

Planbeskrivning Norrlandet 1:112, Stensnäs vägen 11



Lagakrafthandling

2024-04-10

Livsmiljö Gävle, Gävle kommun, Gävleborgs län

Diarienummer: 23SBN161

Handläggare: Johanna van der Kaaij

Innehåll

Sammanfattning.....	3
Detaljplanens syfte	6
Beskrivning av planförslaget	6
Motiv till detaljplanens regleringar	13
Planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	14
Genomförande.....	21
Betydande miljöpåverkan.....	22
Medverkande.....	23

Sammanfattning

Ändring av detaljplanen syftar till att justera användnings- och egenskapsbestämmelserna för komplementbebyggelse vid stranden. Detta för att möjliggöra för en komplementbyggnad som tar hänsyn till platsens kulturhistoriska värden, befintlig bebyggelse och närliggande allmänna naturområde.

I stället för att tillåta två separata komplementbyggnader med specifika användningar tillåts en komplementbyggnad som får inrymma flera funktioner som exempelvis badhus, båthus, sjöbod, gästhus eller liknande.

Eftersom planändringen endast innebär en justering av byggrätterna som medför att de slås samman och tillåts på en plats i stället för två, bedöms planförslaget ge en mindre omgivningspåverkan än vad som tillåts i gällande detaljplan.

Genom bestämmelser om utnyttjandegrad, höjd, utformning och materialval anpassas den nya byggnaden till platsens värden kopplat till kulturhistoriska frågor och till det närliggande allmänna naturområdet.

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. Planändringen har fått laga kraft.

Ansvarig planhandläggare

Information om planförslaget lämnas av handläggare:

Johanna van der Kaaij, Planarkitekt

Tel: 026 – 17 83 47

Handlingar och läshänvisningar

Vid en ändring av detaljplan görs ändringar i den ursprungliga detaljplanen och tillhörande planbeskrivning kompletteras med en beskrivning av ändringen. Planändringens handlingar ska därför läsas tillsammans med ursprungliga planhandlingar.

Planändringen 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 planändringen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Planförfarande

Detaljplaneändringen handläggs med standardförfarande.

Detaljplanens syfte

Ändring av detaljplanen syftar till att justera användnings- och egenskapsbestämmelserna för komplementbebyggelse vid stranden. Detta för att möjliggöra för en komplementbyggnad som tar hänsyn till platsens kulturhistoriska värden, befintlig bebyggelse och närliggande allmänna naturområde.

Beskrivning av planförslaget

Bakgrund

Inom fastigheten Norrlandet 1:112 finns två outnyttjade byggrätter i strandlinjen. Den ena byggrätten är för ett båthus på östra sidan av stranden och den andra byggrätten är för ett badhus på västra sidan av stranden. Fastighetsägaren önskar slå ihop de två byggrätterna till en kombinerad byggrätt och har därför ansökt om att ändra detaljplanen för att möjliggöra det. Den kombinerade byggrätten önskas utformas som en byggnad där flera funktioner är möjliga att kombinera och inte bara tillåter badhus och/eller båthus. Den nya byggrätten önskas vara placerad där den nuvarande byggrätten för båthus är placerad, på östra sidan av stranden.

Motiv till ändringen

Syftet med gällande detaljplan Norrlandet 1:112 m.fl., Stensnäs är sammanfattat:

- Att skydda och tillgodose naturvårdsintressen
- Att bibehålla områdets karaktärsdrag och struktur
- Att ange vilka byggnader som ska bibehålla viss utformning
- Att ange vilka byggnader som kan förändras och på vilket sätt
- Att ange plats och utseende för nytillkomna byggnader
- Att ange storlek på byggrätt som är förenlig med riksintresset för kulturmiljö

Planändringen genomförs för att möjliggöra att inom område utpekat för användning Båthus också kunna inrymma bland annat användningen Badhus, vars användningsområde genom ändringen tas bort. Byggrätterna som finns i gällande detaljplan för badhus respektive båthus har inte nyttjats.

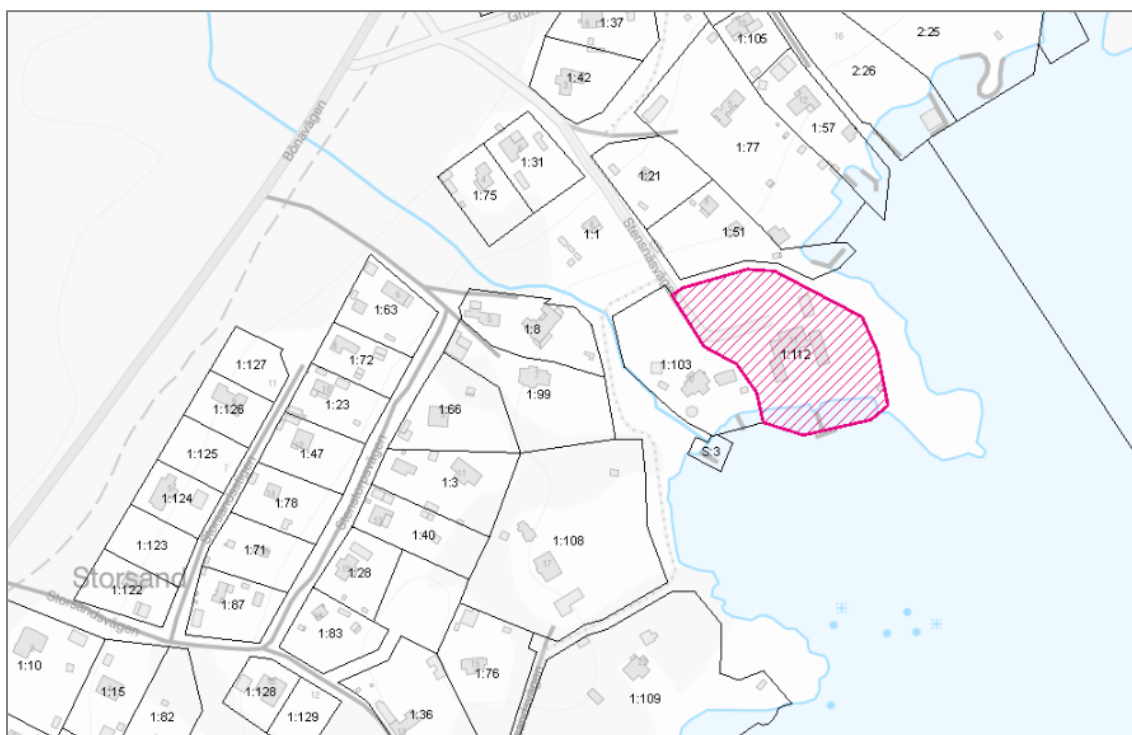
Planändringen bedöms rymmas inom syftet med gällande detaljplan. De bestämmelser som ändras bedöms vara av liten omfattning och ge en liten omgivningspåverkan. Därmed genomförs en planändring i stället för att en ny detaljplan tas fram. Markanvändningens

grundstruktur i gällande detaljplan bevaras även efter en planändring, bortsett att en byggrätt vid stranden helt tas bort, vilket bedöms bli en positiv effekt av planändringen.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Läge

Området är lokaliserat på Norrlandet mellan Engeltofta och Engesberg. Planändringen avgränsas till en mindre del av fastigheten Norrlandet 1:112, medan hela planområdet för gällande detaljplan även omfattar intilliggande naturområde och ett större vattenområde.



Figur 2. Karta som visar fastigheten Norrlandet 1:112. Planändringen omfattar endast en del av fastigheten längs strandlinjen. Planområdet för gällande detaljplan omfattar ett större område.

Areal

Fastigheten som planändringen omfattar har en total areal på cirka 7300 kvadratmeter. Planområdet för gällande detaljplan omfattar cirka 5 hektar, varav cirka 3 hektar vattenområde.

Markägoförhållanden

Planändringen berör fastigheten Norrlandet 1:112 som ägs av privatperson. Gällande detaljplan berör även fastigheten Norrlandet 1:1 som ägs av Gävle kommun.

Befintlig bebyggelse och arkitektur

Platsen har varit bebyggd med en sommarvilla sedan slutet av 1800-talet. Försök till renovering av villan har gjorts, men på grund av byggnadens mycket dåliga skick fick renoveringen avbrytas och villan rivas år 2008. Byggllov beviljades för ny huvudbyggnad med tidigare detaljplan från år 1960 som stöd. Den byggnad som nu finns på platsen skiljer sig stilmässigt från andra sommarvillor på Norrlandet, som i huvudsak är uppförda i trä. Karaktären på byggnaden är modern funktionalistisk villa med ljust putsad fasad och mörkt plåttak.

I anslutning till planområdet finns fler sommarvillor, men också mer småskalig bebyggelse som ursprungligen varit sommar- och fritidshus. Sommarvillorna ligger på stora tomter och utgörs av stora byggnader med snickarglädje som vänder framsidan mot havet. Sommar- och fritidshusen karaktäriseras av en mer enkel och småskalig bebyggelse på mindre tomter.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen innebär att en komplementbyggnad tillåts uppföras vid strandlinjen i stället för två olika byggnader. Byggrätten för den strandnära komplementbebyggelsen minskar totalt sett jämfört med gällande detaljplan, men behåller snarlika bestämmelser gällande höjd och utformning.

Användning

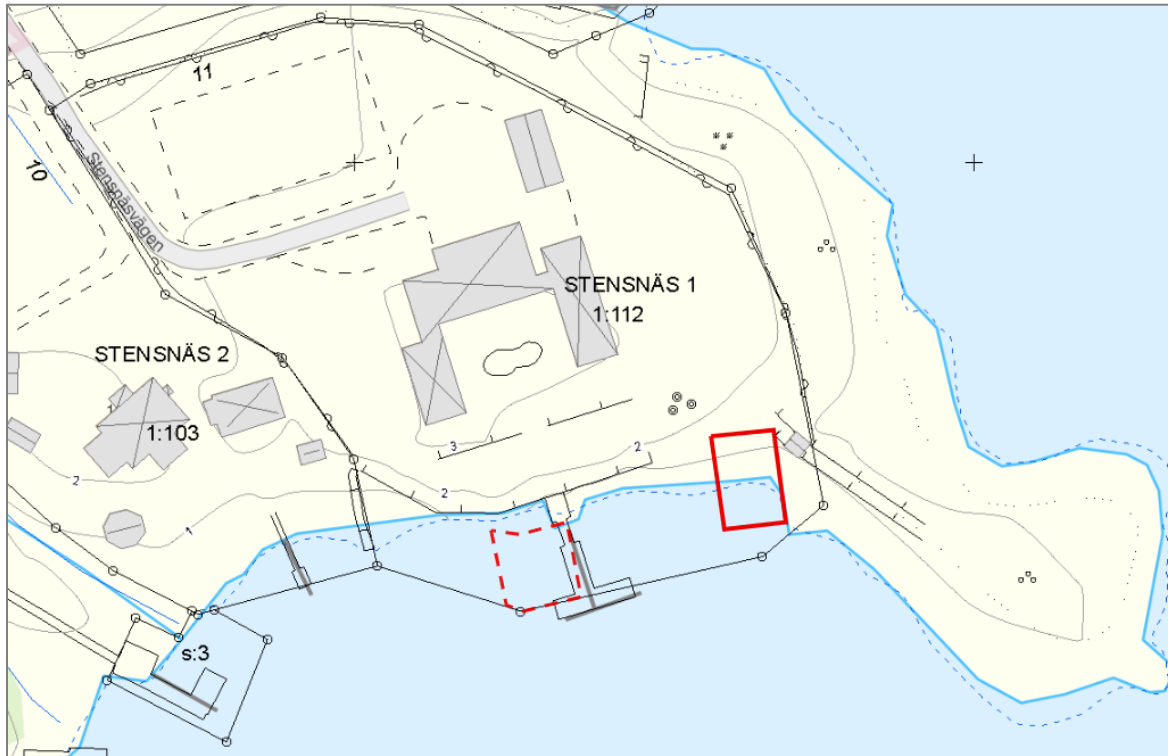
Planändringen innebär justeringar av användningarna WB – Vattenområde som tillhör bostadsfastighet, WB₁ – Båthus på stenkista och WB₂ – Badhus på stenkista.

- Användningen för WB₂ tas bort och ersätts med WB.
- Användningen WB får ny lydelse: Brygga och badplats får anläggas.
- Användningen WB₁ ändras och får ny lydelse: Komplementbyggnad och brygga får uppföras.

Användningen WB ändras för att tydliggöra vad som är tillåtet inom det vattenområde som tillhör bostadsfastigheten, eftersom den tidigare lydelsen varit otydlig. Den nya lydelsen stämmer bättre överens med de regleringar som gäller för liknande strandfastigheter på Norrlandet.

Inom användningen WB₁ medges en komplementbyggnad som kan inrymma flera olika funktioner, som exempelvis badhus med tillhörande bastu och hygienutrymme, båthus eller liknande. Byggnaden som möjliggörs på platsen är utifrån översvämningsrisk vid höga havsnivåer inte lämplig för varaktig vistelse, varför endast komplementbyggnad får uppföras

och ingen permanent bostad, läs mer i avsnittet Översvämning och skyfall. Däremot tillåts byggnaden användas som gäststuga vid behov. Eftersom byggnaden delvis kommer att lokaliseras över vattnet tillåts också brygga uppföras inom användningsområdet.



Figur 3. Karta som visar lägena för de användningar i detaljplanen som förändras med planändringen. Röd streckad linje på västra sidan visar läget för användningen WB₂ som tas bort och röd heldragen linje visar läget för användningen WB₁ som justeras. Läget för WB₁ förändras inte.

Konsekvenser

Planändringen innebär att byggrätterna för badhus respektive båthus slås samman och anges som komplementbyggnad samt endast tillåts på en plats inom fastigheten.

Sammantaget medför det mindre omgivningspåverkan jämfört med om två byggnader tillåts uppföras. Eftersom användningen för området justeras till komplementbyggnad innebär det att byggnaden även kan användas för andra ändamål än badhus och båthus, vilket bidrar till en mer funktionell byggrätt.

Planbestämmelser

WB – Brygga och badplats får anläggas

WB₁ – Komplementbyggnad och brygga får uppföras

Utformning, placering och gestaltning

Komplementbyggnaden ska ha gaveln placerad mot havet och ha en diskret exteriör som tar hänsyn till traditionell utformning på platsen genom att uppföras med träfasad och ha sadeltak klädd i papp eller plåt och delvis eller helt vara uppförd på stenkista. Kulören på fasaden kan antingen ha en mellangrå ton eller vara röd. En mellangrå kulör är diskret samtidigt som den samspelar med huvudbyggnaden inom fastigheten.



Figur 4. Exempel på mellangråa och röda kulörer.

Byggnadens enkelhet markeras genom få snickeridetaljer och att dessa har samma kulör som fasaden. Sadeltaket tillåts ha en takvinkel mellan 18-24 grader som tillsammans med reglerad högsta byggnadshöjd inklusive stenkista på 4,5 meter över medelvattenstånd och reglerad högsta byggnadsarea på 40 kvadratmeter ger en välanpassad volym på platsen.



Figur 5. Illustration som visar möjlig utformning av komplementbyggnaden i förhållande till huvudbyggnaden inom fastigheten. Observera att bilden saknar rättsverkan. Det är plankartans bestämmelser som styr gestaltningen på platsen. (Kontrollbolaget, Gävle kommun 2023)

Fasaden mot den allmänna udden i öster ska hållas sluten utan fönster, men sidliggare tillåts för att möjliggöra ljusinsläpp. Sidliggare är horisontellt långsmala fönster som sitter högt upp

på fasaden strax under takfot. Fasaderna mot väster och söder tillåts öppnas upp med större fönster för att skapa kontakt med stranden och havet. Om fotsida fönster sätts in ska dessa täckas med luckor eller skjutpartier av trä som målas in i fasadens kulör för att understryka byggnadens enkelhet.

Detaljplanen reglerar en utformning som bedöms stämma överens med de principer som finns framtagna för den här typen av bebyggelse i Gestaltningsprogrammet Norrlandet (2013), samtidigt som den tar hänsyn till den specifika platsens förutsättningar. Vid behov finns mer stöd för uttolkning i gestaltningsprogrammet för Norrlandet. Åtgärder bör ske enligt intentionerna i gestaltningsprogrammets femte kapitel *Sommarvilla*.

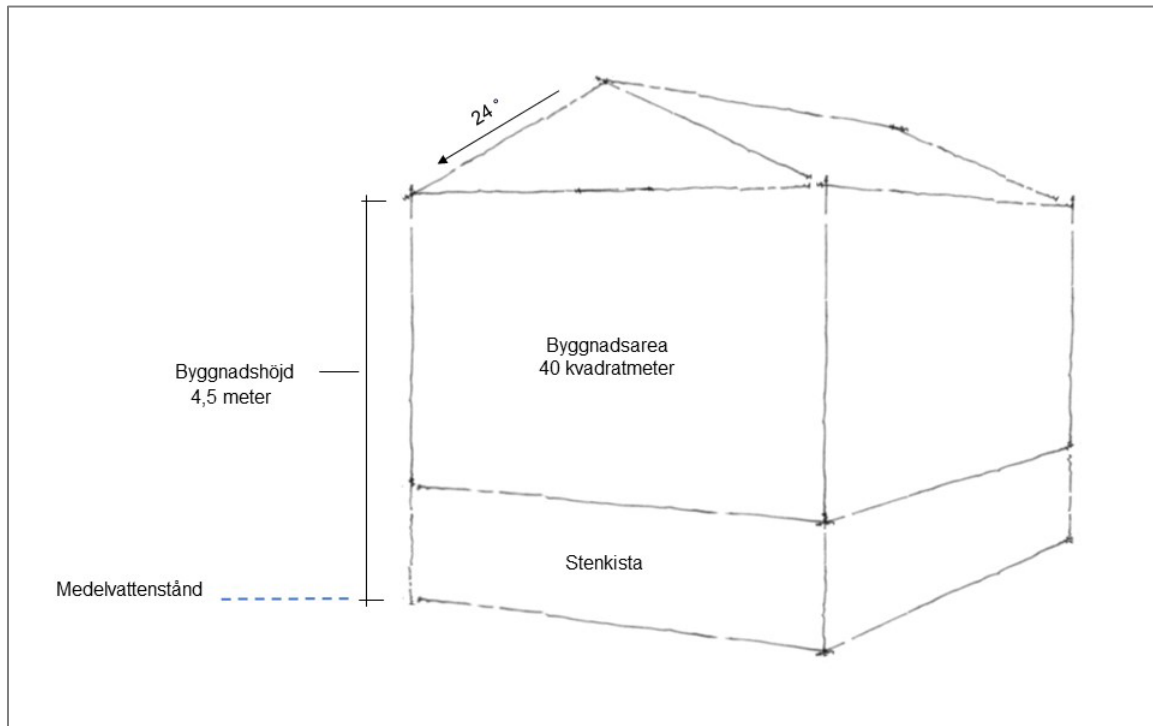
Konsekvenser

Planändringen innebär att byggrätten för komplementbebyggelsen vid stranden minskas från 40 kvadratmeter respektive 25 kvadratmeter bruttoarea till 40 kvadratmeter byggnadsarea, vilket bidrar till en mindre omgivningspåverkan. Planändringen ger en mer detaljerad reglering av komplementbyggnadens utformning och ger på så vis en mindre påverkan på platsens kulturhistoriska värden och på allmänhetens upplevelse av det närliggande naturområdet.

Planbestämmelser

e₂ – Största tillåtna byggnadsarea är 40 kvadratmeter

f₂ – Byggnad ska ha en diskret utformning med gavel placerad mot havet och helt eller delvis vara uppförd på stenkista. Högsta tillåtna byggnadshöjd inklusive stenkista är 4,5 meter över medelvattenstånd. Fasader ska vara av trä i en mellangrå eller röd kulör. Byggnad ska ha få snickeridetaljer i samma kulör som fasad. Fasad mot öster ska hållas sluten utan större fönster, sidliggare tillåts. Fotsida fönsterpartier ska täckas med luckor eller skjutpartier av trä i samma kulör som fasad. Tak ska utformas som sadeltak klädd i plåt eller papp med en takvinkel mellan 18-24 grader.



Figur 6. Figuren visar hur detaljplanen reglerar komplementbyggnadens högsta byggnadshöjd i relation till havsnivå och stenkista, största tillåtna takvinkel och största tillåtna byggnadsarea (Gävle kommun 2023).

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan antagen 2009 har gått ut. Genomförandetiden för de planbestämmelser som planändringen avser är 5 år från den dag planändringen får laga kraft. Angiven genomförandetid är satt utifrån att det är rimligt att inom denna tid kunna genomföra åtgärderna som planändringen tillåter. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planändringen att gälla, fram till dess att detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs.

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. Ändrade och borttagna bestämmelser samt motiv till dem listas nedan.

Regleringar av vattenområde

Användningsbestämmelser

Ändrade planbestämmelser

WB – *Brygga och badplats får anläggas*

Användningsområdet utökas när byggrätt för badhus tas bort (WB₂), i enlighet med planändringens syfte. Även lydelsen av bestämmelsen ändras för att tydliggöra vad som är tillåtet inom vattenområdet som tillhör bostadsfastigheten.

WB₁ – *Komplementbyggnad och brygga får uppföras*

Ny lydelse av bestämmelsen som tidigare begränsat användningen till Båthus på stenkista. Den nya lydelsen av bestämmelsen, i kombination med att WB₂ tas bort, möjliggör att användningarna för badhus och båthus kan slås samman och tillåtas endast på en plats inom fastigheten. Motivet till ändringen är att möjliggöra en kombinerad byggrätt som även kan användas för andra ändamål än badhus och båthus, vilket ger en mer funktionell byggrätt.

Borttagna planbestämmelser

WB₂ – *Badhus på stenkista*

Användningen tas bort och ersätts av WB – Brygga och badplats får anläggas. Användningen tillåts i stället inom användningen WB₁ i enlighet med planändringens syfte.

Egenskapsbestämmelser

Ny planbestämmelse

s₁ – *Byggnad får inte användas som permanent bostad*

Bestämmelsen motiveras av att komplementbyggnaden som möjliggörs genom planändringen inte är lämplig för varaktig vistelse utifrån översvämningrisk vid höga havsnivåer. Byggnaden får däremot inredas för att kunna nyttjas som gäststuga.

Ändrade planbestämmelser

e₂ – Största tillåtna byggnadsarea är 40 kvadratmeter

Ny lydelse av bestämmelsen som tidigare reglerat en största bruttoarea om 40 kvadratmeter. Motivet till ändringen är att få en mer förutsägbar omgivningspåverkan utifrån platsens kulturhistoriska värden. Öppenarea ingår vid beräkning av byggnadsarea till skillnad från bruttoarea.

f₂ – Byggnad ska ha en diskret utformning med gavel placerad mot havet och helt eller delvis vara uppförd på stenkista. Högsta tillåtna byggnadshöjd inklusive stenkista är 4,5 meter över medelvattenstånd. Fasader ska vara av trä i en mellangrå eller röd kulör. Byggnad ska ha få snickeridetaljer i samma kulör som fasad. Fasad mot öster ska hållas sluten utan större fönster, sidliggare tillåts. Fotsida fönsterpartier ska täckas med luckor eller skjutpartier av trä i samma kulör som fasad. Tak ska utformas som sadeltak klädd i plåt eller papp med en takvinkel mellan 18-24 grader.

Ny lydelse av bestämmelsen för att utformningen bättre ska överensstämma med byggnadens tänkta användning. Motivet till regleringarna är att byggnaden ska utformas med hänsyn till platsens kulturhistoriska värden, befintlig bebyggelse inom fastigheten och till allmänhetens upplevelse av det närliggande naturområdet.

Borttagna planbestämmelser

e₃ – Största tillåtna bruttoarea är 25 kvadratmeter

f₃ – 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°.

Eftersom användningen för badhus integreras i den komplementbyggnad som tillåts vid stranden tas byggrätten bort i enlighet med planändringens syfte.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Översiktsplan

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för Norrlandet, antagen 2012. Planområdet ligger inom område utpekad som kulturhistorisk bebyggelse, där värdena ligger i de stora tomterna med stora huvudbyggnader som dominerar och vänder sig mot havet, med mindre underordnande komplementbyggnader. Norr och öster om planområdet anger den fördjupade översiktsplanen marken som värdefull natur med en relativt opåverkad naturstrand. Detaljplanen följer gällande översiktsplan.

Gestaltningsprogram Norrlandet

Som ett komplement till den fördjupade översiktsplanen för Norrlandet och tillhörande kulturmiljöbilaga togs ett gestaltningsprogram fram 2013. Syftet med programmet är att det ska vara vägledande vid ny-, om- och tillbyggnad, både vid detaljplaneläggning och bygglovsprövning. Målet med programmet är att lyfta områdets värden så att de kulturhistoriska kvalitéerna inte byggs bort utan kan bevaras och utvecklas. Programmet har använts för att formulera och motivera bestämmelser för planändringen.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan Norrlandet 1:112 m.fl., Stensnäs antagen 21 oktober 2009 (aktnummer 2180K-25536). Detaljplanen kommer att fortsätta gälla tillsammans med de ändringar som medförs av aktuellt planförslag till ändring av detaljplan.

Beslut om planläggning

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

Naturmiljö och landskap

Norr och öster om fastigheten Norrlandet 1:112 anger den fördjupande översiktsplanen för Norrlandet marken som värdefull natur med en relativt opåverkad naturstrand. Här finns också en anvisad utkiksplats från Kustleden.

Den mark som direkt berörs av planändringen är ianspråktagen tomtmark där byggrätt för komplementbebyggelse finns redan idag. Bostadsfastigheten är idag tydligt avgränsad mot naturområdet med en planterad häck.

Planförslag och konsekvenser

Stigen som leder till utkiksplatsen i det allmänna naturområdet öster om planområdet är relativt smal och ligger nära fastighetsgränsen till Norrlandet 1:112. Byggrätten som föreslås för komplementbyggnad ligger i bostadsfastighetens östra del mot naturmarken. Byggrättens utformningsbestämmelser har anpassats för att det ska upplevas som fritt för allmänheten att passera fastigheten, så att byggnaden genom sin utformning inte utökar den upplevda hemfridszonen utanför fastighetsgränsen. Genom bestämmelserna uppstår ingen negativ påverkan på rekreations- och friluftsintrössena i området.

Ekosystemtjänster

Planändringen bedöms inte ge någon påverkan på ekosystemtjänsterna i området. Byggrätt för komplementbyggnad finns redan på platsen.

Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, X802 Norrlandet och inom område utpekat som kulturhistorisk bebyggelse med högsta värde i gällande fördjupad översiktsplan för Norrlandet.

Inom planområdet har det tidigare funnits en traditionell sommarvilla, som idag inte finns bevarad. Fastighetens kulturvärden i förhållande till riksintresset har sedan sommarvillan revs och ersattes med en ny huvudbyggnad minskat väsentligt, eftersom den nya byggnaden skiljer sig stilmässigt från övriga sommarvillor. De kulturvärden som är kvar på platsen består i den relativt stora fastigheten tillsammans med huvudbyggnadens storlek, placering och dominans på platsen med fri sikt mot havet, likt de traditionella sommarvillorna.

Gällande detaljplan reglerar att fastigheten inte får delas och hur ny bebyggelse ska utformas. Huvudbyggnaden har inga skydds- eller varsamhetsbestämmelser.

Planförslag och konsekvenser

Komplementbyggnaden ska utformas så att de kvarvarande kulturhistoriska kvalitéerna på platsen inte byggs bort. Byggnaden ska ta hänsyn till områdets kulturvärden. Detaljplanen reglerar höjd, takvinkel, takutformning, uttryck, placering, fasad- och takmaterial samt kulör som utformats med hjälp av Gestaltningssystem Norrlandet (2013). Genom planändringens bestämmelser säkerställs värdena i riksintresset för kulturmiljö, samtidigt som komplementbyggnaden kan få en mer funktionell användning.

Läs mer under avsnittet Utformning, placering och gestaltning.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Strand och vattenområden

Planområdet ligger inom 100 meter från havet och omfattar både land- och vattenområde.

Enligt beslut från Länsstyrelsen från år 2010 gäller strandskydd inom allmän platsmark och öppet vattenområde. Kvartersmark och vattenområden betecknade med WB inom planområdet omfattas inte av strandskydd.

Vid ändring av en detaljplan prövas inte strandskyddet.

Att uppföra en komplementbyggnad enligt planförslaget kan kräva tillstånd eller anmälan om vattenverksamhet, vilket söks hos Länsstyrelsen.

Gator och trafik

Fastigheten angörs från Stensnäs vägen, norr om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen medför inga förändringar som påverkar gator, trafik eller behov av parkering.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till de allmänna ledningsnäten för vatten, spillvatten samt el och fiber. Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen medför inga förändringar vad gäller teknisk försörjning.

Geotekniska förhållanden och strålning

Marken inom fastigheten Norrlandet 1:112 sluttar ned mot havet. Marknivån är som högst kring huvudbyggnaden där nivån är ca +3 meter enligt RH2000. Närmast vattnet varierar nivån mellan +0 och +1 m. Jordarten i området utgörs av sandig morän enligt SGU:s jordartskarta. Berggrunden utgörs av kvarts-fältspatrik sedimentär bergart.

Området utgörs av normalradonmark. Byggnader där människor vistas stadigvarande ska byggas radonskyddat enligt Översiktsplan för Gävle kommun. Inga kraftledningar finns i området.

Planförslag och konsekvenser

De geotekniska förhållandena har inte förändrats sedan detaljplanen antogs 2009.

Komplementbyggnad tillåts redan på platsen. Grundläggning bedöms kunna utföras med exempelvis stenkista i vattenområdet och platta på mark på morän.

Konsekvenser avseende strålning bedöms inte påverkas av planändringen.

Hydrologiska förhållanden

Grundvattennivån närmast havet fluktuerar med havsvattennivån. Nivån kan också påverkas av ovanliggande mark till följd av marklutningen i området. Grundvattenytan bedöms kunna

ligga relativt ytligt i perioder. Berörd yt- och grundvattenförekomst beskrivs under avsnittet om miljö kvalitetsnormer.

Planförslag och konsekvenser

Planområdets hydrologiska förhållanden påverkas inte av planändringen.

Dagvatten

Yttre fjärden är planområdets recipient. Dagvatten leds enligt fastighetsägaren först till en öppen stenkista.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen ger inga ytterligare konsekvenser avseende dagvatten. Ytavrinning från högre liggande markpartier bör ledas bort från planerad komplementbyggnad för att minska risken för erosionsskador. Komplementbyggnadens takvatten kan hanteras med utkastare. Detta hanteras i projekteringen inför byggnationen, och utgör ingen förändring från gällande detaljplan som redan medger komplementbyggnad på samma plats.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Bönavägen som alstrar trafikbuller ligger drygt 200 meter norr om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen avser komplementbyggnad sydöst om huvudbyggnaden. Konsekvenser avseende trafik- och omgivningsbuller samt vibrationer bedöms inte påverkas.

Luftkvalitet

Enligt kommunens övergripande luftkvalitetskartläggning (SLB, 2022) klaras både miljö kvalitetsmål och miljö kvalitetsnormer i området, se vidare under avsnittet om miljö kvalitetsnormer.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen påverkar inte mängden trafik eller luftkvaliteten i området.

Föroreningar

Inga kända förorenade områden finns inom eller i anslutning till planområdet.

Översvämning och skyfall

Marken inom fastigheten Norrlandet 1:112 sluttar ned mot havet. Marknivån är som högst kring huvudbyggnaden där nivån är ca +3 meter enligt RH2000. Strandlinjen varierar mellan ca +0 och +1 meter.

Klimatförändringarna innebär ökade havsnivåer i framtiden. I översiktsplan för Gävle kommun 2030 anges principer för detaljplanering i kustlägen. Enligt principen ska nya huvudbyggnader, större bryggor och vägar inte medges på mark lägre än +2 meter enligt RH2000. Sedan översiktsplanen antogs har nya analyser genomförts och senaste förslag på dimensionerande nivå avseende översvämningsrisk från havet är 100-årshögvattnen år 2100 inklusive vinduppstuvning samt en säkerhetsmarginal på 0,5 meter för byggnation, vilket skulle innebära +2,3 meter enligt RH2000 (WSP, 2020).

Planförslag och konsekvenser

Befintlig huvudbyggnad är placerad på ca +3 meter enligt RH2000 och bedöms därmed ha tillräckliga marginaler för att inte påverkas av framtida havsnivåhöjningar. Vattenkänsliga delar i ny- och tillbyggnad bör inte anläggas lägre än +2,3 för att minimera risken för skador vid höga havsnivåer. Eftersom planerad byggnad är en komplementbyggnad som för sin funktion behöver placeras nära vattnet kan avsteg tillåtas. Det bedöms inte heller lämpligt utifrån landskapsbild och gestaltning kopplat mot de kulturhistoriska värdena att placera byggnaden så högt som +2,3 meter. Eventuella konsekvenser vid översvämning i en komplementbyggnad där människor inte vistas stadigvarande kan accepteras, varför skydd mot översvämning inte regleras i detaljplanen. Däremot tydliggörs genom en ny bestämmelse i detaljplanen att komplementbyggnaden inte får användas som permanent bostad.

Översvämningsrisken till följd av skyfall bedöms som liten eftersom området sluttar ned mot havet. Planerad komplementbyggnad innebär inte någon förändring i frågan, så länge dagvatten från ovanliggande markområde leds bort från komplementbyggnaden och inga instängda områden skapas vid byggnation.

Riskfrågor och farligt gods

Jordarten i området utgörs av sandig morän enligt SGU:s jordartskarta. Planområdet ligger inom ett område som bedöms ha låg eroderbarhet enligt SGI:s karttjänst avseende ras, skred och erosion. Platsen för komplementbyggnaden ligger delvis skyddad av naturområdet i öster.

Planområdet ligger inte i närheten av någon rekommenderad transportled för farligt gods.

Planförslag och konsekvenser

Risken för ras och skred bedöms som liten, trots sluttande mark ned mot havet, eftersom jordarten utgörs av morän. Störst risk för komplementbyggnaden bedöms utgöras av islossning/isuppträckning under vintern. Denna förutsättning finns längs hela kusten där byggnader i nära anslutning till havet inte är något ovanligt. Planändringen medför inga nya förutsättningar i frågan.

Klimatförändringar i form av till exempel stigande havsnivåer kan ge ökad risk för erosion, ras och skred, men förutsättningarna förändras inte av planändringen. Komplementbyggnad medges redan på platsen.

Miljökvalitetsnormer

Recipient till planområdet är vattenförekomsten Yttre Fjärden, WA51799579.

Vattenförekomsten bedöms ha otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt förvaltningscykel 3. Kvalitetskravet är god ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist till 2027.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten sedimentär bergförekomst, WA81382160. Denna har statusklassningarna god kemisk och god kvantitativ status enligt förvaltningscykel 3.

Enligt den kommunövergripande luftkartläggningen avseende år 2020 (SLB, 2022) klaras både miljökvalitetsmål och miljökvalitetsnormer i området. Partiklar, PM₁₀, har beräknats till en årsmedelhalt på 8-10 µg/m³ luft och en dygnsmedelhalt på 14-18 µg/m³ luft.

Kvävedioxider har beräknats ha ett timmedelsvärde på 10 -20 µg/m³ luft, en dygnsmedelhalt på 12-15 µg/m³ luft, och en årsmedelhalt på 3-5 µg/m³ luft.

Konsekvenser

Planändringen bedöms inte påverka möjligheten till att uppnå miljökvalitetsnormerna, varken positivt eller negativt. Komplementbyggnad medges redan i gällande detaljplan.

Miljömål

Planändringen bedöms inte påverka miljömålen eftersom detaljplanen redan idag medger bygggrätt för komplementbyggnad på platsen. Utformningen av den justerade bygggrätten anpassas utifrån platsens natur- och kulturmiljövärden.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och berör riksintresse för yrkesfiske kustzonen. Planändringen bedöms inte påverka något av riksintressena negativt.

Kulturmiljövård

Planområdet berör riksintresse för kulturmiljö, X802 Norrlandet. I den fördjupade översiktsplanen för Norrlandet, antagen 2012, har riksintressets kärnområden avgränsats. Det är områden som på ett påtagligt sätt förmedlar de värden som riksintresset består av. En del av kärnområdet K.3 Storsand 1 – Stensnäs 1 ligger inom aktuellt planområde.

Riksintressets värden definieras bland annat av fastighetsstrukturen med stora tomter där stora huvudbyggnader dominerar och vänder sig mot havet. Inom kärnområdet är komplementbyggnaderna mindre som till storlek och placering underordnar sig huvudbyggnaden.

Planförslag och konsekvenser

Tillkommande komplementbyggnad får bestämmelser som reglerar volymen och hur den ska gestaltas. Genom planändringens bestämmelser säkerställs värdena riksintresset för kulturmiljö, samtidigt som platsen kan få en mer funktionell användning.

Yrkesfiske

Planområdet berör riksintresse för yrkesfiske i kustzonen Gävlebukten, RI YF 37. Riksintresset syftar till att skydda reproduktions-, uppväxt- och fångstområden som har betydelse för fiskenäringen.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen bedöms inte påverka riksintresset eftersom komplementbyggnad redan medges på platsen.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Med fastighetsbildning avses bland annat 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

Planändringen innebär inga fastighetsrättsliga förändringar.

Ekonomiska frågor**Planavgift**

Ett planavtal har upprättats mellan fastighetsägaren och kommunen som reglerar kostnader för planändringen. Planändringen bekostas av 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.

Bedömningen motiveras av att planändringen endast innebär en justering av byggrätterna för komplementbebyggelse vid/på stranden som medför att två separata byggrätter slås samman och bara tillåts på en plats, vilket bedöms ge mindre omgivningspåverkan än vad som tillåts i gällande detaljplan. Frågor som rör allmänhetens tillgänglighet till intilliggande naturområde och anvisad utkiksplats från Kustleden samt anpassning mot riksintresse kulturmiljövård och platsens kulturhistoriska värden har hanterats vidare i planarbetet.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delade kommunens ställningstagande i yttrande daterat 2023-07-04.

Utredningar

Övriga underlag

Nedan listas äldre utredningar eller underlag som använts i framtagandet av detaljplanen.

- Kartläggning av luftföroreningshalter i Södermanlands- och Gävleborgs län, Beskrivning av spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) år 2020. SLB-analys feb 2022. SLB 57:2021.
- Översvämningsrisker Näringen; Hav, Testeboån, skyfall. WSP 2020-03-13, rev 2020-03-24. Uppdragsnummer 10297111.

Medverkande

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Johanna van der Kaaij. Dessutom har följande tjänstepersoner inom Livsmiljö Gävle deltagit:

- Lena Boox, kommunantikvarie.
- Lisa Bergquist, miljöutredare.
- Maria Lind, kommunekolog.

Planhandlingarna har granskats av Josef Wårdsäter, planarkitekt.

Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm
Planchef

Johanna van der Kaaij
Planarkitekt