

Planbeskrivning

Varva 4:33, Hillevägen 52



Livsmiljö Gävle, Gävle kommun, Gävleborgs län

Diarienummer: 25SBN84

Handläggare: Emma Olofsson

Innehåll

Sammanfattning.....	3
Detaljplanens syfte	6
Beskrivning av planförslaget	6
Motiv till detaljplanens regleringar	9
Planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	10
Genomförande.....	14
Betydande miljöpåverkan.....	15
Medverkande.....	16

Sammanfattning

Inom aktuell fastighet finns idag ett bostadshus och två komplementbyggnader.

Fastighetsägaren har inkommit med ansökan om att bygga ut befintligt bostadshus och en av de befintliga komplementbyggnaderna på ett sätt som den befintliga detaljplanen inte tillåter.

Önskad yta för utbyggnader begränsas av prickmark i detaljplanen.

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten genom justering av prickmark och att öka antalet tillåtna byggnader för att möjliggöra en utbyggnad av bostadshus och komplementbyggnader på fastigheten. Syftet är även att justera det utfartsförbud som finns i gällande detaljplan för att möjliggöra en annan utformning av infarten.

Konsekvenserna för fastigheten Varva 4:33 blir relativt små. Det går att bygga ut byggnaderna på ett sätt som tidigare inte gick men användningen av fastigheten blir densamma som tidigare.

Vad är en detaljplan?

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

Detaljplaneprocess och tidplan

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

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

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



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

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Ansvarig planhandläggare

Emma Olofsson, Planingenjör

Tidplan

Preliminär tidplan för framtagande av detaljplanen:

Samråd: november 2025.

Granskning: februari 2026.

Antagande: vår 2026.

Handlingar och läshänvisningar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta. Plankartan och dess planbestämmelser är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark och hur bebyggelsen ska regleras.
- Planbeskrivning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar och konsekvenser som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Föreskrifter och redovisning av regleringar

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

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten genom justering av prickmark och att öka antalet tillåtna byggnader för att möjliggöra en utbyggnad av bostadshus och komplementbyggnader på fastigheten. Syftet är även att justera det utfartsförbud som finns i gällande detaljplan för att möjliggöra en annan utformning av infarten.

Beskrivning av planförslaget

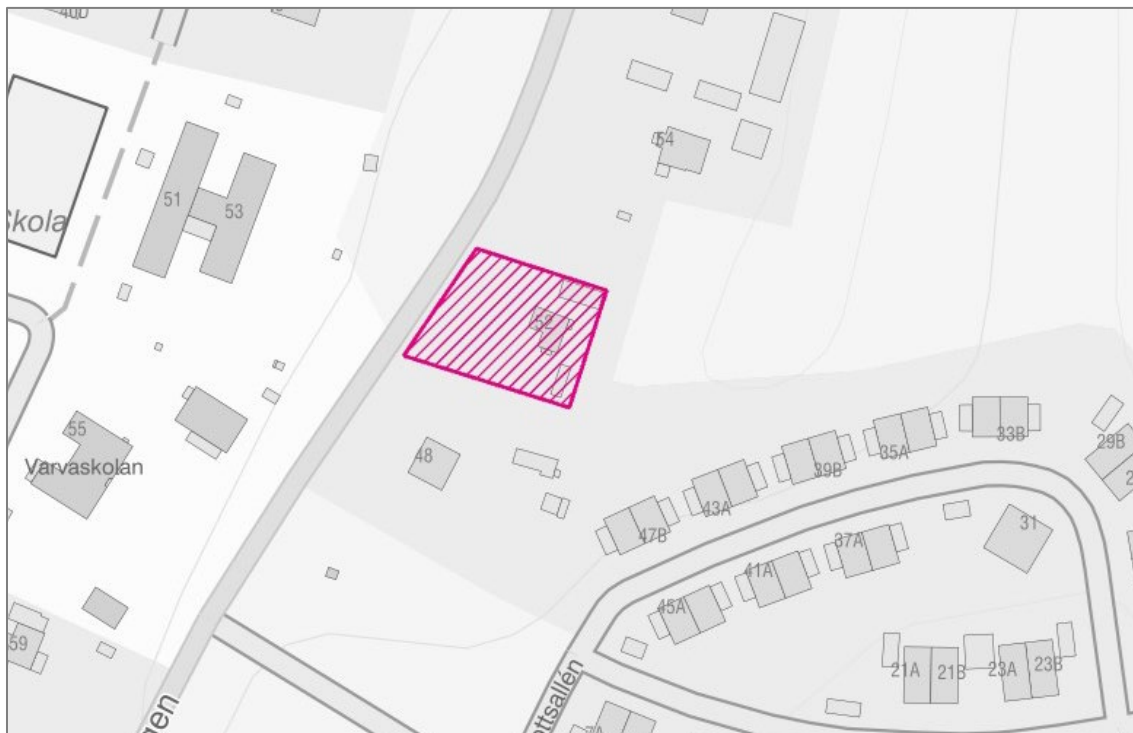
Bakgrund

Fastighetsägaren till Varva 4:33 inkom med en ansökan om att göra en ny detaljplan för att möjliggöra önskade utbyggnader av bostadshus och komplementbyggnader.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Läge

Planområdet ligger i Hille norr om centrala Gävle.



Figur 2. Karta som visar planområdets läge och avgränsning.

Areal

Planområdets area är cirka 1300 m².

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns en fastighet och en marksamfällighet

- Varva 4:33 som ägs av privatpersoner.
- Varva S:1

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av en huvudbyggnad och två komplementbyggnader.



Figur 3. Bilden visar huvudbyggnaden och de två komplementbyggnaderna.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att fastigheten får en mindre yta av prickmark jämfört med gällande detaljplan vilket innebär att både huvudbyggnaden och de två komplementbyggnaderna kan byggas ut på ett sätt som inte går med gällande detaljplan.

Allmän plats

En liten del av planområdet utmed Hillevägen är allmän plats. Den delen är med i planförslaget för att möjliggöra ett utfartsförbud längs en del av fastighetsgränsen mellan Varva S:1 och Varva 4:33.

Planbestämmelser

Gata

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmän plats är kommunalt.

Konsekvenser

Den mark som i planen är utlagd som allmän platsmark (GATA) har Gävle kommun, i sin roll som huvudman, rätt att lösa in mot fastighetsägarens vilja men även en skyldighet att lösa in om fastighetsägaren begär detta, enligt plan- och bygglagen.

Kvartersmark

Kvartersmarken inom planområdet består av användningen bostäder.

Konsekvenser

Konsekvensen av att kvartersmarken planläggs för bostäder blir liten då den redan är planlagd för bostäder i gällande detaljplan.

Planbestämmelser

B	Bostäder
---	----------

Utformning, placering och gestaltning

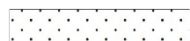
Den befintliga huvudbyggnaden planeras att byggas ut på östra sidan och den södra komplementbyggnaden planeras att byggas ut åt norr och väster. Båda dessa framtida utbyggnader skulle i den gällande detaljplanen hamna på prickmark.

Utformning regleras i det nya planförslaget med prickmark, byggnadsarea och höjdbestämmelser. Den största byggnadsarean är reglerad till 25 % av fastigheten. Byggnadshöjden för huvudbyggnad regleras till 8 meter och för komplementbyggnad till 4 meter.

Konsekvenser

Konsekvenserna av planförslaget är att huvudbyggnad och komplementbyggnader kan byggas ut på ett annat sätt än tidigare.

Planbestämmelser



Marken får inte förses med byggnad.

e₁ – Största byggnadsarean är 25 % av fastigheten.

h₁ – Högsta byggnadshöjd på huvudbyggnad är 8 meter.

h₂ – Högsta byggnadshöjd på komplementbyggnad är 4 meter.

Utemiljö

Utemiljön inom planområdet består av en befintlig villaträdgård med anlagd gräsmatta och enstaka buskar och träd. En liten del av planområdet är reglerat som GATA, det området består av en befintlig gatumiljö.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det att den 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 allmän plats

Användningsbestämmelser

GATA	Gata
------	------

Motivet till att denna bestämmelse är att kunna reglera ett utfartsförbud på delar av fastighetsgränsen mellan Varva 4:33 och Hillevägen. Det sker ingen förändring i sak inom gatumarken, det är kvar likt tidigare i samma läge.

Regleringar av kvartersmark

Användningsbestämmelser

B	Bostäder
---	----------

Motivet till denna bestämmelse är att möjliggöra bostäder på fastigheten Varva 4:33. Fastigheten är redan bebyggd med bostäder och det fastställs i planförslaget.

Egenskapsbestämmelser

e₁ – Största byggnadsarea är 100 m² per fastighet

Motivet är att begränsa byggnadsarean för att skapa en lämplig bebyggelsestruktur inom planområdet.

U – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Motivet till u-området är att det inom det området finns VA-ledningar som behöver skyddas.

h₁ – Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 8 meter.

Motivet är att begränsa höjden för huvudbyggnaden för att skapa en lämplig bebyggelsestruktur inom planområdet.

h₂ – Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 4 meter.

Motivet är att begränsa höjden för komplementbyggnader för att skapa en lämplig bebyggelsestruktur inom planområdet.



Marken får inte förses med byggnad.

Motivet är att begränsa byggrätten för att skapa en lämplig bebyggelsestruktur inom planområdet. Mot Hillevägen, som är en väl trafikerad väg, är prickmarken 13 meter för att få ett lämpligt avstånd till vägen med tanke på buller. Mot den östra och delar av den södra plangränsen är prickmarken 2 meter, förutom en liten del där det redan idag finns en byggnad, för att skapa ett avstånd till naturmarken utanför.



Utfartsförbud

Motivet är att begränsa möjligheterna till utfart mot Hillevägen där det inte är lämpligt med flera utfarter från fastigheten varva 4:33.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Översiktsplan

För området gäller fördjupad översiktsplan för Gävle stad som inte anger någon särskild utveckling för området. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Gällande detaljplan

För området gäller en detaljplan från 1983 som på aktuell fastighet medger bostäder i två våningar, minsta tillåtna tomtstorlek är 650 kvm, byggrätten är satt till 1/5 av fastighetens storlek och antalet byggnader begränsas till en huvudbyggnad och ett uthus. Gällande detaljplan har aktbeteckning: 21-83:208.

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Samhällsbyggnadsnämnden 26 mars 2025.

Naturmiljö

På kommunens mark öster om planområdet behöver man ta hänsyn till de stora tallar som finns inom det grönområdet. Planområdet ligger lägre än kommunens naturmark och det behöver tas särskild hänsyn till trädens rotsystem och man bör undvika ytterligare påverkan på den befintliga slänten. Detta gör att det krävs ett avstånd mellan nya byggnadsdelar och fastighetsgräns för att inte påverka slänten och att byggnadernas placering blir lämplig och ändamålsenlig.

Planförslag och konsekvenser

I och med att det i planförslaget finns en begränsning av markens utnyttjande genom bestämmelsen att mark inte får förses med byggnad, sk prickad mark, mot större delen av plangränsen mot öster bedöms planförslaget inte påverka tallarna eller slänten. Endast en liten del av plangränsen i nordöst är utan prickad mark, detta för att det ligger en befintlig byggnad där som annars skulle bli planstridig. Det är inte heller någon prickad mark vid den befintliga byggnaden i nuvarande detaljplan.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningarna för offentlig och kommersiell service är väldigt goda.

På andra sidan Hillevägen ligger en förskola, cirka en kilometer från planområdet ligger Milboskolan. Inom två kilometer finns hälsocentral, tandläkare och mataffär.

Gator och trafik

Hållbara transportmedel och kollektivtrafik

Planområdet har en god förutsättning för hållbart resande. Det är cirka 300 meter till närmaste busshållplats och gång- och cykelbana in mot centrala Gävle finns utmed Hillevägen.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Hillevägen finns gång- och cykelbana in mot centrala Gävle.

Biltrafik och angöring

Planområdet angörs från Hillevägen.

Planförslag och konsekvenser

Den befintliga infarten till planområdet från Hillevägen blir i och med det nya planförslaget planenlig då utfartsförbudet justeras jämfört med gällande detaljplan.

Parkering

Parkering sker inom egen fastighet. Gott om utrymme finns för parkering av både bil och cykel.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Inom planområdet finns underjordiska allmänna ledningar för VA. Ledningarnas läge har på plankartan säkrats med markreservat för allmännyttigt ändamål, sk u-område, samt försätts med bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad (prickad mark). För att trygga dessa ledningars läge ska ledningshavaren söka ledningsrätt.

El och fiber

Planområdet är redan uppkopplat på el- och fibernätet.

Inom allmän plats, GATA, finns allmänna fiberledningar. Dessa är tryggade genom ledningsrätt.

Avfall

Planområdet har idag en fungerande avfallshantering och ytterligare åtgärder krävs inte.

Geotekniska förhållanden och radon

Enligt SGUs jordartskartering består marken av isälvssediment. Inga större höjdskillnader finns inom området. Jordarten bedöms inte vara ras eller skredkänslig. Inget övrigt indikerar på någon risk vad gäller de geotekniska förhållandena. Marken har hög infiltrationskapacitet.

Planområdet ligger inom högriskområde för radon. Byggnader för stadigvarande vistelse ska uppföras radonsäkert.

Dagvatten

Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten omhändertas på egen fastighet. Området saknar lågpunkter och instängda områden. Planområdet angränsar till Gävle/Valboåsens vattenskyddsområde (21FS 2006:33), dock ligger det utanför. Med en framtida revidering av vattenskyddsområdets geografiska utbredning kan området komma att inkluderas.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att det endast blir en mindre ökning av dagvatten som fortfarande kan omhändertas lokalt. Takvatten leds med fördel via utkastare ut på grönytor för infiltration. Vatten från trafikerade ytor bör lämpligen också ledas till grönbeklädda ytor där partiklar lättare avsätts innan det kan infiltrera ned i marken. Planområdet bedöms inte ha några översvämningrisker.

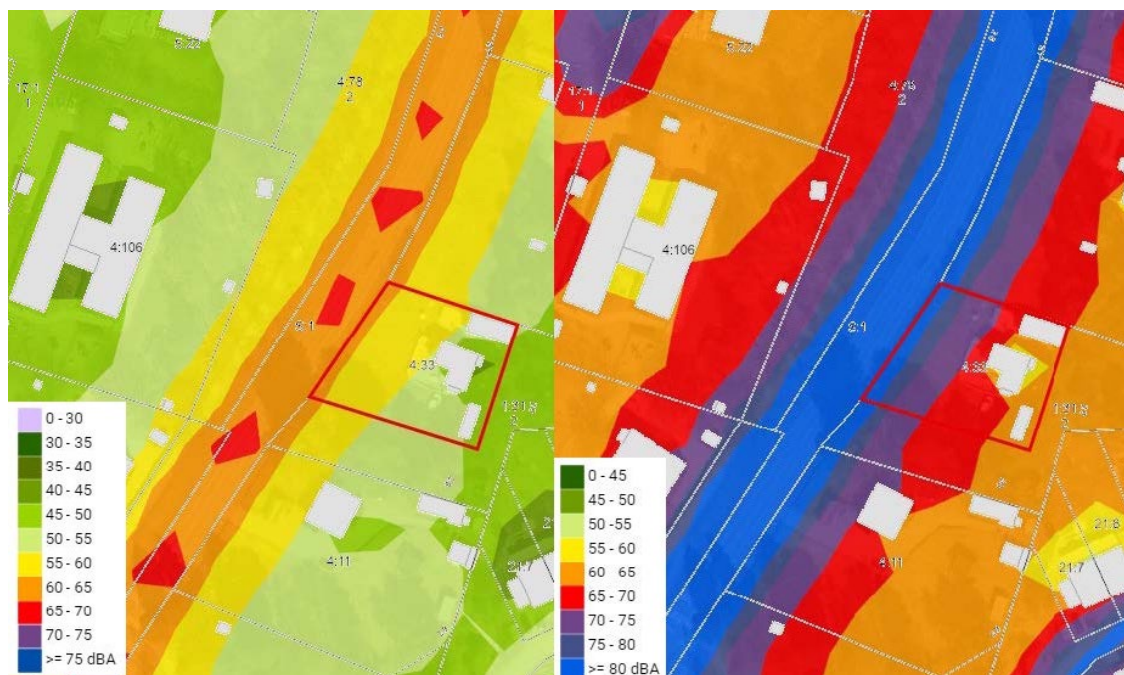
Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Enligt den kommunövergripande bullerkartläggningen ligger de ekvivalenta ljudnivåerna på mellan 40 och 60 dBA, med de högsta nivåerna närmast Hillevägen. De maximala ljudnivåerna ligger mellan 55 och 75 dBA. Beräknade fasadvärden på befintlig byggnad från bullerkartläggningen visar ljudnivåer på 53,8 dBA ekvivalent ljudnivå och 66,2 dBA maximal ljudnivå. Trafikbullerförordningens riktvärden för nya bostäder klaras inom i stort sett hela fastigheten. Den östra delen av fastigheten klarar trafikbullerförordningens riktvärden för uteplats.

Planförslag och konsekvenser

Närmast Hillevägen där bullervärdena är högre föreslås prickmark, mark som inte får bebyggas. Därmed förläggs byggrätten till den östra delen där ljudmiljön är bättre och bullerriktvärdena klaras.



Figur 4. Bilden visar de ekvivalenta bullernivåerna till vänster och maximala nivåer till höger.

Riksintressen

Planområdet påverkar inga riksintressen.

Miljökvalitetsnormer

Planområdet ligger på Gävle-Valboåsens grundvattenförekomst vars status är god kemisk och kvantitativ status vilket även är dess norm. Planområdet ligger nära en vattendelare på åsen, och enligt VISS (Vatteninformation i Sverige) är planområdet inom avrinningsområdet till Testeboån. Enligt Scalgo sker dock ytavrinningen mot Hillesjön.

Området har låga halter av luftföroreningar, under både fastslagna miljökvalitetsnormer och miljömålets preciseringar för partiklar och kvävedioxid.

Konsekvenser

Planförslaget utgör endast en mindre del av grundvattenförekomsten, och platsen är redan ianspråktagen för bostadsändamål. Förslaget innebär endast en mindre förändring från dagens situation och kommunen bedömer att planförslaget inte påverkar möjligheten att uppnå någon miljökvalitetsnorm. Ytavrinning från området bedöms inte påverka några andra vattenförekomster.

Planförslaget bedöms inte medföra ökande luftföroreningshalter och påverkar inte miljökvalitetsnormerna för luft.

Miljömål

Planförslaget innebär endast en mindre förändring med större byggrätt inom en villafastighet och bedöms inte påverka något nationellt miljömål.

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

Planförslaget innebär inte några direkta fastighetsbildningsåtgärder. Nuvarande fastighetsägare har inte för avsikt att dela fastigheten, men planförslaget hindrar inte en

framtida avstyckning (med dagens placering av huvudbyggnaden är det dock troligen inte möjligt). Vid en eventuell fastighetsbildning behöver sannolikt en fastighetsbestämning av gränserna ske, eftersom fastigheten är bildad genom avsöndring.

Ledningsrätter

Precis öster om Hillevägen, inom Varva s:1, finns en ledningsrätt för elektronisk kommunikation, den påverkas inte av planförslaget.

Inom planområdet finns markreservat för allmänna underjordiska ledningar för VA som på plankartan redovisats med beteckningen u. För att säkerställa dessa ledningar ska ledningsrätt sökas. Ledningsrätt ska sökas och bekostas av ledningshavaren.

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.

- **Varva 4:33**

Får en förändrad byggrätt och infarten till fastigheten blir planenlig.

- **Varva S:1**

En liten del av marksamfälligheten, precis i anslutning till Varva 4:33, planläggs som allmän plats för att möjliggöra ett utfartsförbud mot Hillevägen.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgiften har reglerats i ett planavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

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 2025-06-04.

Medverkande

Medverkande tjänstepersoner

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

- Mirja Törnqvist, miljöutredare.
- Mikael Ekman, kommunekolog.

Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm
Planchef

Emma Olofsson
Planingenjör