



LAGAKRAFTBEVIS

2009-11-23

Byggnads- och miljönämnden

Dnr: 09BMN414

Handläggare: Thobias Nilsson

Norrlandet 1:112 mfl, Stensnäs

Detaljplan för bostad och natur

Gävle kommun, Gävleborgs län

Detaljplanen antogs av Byggnads- och miljönämnden den 21 oktober 2009.

Beslutet har inte överklagats.

Beslutet har vunnit laga kraft den 20 november 2009

Bygg & Miljö Gävle

Thobias Nilsson
Planingenjör

Kopia till:
Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten i Gävle kommun



Länsstyrelsen
Gävleborg

Samhällsutvecklingsenheten
Fysisk planering
Maritha Hillblom
Tel: 026 171286
maritha.hillblom@lansstyrelsen.se

BESLUT
2010-02-01

31:09
1 (2)
Dnr 511-358-10

Gävle kommun
Bygg & Miljö
801 84 GÄVLE



Strandskydd inom detaljplanelagt område – fastigheten Norrlandet 1:112 m.fl, Stensnäs i Gävle kommun, Gävleborgs län

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att strandskydd gäller inom allmän platsmark (Naturområde) och inom öppet vattenområde inom (W).

Redogörelse för ärendet

För området gäller detaljplan. Syftet med planen är att ge möjlighet att uppföra ett båthus inom fastigheten och att skydda och tillgodose naturvårdsintressen på udden öster om fastigheten.

Länsstyrelsens motivering

Den ursprungliga detaljplanen fastställdes 1960. Ny detaljplan antogs antagen den 21 oktober 2009.

Kommunen har nu ansökt om att strandskyddet ska införas på allmän platsmark (naturområde) och inom öppet vattenområde (W).

Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan.

I detta ärende har avdelningschef Erik Lennmalm beslutat och handläggare Maritha Hillblom varit föredragande. I den slutliga handläggningen har även Hans Sandblom enheten för skydd av natur deltagit

Anvisningar för överklagande

Statens naturvårdsverk har rätt att överklaga beslutet inom tre veckor från det verket fått del av beslutet.


Erik Lennmalm


Maritha Hillblom

Kopia till:

Statens naturvårdsverk + kopia av planförslaget, ek karta + delg kvitto
Lantmäterimyndigheten, Gävle
Enheten för skydd av natur
Fysisk planering

GRUNDKARTA

över fast. NORRLANDET 1:112, Stensnäs 1
samt del av fast. NORRLANDET 1:1 m.fl.
Gävle kommun, Gävleborgs län

BYGG & MILJÖ GÄVLE 2009-04-27

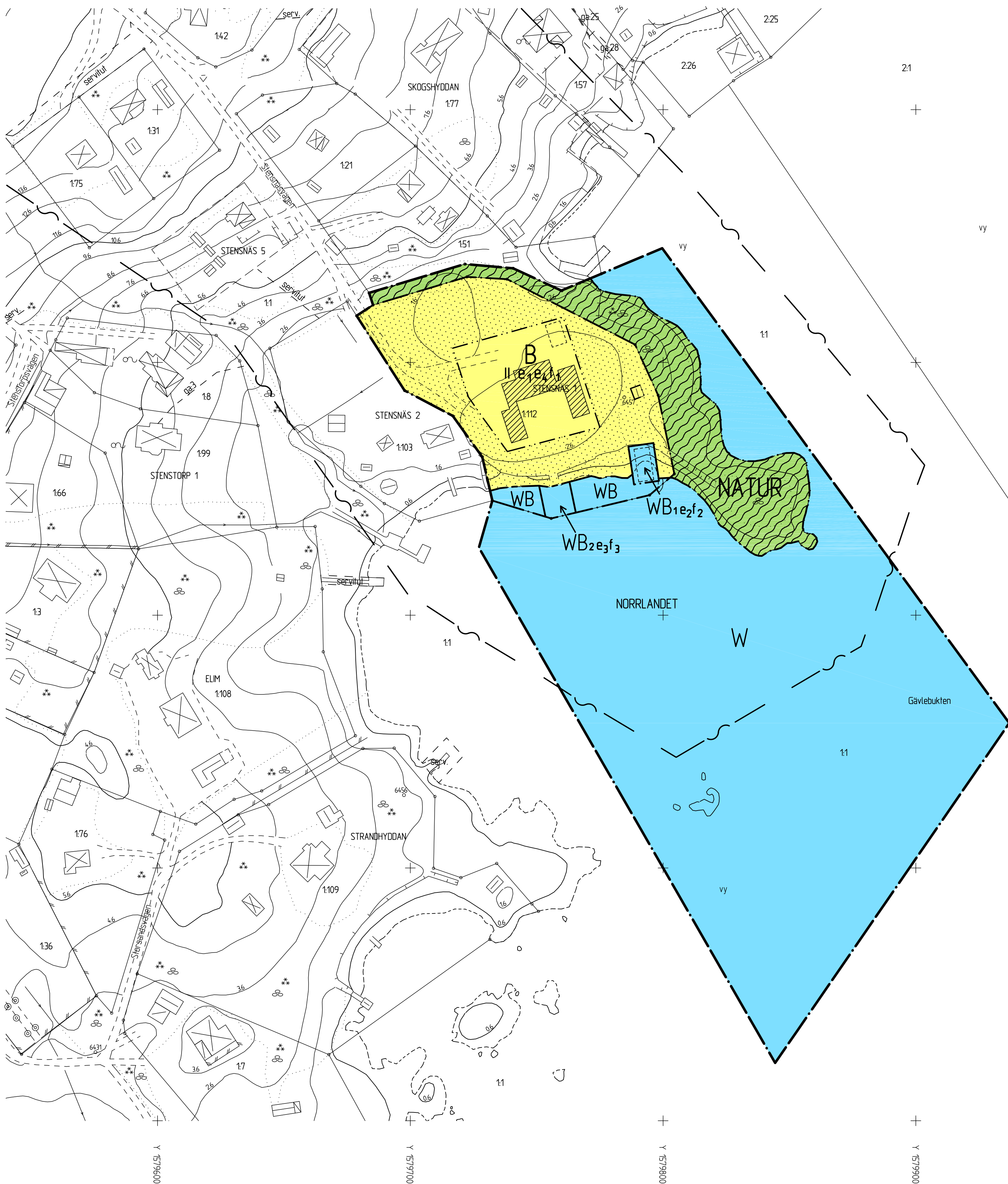
Karin Linjer
lantmätareBirgitta Lingvall
gs- och målnings tekniker

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

	GÄLLANDE DETALJPLANEGRÄNS
	GÄLLANDE ANVÄNDNINGSGRÄNS MOT KVARTERSMARK
	TRAKTGRÄNS
	FASTIGHETSGRÄNS
	ARRENDEGRÄNS
	GEMENSAMHETSANLÄGGNING OFFICIALSERVITUT
	NORRLANDET 1:112
	STENSNÄS 1
	TRAKTNAMN
	FASTIGHETSBETECKNING
	ARRENDENAMN
	BOSTADS-RESP. UTHUS FOTOGRAMMETRISKT INMÄTT
	BOSTADS-RESP. UTHUS TERRESTERT INMÄTT
	BYGGNAD MED VERKSAMHET OFFENTLIG BYGGNAD
	TRANSFORMATORSTATION
	SKÄRMTAK
	STAKET
	STÖDMUR
	VÄG
	GÅNGSTIG
	STRANDLINJE
	VATTENYTA
	DIKE
	MINDRE VATTENDRAG
	ÄGOSLAGSGRÄNS
	BARRSKOG RESP. LÖVSKOG
	TRÄD
	BRUNN
	HÖJDKURVOR
	RUTNÄTSKRYSS
	TRIANGELPUNKT
	POLYGONPUNKT
	HÖJDFIXPUNKT
	HÖJDSÄTT PUNKT
	BEGRÄNSNINGSLINJE FÖR AJÖURFÖRD KARTA

FÖR GRUNDKARTAN GÄLLER
KOORDINATSYSTEM: RT 38 25 GÖN V 0-15
HÖJDSYSTEM: RKETS SYSTEM RH2000
FMK-KA 22:30
SKALA 1:1000
KARTAN ÄR FOTOGRAMMETRISKT OCH TERRESTERT FRAMSTÄLLD

BETYGAR I TJÄNSTEN

Karin Linjer
lantmätare

PLANKARTA

Dnr: 09BMN414

NORRLANDET 1:112 MFL,

STENSNÄS

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH NATUR

GÄVLE KOMMUN, GÄVLEBORGS LÄN

BYGG & MILJÖ 2009-08-19

Tobias Nilsson
PlaningenjörAntagen av BMN: 2009-10-21
Laga kraft: 2009-11-20

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdets gräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Naturområde
--	-------------

Kvartersmark

	B	Bostäder
--	---	----------

Vattenområden

	W	Öppet vattenområde
	WB	Vattenområde som tillhör bostadsfastighet
	WB1	Båthus på stenkista
	WB2	Badhus på stenkista

UTNYTTJANDEGRAD

e ₁	Högst en femtedel av tomten får bebyggas
e ₂	Största tillåtna bruttoarea är 40 kvadratmeter
e ₃	Största tillåtna bruttoarea är 25 kvadratmeter
e ₄	Fastigheten får inte delas

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får inte uppföras
--	---------------------------

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

II	Byggnad får uppföras i högst 2 våningar med högsta byggnadshöjd 7.0 meter
----	---

Utseende

f ₁	Nya byggnader ska ha en placering, storlek, utformning, material, detaljer och färgsättning som ansluter till huvudbyggnaden på tomten.
f ₂	Byggnad ska utformas som ett traditionellt båthus med träfasader och sidliggare. Högsta tillåtna byggnadshöjd inklusive stenkista är 4.5 meter över medelvattenstånd. Taket ska utformas med bandtak plåt med en största tillåtna taklutning 27-34°
f ₃	Byggnad ska utformas som ett traditionellt badhus av trä. Byggnaden ska samspela med huvudbyggnaden när det gäller färgsättning och utformning. Byggnaden får med stenkistan ha en högsta byggnadshöjd över medelvattenstånd på 4.5 m. Tillåtna taklutning 27-34°.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandeliden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

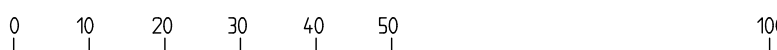
Ändrad lovplikt, lov med villkor

Förhöjd bygglovplikt gäller för yttre förändringar samt underhåll och färgsättning av byggnader

UPPLYSNINGAR

Bygglov krävs alltid vid uppsättande av plank och ska göras i samråd med Bygg & Miljö Gävle. Eventuella plank får inte påverka tillgängligheten till naturområdet negativt.

Skala 1:1000 i A1-format



NORRLANDET 1:112 MFL, STENSNÄS

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH NATUR

GÄVLE KOMMUN, GÄVLEBORGS LÄN

Handläggare: Tobias Nilsson



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr: 09BMN414

2009-08-19

Handläggare: Thobias Nilsson

Antagen av BMN:2009-10-21

Laga kraft: 2009-11-20

Norrlandet 1:112 mfl, Stensnäs

Detaljplan för bostad och natur

Gävle kommun, Gävleborgs län



HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Plan- & genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

FYSISK PLANERING

Bygg & Miljö, 801 84 Gävle Besöksadress Kyrkogatan 22

Tfn 026-17 80 00 (vx), Fax 026-17 96 25

thobias.nilsson@gavle.se

www.gavle.se

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastighetsägaren till Norrlandet 1:112 har ansökt om att en ny detaljplan ska upprättas för sin fastighet. Ägaren vill ha möjlighet att uppföra ett båthus inom fastigheten. Planen från 1960 har blivit inaktuell och kommer på sikt behöva ändras för hela Norrlandet. Kommunen arbetar också med en ny översiktsplan för Norrlandet. Enligt översiktsplanen för Norrlandet ska i ny detaljplan möjliggöras framdragande av strandpromenad, naturvårdsintressen tillgodoses och kulturhistorisk värdefull bebyggelse och miljö skyddas.

Syftet med översiktsplanen är:

- att skydda och tillgodose naturvårdsintressen
- att bibehålla områdets karaktärsdrag och struktur. Här är förhållandet att skillnaderna mellan fiskeläge, de äldre respektive yngre sommarvillatomterna med bebyggelse är viktiga att bibehålla.
- att ange vilka byggnader som skall bibehålla form, storlek, utseende, material och färgsättning.
- att ange vilka byggnader som kan förändras och på vilket sätt avseende utformning, material och placering av tillbyggnader.
- att ange plats och utseende för nytillkomna byggnader
- att ange storlek på byggrätt som är förenlig med riksintresset för kulturmiljö. Det är inte förenligt med planens syfte att i samband med bygglov medge större byggrätt som mindre avvikelse från denna detaljplan.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Enligt Miljöbalken får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm enligt bestämmelserna i 5 kapitlet överträds. Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljö Norrlandet. Med planbestämmelserna tillgodoses riksintresset. Någon miljökvalitetsnorm påverkas inte.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området är beläget på Norrlandet mellan Engeltofta och Engesberg.

Areal

Planen omfattar ca 5 hektar stort område varav ca 3 ha vattenområde.

Markägförhållanden

Gävle kommun äger fastigheten Norrlandet 1:1. Fastigheten Norrlandet 1:112 ägs av privata fastighetsägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För planområdet gäller Översiktsplan 90 som är en heltäckande översiktsplan för Gävle kommun. Översiktsplanen pekar ut området som bebyggelse där pågående markanvändning fortsätter.

Program

För Stensnäs finns det ett program för detaljplan som godkändes av Kommunfullmäktige 2007. Syftet med programmet var att en exploatör ville frångå gällande principer när det gäller byggnadsmönster och föreslå 3 par hus på fastigheten. För det krävdes att ett program upprättades.

Innan detaljplanarbetet för fastigheten hann starta såldes fastigheten vidare till nuvarande ägare som först försökte renovera sommarvillan, men den visade sig vara i mycket dåligt skick och renoveringen fick avbrytas. Huset revs på sommaren 2008 och nu har ett bygglov för huvudbyggnad beviljats med gällande plan från 1960 som stöd.

Detaljplaner

Området omfattas av detaljplan "Fritidsområdet Norrlandet (med fiskelägena Bönan och Utvalnäs)". Planen vann laga kraft den 28 maj 1960.

Planuppdrag

Byggnads- och miljönämnden beslutade den 25 mars 2009, att ge Bygg & Miljö i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Miljökonsekvensbeskrivning

Gävle kommuns uppfattning är att påverkan inte blir betydande och att en miljökonsekvensbeskrivning inte ska upprättas. Länsstyrelsen delar denna uppfattning. Planen handläggs med normalt planförfarande.

Strandskydd

Då gällande detaljplan är fastställd före den 1 juli 1975 gäller inte strandskydd inom planområdet. Det generella strandskyddet är dock 300 meter längs länets kust. Vid förnyad planläggning kommer länsstyrelsen att pröva strandskyddet på nytt. Det finns inga skäl att införa strandskyddet för tomtmark och vattenområde med bryggor då dessa områden är ianspråktaga. Inom området som är betecknat med Natur i plankartan ska strandskyddet införas.

Riksintresse för kulturmiljö

Området nedanför Bönavägen ingår i riksintresse för kulturmiljö Norrlandet – Bönan. Länsstyrelsen har beskrivit och tolkat riksintresset i en rapport 1996:2. I länsstyrelsens riktlinjer anges bl a att områdets karaktär ska bevaras och att nybyggande ska behandlas restriktivt, men kan ske efter lämplighetsprövning i detaljplan eller planutredning. Vissa byggnader är särskilt värdefulla och får inte förvanskas (PBL 3:12)

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur och rekreation

Av skötselplan för naturområden på Norrlandet framgår att kustavsnittet norr om Stensnäs bjuder på en varierad havsstrandsvegetation från skyddad till mer exponerad moränstrand, på vissa ställen med heltäckande grässvål och på andra ställen saknas vegetation i den yttersta zonen mot vattnet. Ett par vassbälten samt ett blåsävsbestånd förekommer i den sydostvända skyddade viken med finsediment. Den låga strandängsvegetationen består av krypven, strandkrypa, salttåg, agnsäv och gulkämpar. I rödsvingelbältet förekommer även slätterblomma och ormtunga, vattenmynta samt höskallra. I vattenzonen växer gultåtel. På en ö har buskar av sälk och al etablerat sig.

Området på udden mot Gävlebukten är värdefullt i rekreationssyfte eftersom det finns få strandområden längs Norrlandet som inte är exploaterade. Kommunen ska sätta upp informationsskyltar och anordna en bättre stig. Mot den smala passagen ut till udden är det inte tillåtet att sätta upp plank i fastighetsgräns.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena är gynnsamma i området.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

För närmare beskrivning se byggnadsinventering från Läns museet Gävleborg 1989-91. Efter Norrlandets kust fanns ursprungligen fiskargårdar. Ofta är tomterna långsmala och sträcker sig ned mot vattnet. De består av småskalig och enkel bebyggelse med sjöbodar och båthus. Inom planområdet finns en äldre fiskargård, Norrlandet 1:36. Vid tiden omkring 1860 började sommarbostäder anläggas vid Norrlandet av stadens borgare. Sommarvillorna är dominerande för området och ligger på rad utefter kuststräckan. Karaktäristiskt är de stora bo-

stadshuset med en påkostad arkitektur som vetter med framsidorna mot havet. Vid stranden finns byggnader för bad, båtar mm. Bebyggelsen är omgiven av stora tomter som ofta har karaktär av park. Stensnäs har tidigare varit ett typiskt sommarhus som är karaktäristiskt för Norrlandet.

Stensnäs

Stensnäs huvudbyggnad antas ha varit uppförd på slutet av 1800-talet. Byggnaden utsattes för flera mindre bra renoveringar och utbyggnader som till stor del förvanskade dess karaktär. Stilmässigt fanns det spår av flera olika epoker både exteriört och interiört.

Ny bebyggelse

Bygglov har beviljats för en ny huvudbyggnad på Stensnäs. Karaktären på byggnaden är modern funktionalistisk villa med vit putsad fasad och zinkfärgat plåttak. Byggnaden kommer att skilja sig stilmässigt mot sommarvillorna på Norrlandet som i huvudsak är uppförda i trä med undantag från Engeltofta och Villa Marieberg som har putsade fasader.

Det nya båthuset ska uppföras med träfasader och en traditionell utformning med sidliggare för att det ska inpassa sig i den känsliga miljön kring Norrlandet. Takvinkeln ska ligga på 27 – 34 grader. Det ska även vara möjligt att uppföra ett badhus som ska samspela med huvudbyggnaden när det gäller färgsättning och utformning. Byggnaden ska vara av trä. Takvinkeln får ligga på 27 – 34 grader.

Tillgänglighet

Detaljplanen påverkar inte några tillgänglighetsfrågor eftersom det i första hand handlar om att justera gällande markanvändning.

Gator och trafik

GC-trafik

Utmed Bönavägen finns en gång- och cykelbana.

Gata

Infarten till området sker från Bönavägen via Stensnäsvägen. Bönavägen trafikerar med kollektivtrafik.

Teknisk försörjning

VA

Området har enskilda lösningar på vatten och avlopp. Tomterna är stora och risken att sanitära problem ska uppstå bedöms som liten. Området kan i framtiden komma att anslutas till kommunens VA-nät. Innan beslut om detta är fattat kommer tillstånd till enskilda spillvattenanläggningar att beviljas med villkor enligt byggnads- och miljönämndens direktiv beslutade den 21 februari 2007 under § 39.

El

Någon ny anslutning krävs inte för planens genomförande.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Den aktuella detaljplanen förväntas inte ge upphov till några särskilda miljökonsekvenser i området.

Administrativa frågor

Detaljplanen handläggs enligt PBL:s regler om normalt planförfarande, dvs samråd och utställning.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Genomförandebeskrivningen behandlar de åtgärder som vidtas för att förverkliga planens innehåll.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

Planprocessen (skeden)

Samråd

juni 2009

Utställning

augusti/september 2009

Antagande

oktober 2009

Genomförandetid

Detaljplanen får en genomförandetid på 5 år räknat från den dagen planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden förutsätts att detaljplanen inte ändras eller upphävs.

Om detta ändå skulle ske har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada man kan komma att åsamkas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla med den skillnaden att skadeståndsanspråk ej kan resas mot kommunen om planen då skulle ändras eller upphävas.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Planen ger inte upphov till några förändringar när det gäller ledningsnät eller övriga tekniska frågor.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Med fastighetsbildning avses alla ändringar av fastigheters gränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildning prövas i en lantmäteriförrättning av lantmäterimyndigheten i Gävle kommun. Aktuell plan föranleder inga fastighetsbildningsfrågor.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan finns inte för området och bedöms inte behöva upprättas för planens genomförande.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Plankostnaden regleras i planavtal eller som särskild avgift vid bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

I det här skedet finns det inga tekniska frågor som behöver avgöras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande tjänstemän har varit med vid upprättandet av plankarta och plan- & genomförandebeskrivning:

Maria Höjer, Miljöutredare

Lena Boox, Kommunantikvarie

Maria Lind, Kommunekolog

Bygg & Miljö

Lena Steffner
Planchef

Thobias Nilsson
Planingenjör