellan exploatören och vägföreningen angående standard förbättringar på Utskärsvägen. Innan detaljplanen antas ska även ett exploateringsavtal tecknas med kommunen där exploatören förbinder sig att genomföra och bekosta erforderliga standard förbättringar på Utskärsvägen enligt upprättat avtal med vägföreningen.

Kommunalekonomiska konsekvenser

En utveckling av Esköhamn med sjökrog och konferens m.m. bidrar positivt till besöksnäringen i kommunen och stärker Jungfrukusten som destination och varumärke. En nyinvestering som denna bidrar även till fler arbetstillfällen direkt och indirekt både under byggskedet och i drift och förvaltningsskedet. Hotell och restaurangverksamhet ger generellt enklare jobb för unga och nya på arbetsmarknaden vilket är positivt då Gävleborgs län har högsta ungdomsarbetslösheten i hela landet.

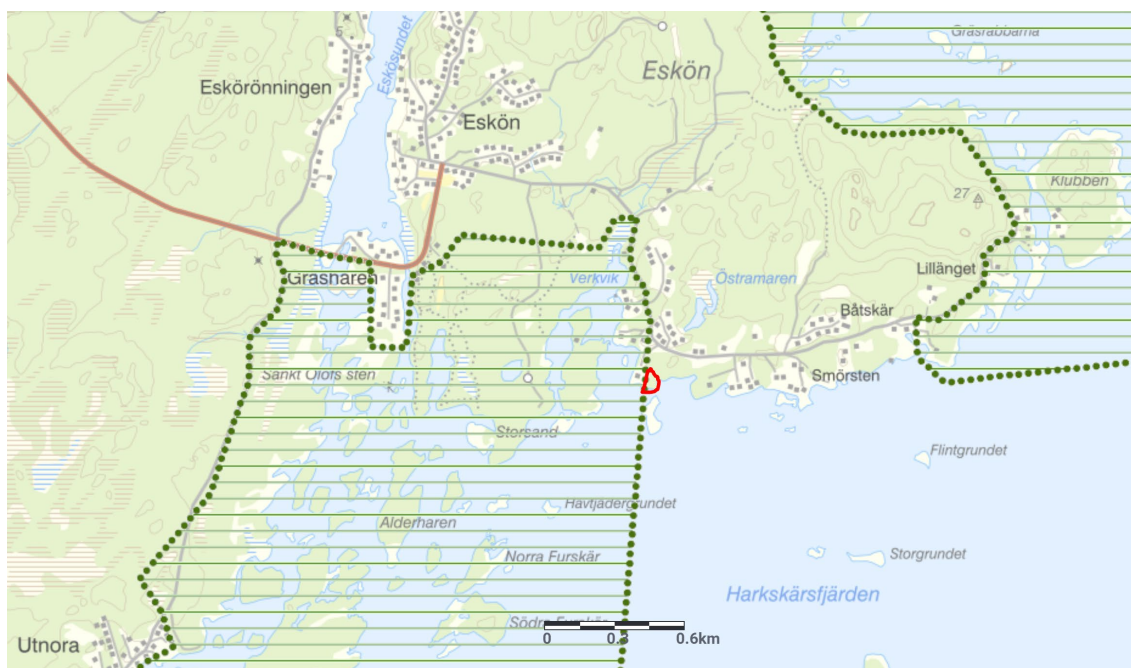
Planavgift

Planavtal som reglerar planavgift har tecknats mellan Kustnära bostäder Gävleborg AB och Gävle kommun.

Tidigare ställningstaganden och övergripande bedömningar

Riksintressen

Planområdet tangerar riksintresset för naturvård, se karta nedan. Större delen av planområdet ligger utanför riksintresset som omfattar skärgårdslandskapet och de grunda havsvikarna i västra delen av Harskärsfjärden. Den intilliggande grunda viken Verkviken som utgör del i riksintresset skiljs av från planområdet genom den befintliga Esköhamn med ca 50 båtplatser och inseglingssäkerhet väster om planområdet.



Figur 18. Riksintresse naturvård markerat med grönpriklad linje, planområde markerat med rött.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormen för Harskärsfjärden (WA41795161) är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist till 2027 för dioxiner och mindre stränga krav för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerade difenyletrar (Förvaltningscykel 3, VISS, 2023-10-24). Dessa värden får dock inte öka. Vattenförekomsten bedöms ha god ekologisk status idag. Kvalitetsfaktorn ljusförhållanden är den faktor som klassas lägst med måttlig status, övriga ekologiska kvalitetsfaktorer klassas som hög eller god status.

Tillstånd för befintlig avloppsanläggning för spillvatten beslutat av Samhällsbyggnadsnämnden Gävle kommun 2016-12-21, innehåller en rad villkor och krav på årlig rapport till tillståndsmyndighet som avser bl.a. behandlad mängd spillvatten, mängd fällningskemikalie, driftstörningar. Med den rening och de villkor som gäller görs bedömningen att recipienten Harskärsfjärden ej ska påverkas negativt. Att drift, skötsel och rapportering m.m. fullföljs, enligt utfärdat tillstånd, är ett ansvar för verksamhetsutövaren (anläggningens innehavare), något som sedan granskas av tillsynsmyndighet. Planförslaget bedöms inte innebära att någon kvalitetsfaktor påverkas negativt.

Inte heller miljökvalitetsnormerna för luft och grundvatten, utifrån planerad dagvattenhantering, bedöms påverkas negativt av planförslaget.

Miljömål

Planförslaget innebär liten eller obetydliga konsekvenser på nationella miljömålen förutom målet god bebyggd miljö som påverkas positivt. Platsen för den tidigare ångbåtsbryggan utvecklas till en mötesplats genom den nya besöksanläggningen. Stranden tillgängliggörs och stenstranden bevaras med sina solitärer av tallar. Den nya bebyggelsen får en traditionell utformning och utnyttjar det exponerade läget vid havet.

Översiktsplan

I kommunomfattande översiktsplanen för Gävle kommun år 2030 är berört område utpekad som ett s.k. LiS-område som möjliggör landsbygdsutveckling i strandnära läge. Planförslaget fastlägger översiktsplanens intentioner. Länsstyrelsen har i granskningsyttrandet till översiktsplanen framfört att det ej är lämpligt med LiS-området

p.g.a. närhet till värdefull natur i Harkskärsfjärden. Kommunen delar inte Länsstyrelsens ställningstaganden. Det är ca 600 meter mellan planområdet och naturreservatet/ NATURA 2000-området för Harkskärsfjärden. Där emellan ligger även den befintliga stora hamnanläggningen med sina brygganläggningar som utgör en buffert mellan planområdet och det värdefulla naturområdet i Harkskärsfjärden. Detta planprojekt är det sista som genomförs på Eskön enligt översiktsplanen.



Figur 19. Karta - Harkskärsfjäders naturreservat (grönlina) och planområdet (rödlina)

Miljöstrategiska programmet

Planprojektet berör målen i Miljöstrategiska programmet enligt följande:

Klimatneutral kommun

Utveckling av landsbygden med nytt besöksmål bidrar till ökat resande med bil, vilket innebär att målet motverkas om inte elbilar används. Förslaget ger dock möjlighet att segla eller paddla med kajak till sjökrogen vilket ger förutsättningar för hållbart resande. Planförslaget kan därmed bidra positivt i mindre utsträckning till målet men det är osäkert hur många besökande som kommer med segelbåt eller paddlar dit med kajak.

Robusta Ekosystem

Planförslaget bidrar positivt till målet genom utveckling av Eskön som rekreationsområde.

Ren och giftfri vardag

Planförslaget ger möjligheter till restaurang med närproducerad och ekologisk mat. Dock osäkert i detta skede vilken inriktning restaurangen kommer att ha.

Socialt hållbarhetsprogram

Planprojektet berör målen i Socialt hållbarhetsprogrammet enligt följande:

Alla i Gävle kommun ges förutsättningar att bilda, utbilda sig och bli en del av arbetsmarknaden

Etablering av restaurang och hotellverksamhet bidrar positivt till arbetsmarknaden för unga vuxna.

Gävle kommun skapar förutsättningar för en aktiv och meningsfull fritid för alla

Genom en utveckling av Esköhamn med restaurang, övernattning och aktiviteter inom båtliv och friluftsliv skapas en mötesplats för både gamla och unga.

Gävle är en tillgänglig kommun.

Bidrar till ökad fysisk tillgänglighet till hav och natur och stränder med ny gångväg längs vattnet.

Arkitekturpolicy

Arkitektur Gävle är en arkitekturpolicy för gestaltad livsmiljö som beslutades av Kommunfullmäktige den 8 september år 2020. I Arkitekturpolicyn definieras arkitektur som balansen och samspelet mellan de tre egenskaperna: användbar, robust och berörande (skönhet). Arkitekturpolicyn anger tre strategier: varje projekt ska ha en arkitektonisk idé/stadsbyggnadsidé, bidra till den omgivande staden och visa hur det samspelar med sin omgivning. Arkitekturpolicyn är ett stöd och ska vara vägledande i planeringsprocessen, bygglov och genomförande.

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Samhällsbyggnadsnämnden den 15 december år 2021.

Planens konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken behöver göras. Länsstyrelsen delar inte denna uppfattning, utan gör bedömningen att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken ska göras. Miljöbedömning och MKB bör fokusera på mark- och vattenområdets naturvärden och vilka konsekvenser för vattenmiljön som blir följden av planens genomförande. Den bör även beskriva vilka åtgärder som kan vidtas för att förebygga, hindra eller motverka negativ miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning

Uvat AB har upprättat en MKB (miljökonsekvensbeskrivning) för detaljplaneförslaget. Sammanfattningsvis bedöms störst negativa konsekvenser till följd av planförslaget uppstå för ett riksintresse för naturvärden och för de områden som direkt berörs på land och i vattnet. Men konsekvenserna bedöms vara små till måttliga. I tabell nedan ges en samlad bild av de effekter och konsekvenser som bedöms bli följden vid ett genomförande av planförslaget. Konsekvenserna kan vara både positiva och negativa.

Miljöaspekt	Nollalternativ	Bedömning av detaljplan (2024-11-06) för Esköhamn
Riksintresse för naturvård	Ingen förändring	Riksintresset i den del som berörs av detaljplaneområdet bedöms ha måttligt värde/känslighet. Påverkan/effekt bedöms bli liten. Konsekvensen för riksintresset bedöms bli liten-måttlig och påtaglig skada kommer inte att uppkomma.
Naturresevat och Natura 2000-område Harkskärsfjärden	Ingen förändring	Stort avstånd till naturresevat och Natura 2000-området och dess värdekärnor. Avstånd till gränsen ca 600 m. Inga stödjande funktioner eller habitat inom planområdet. Påverkan och effekt bedöms bli liten och betydande påverkan bedöms inte uppkomma. Konsekvensen för de utpekade områdena bedöms därför bli liten eller obetydlig.
Friluftsliv	Ingen förändring	En positiv effekt av detaljplanen är att områdena (riksintresse, naturresevat, Natura 2000) blir mer åtkomliga för besök varvid möjligheterna för friluftsliv förbättras. Detta är uttalade mål för områdena.
Berört markområde	Ingen förändring	Konsekvensen vad gäller naturvärden av att området exploateras enligt planen bedöms bli liten till måttlig.
Berört vattenområde	Ingen förändring	Brygga för 10 båtplatser i tidigare planförslag har utgått. Konsekvenserna för vattenområdet då området exploateras enligt planen bedöms bli liten eller obetydlig.
Dagvatten	Ingen förändring	Vatten från området kommer inte att påverka recipienten eller någon miljökvalitetsnorm i berörd vattenförekomst eller motverka att god status kan bibehållas eller uppnås. Konsekvensen av dagvattenhanteringen blir liten eller obetydlig.
Vatten och avlopp	Ingen förändring	Oavsett valt alternativ för spillvattenbehandling kommer detta inte att påverka recipienten eller någon miljökvalitetsnorm i berörd vattenförekomst eller motverka att god status kan bibehållas eller uppnås. Konsekvensen av spillvattenhanteringen blir liten eller obetydlig.
Miljökvalitetsmål	Ingen förändring	Sammantaget bedöms konsekvenserna för beskrivna miljökvalitetsmål bli liten eller obetydliga.
Miljökvalitetsnormer	Ingen förändring	Verksamheten i planområdet kommer inte att påverka någon miljökvalitetsnorm i berörd vattenförekomst eller motverka att god status kan bibehållas eller uppnås. Konsekvenserna vad gäller miljökvalitetsnormer bedöms därför bli små eller obetydliga.

Figur 20. Tabell med bedömning av miljökonsekvenser

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenserna blir obetydliga för riksintresset för naturvård och lokala naturvärden på land och i vatten. Störst påverkan blir på landskapsbilden och på friluftslivet som båda bedöms bli positiva. Däremot påverkas i viss grad utsikten mot vattnet från Utskärsvägen, men eftersom bebyggelsen sammanfaller med ön som redan idag bryter siktlinjen ut mot öppet hav bedöms påverkan vara måttlig. Övriga miljöaspekter blir konsekvenserna små till obetydliga.

Tidplan, utredningar och medverkande

Tidplan

Preliminär tidplan för framtagande av detaljplanen:

- Samråd: december 2023 - januari 2024.
- Granskning: september/oktober 2024.
- Granskning 2: november-december 2024.
- Antagande: februari/april 2025.

Utredningar

I planarbetet har följande utredningar tagits fram som underlag till detaljplanen:

- Dagvattenutredning, UVAT 2023-05-28
- Naturinventering, Naturföretaget 2021-10-15
- Bottenflorainventering, Kustfilm Nord AB, 2023-08-23
- VA-utredning, UVAT 2023-05-28
- Geologisk bedömning, UVAT 2023-05-28
- MKB, UVAT 2023-11-08. Rev.2024-10-28

Revideringar

Efter granskning 2 har tillägg gjorts i planbeskrivningen beträffande E2-områdets lantmäteritekniska inverkan på planen.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen är upprättad av Planenheten på Livsmiljö Gävle genom Planarkitekt Petter Jonegård. Medverkande tjänstepersoner är Miljöutredare Mirja Törnquist, Kommunekolog Mikael Ekman och Trafikplanerare Edvin Karlsson.

Medverkande konsulter är:

Stefan Harestad Landskapsarkitekt LAR/MSA Skoog arkitekter AB

Arne Löf UVAT AB

Peter Hansson, dykare och sakkunnig inom marinbiologi, Kustfilm Nord AB

Samt beställaren Kustnära Bostäder Gävleborg AB genom Anders Starrin

Detaljplanen är granskad av Planarkitekt Josef Wårdsäter.

Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm

Petter Jonegård

Planchef

Planarkitekt