

Planbeskrivning Grinduga 10:1, Furuviksvägen 205



2025-02-27

Livsmiljö Gävle, Gävle kommun, Gävleborgs län

Diarienummer: 21SBN61

Handläggare: Sara Bylund

Innehåll

Sammanfattning.....	3
Detaljplanens syfte	6
Beskrivning av planförslaget	6
Motiv till detaljplanens regleringar	16
Planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	30
Genomförande.....	48
Betydande miljöpåverkan.....	50
Utredningar	52
Medverkande	53

Sammanfattning

Detaljplanen innebär att fastigheten Grinduga 10:1 även fortsättningsvis kan användas som bostad. Kulturmiljövärdena på platsen gör att fastigheten framöver inte ska delas.

En vindskyddad båtplats kan skapas genom att en pir tillåts och vid stranden närmast piren kan en kaj anläggas. Piren som finns idag är uppförd i strid med gällande plan och har inte heller prövats enligt miljöbalken. Planprövningen har landat i att pirens storlek ska minskas och att den ska bestå av natursten ut mot havet. Inom vattenområdet närmast stranden kan mindre bryggor uppföras. Vattenområdet inom planområdet upplevs mer enskilt än allmänt och det kan därför vid eventuell framtida fastighetsreglering vara aktuellt att tillföra vattenområdet till fastigheten Grinduga 10:1.

Strandskyddet upphävs för området som planläggs för bostäder, medan strandskyddet fortsatt gäller för vattenområdet. Det innebär att strandskyddsdispens krävs för åtgärder i vattenområdet, såsom förändring av befintlig brygga eller uppförande av ny brygga. Yttre delen av befintlig brygga behöver dispens i efterhand.

Planområdet avgränsas till fastigheten Grinduga 10:1 och vattenområde inom Hemlingby 72:1. Det innebär att väg, staket och båtiläggningsplats som anlagts på mark inom Hemlingby 72:1 som är planlagd för allmän plats park och plantering behöver tas bort eller flyttas. Anläggningarna är inte allmänt tillgängliga och uppförda i strid med strandskyddslagstiftningen.

Planområdet ingår i en bebyggelsemiljö som har höga kulturmiljövärden. Huvudbyggnaden och paviljongen är särskilt värdefulla, dessa får inte rivas samt ges skyddsbestämmelser. Detaljplanen ger möjlighet att bygga en tillbyggnad (veranda/altan) vid huvudbyggnaden, en ny komplementbyggnad nere vid vattnet (bastu, badhus, förråd), samt en ny byggnad och mindre komplementbyggnad i väster vid infarten. Detaljplanen ger möjlighet att söka bygglov i efterhand för de byggnader och anläggningar som uppförts på platser som enligt planen från 1978 inte fick bebyggas. Byggnader och anläggningar behöver anpassas till detaljplanens bestämmelser, vilket bland annat innebär att ytskikt behöver ändras på socklar och murar. Byggnader som finns idag ska underhållas varsamt. Nya byggnader och anläggningar behöver utformas så att de passar in i kulturmiljön. Detaljplanen innehåller utökad lovplikt för komplementbyggnad enligt PBL 9 kap. 4§ punkt 3 (s.k. friggebod), skärmtak samt vid byte av fasadfärg, fasad- och taktäckningsmaterial.

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.

Ansvarig planhandläggare

Information om planförslaget lämnas av handläggare:

Sara Bylund, Planingenjör

Tel: 026 – 17 93 21

Tidplan

Preliminär tidplan för framtagande av detaljplanen:

Samråd: juni 2024

Granskning: vår 2025

Antagande: sommar 2025

Handlingar och läshänvisningar

Planen omfattar följande handlingar:

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

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Föreskrifter och redovisning av regleringar

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

Detaljplanens syfte

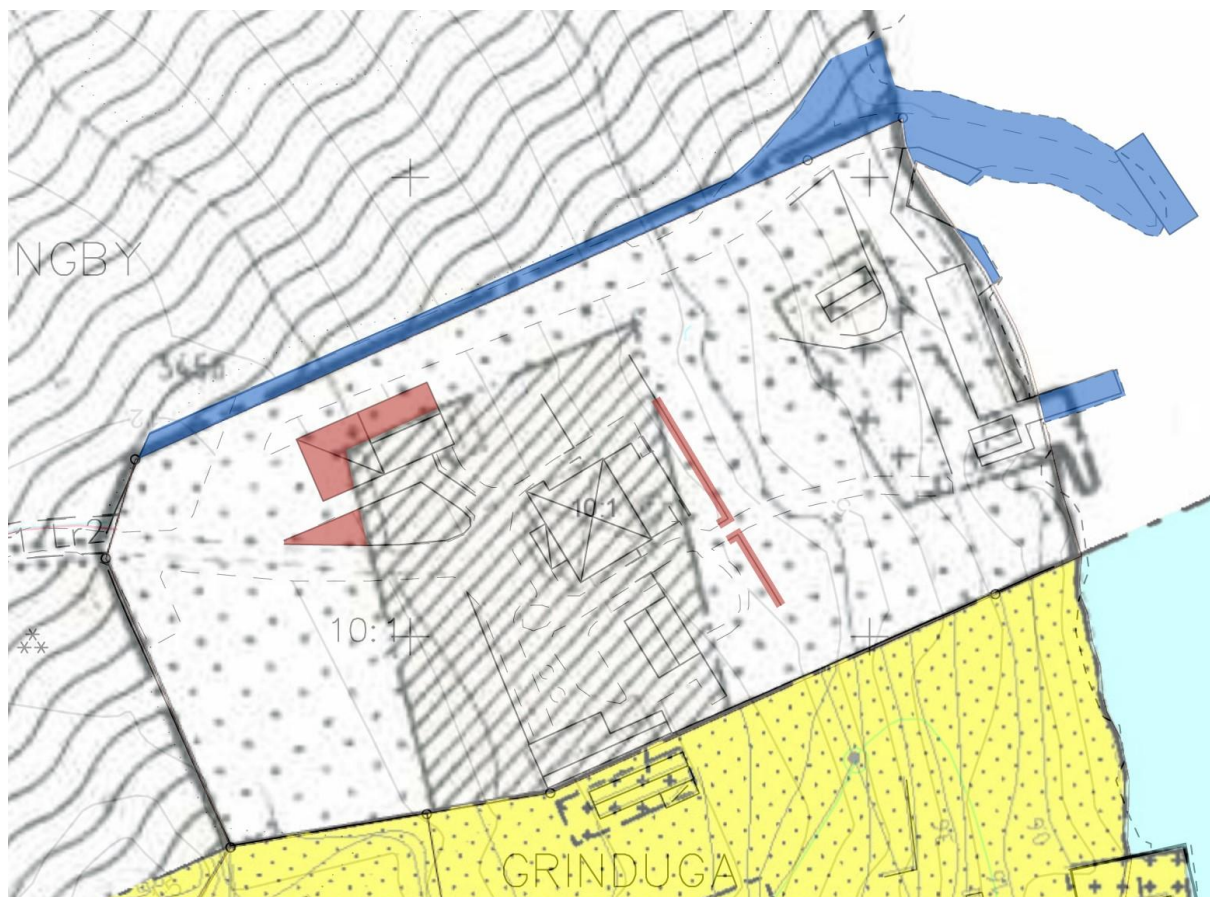
Syftet med detaljplanen är att tillåta bostadsbebyggelse inom fastigheten som går i linje med områdets kulturhistoriska värden. Strandskyddet upphävs inom kvartersmark för bostäder. Anläggningar och byggnader kopplade till båt- och strandliv tillåts nere vid stranden.

Beskrivning av planförslaget

Bakgrund

Inom fastigheten har ett antal åtgärder utförts i strid med den detaljplan som gällde från 1978. Befintlig garagebyggnad är delvis placerad på mark som inte får bebyggas. Det finns även murar uppförda på sådan mark. För att kunna legalisera dessa planstridiga åtgärder har fastighetsägaren inkommit med ansökan om planbesked. I ansökan ingår även önskan om att kunna inreda komplementbyggnad vid vattnet med kök och badrum samt kunna uppföra murar som ett dekorativt inslag.

Under planprocessen har det uppmärksamats att del av fastigheten Hemlingby 72:1 har ianspråktagits för intern väg, staket, båtiläggningsramp, bryggor och pir. Fastighetsägaren till Grinduga 10:1 önskar köpa in mark från Hemlingby 72:1, vilket har godkänts av fastighetsägaren till Hemlingby 72:1. I planen från 1978 är området planlagt som allmän plats park eller plantering respektive vattenområde. Länsstyrelsen har uppmärksammat kommunen på att pir/utfyllnad är större än vad de godkände 2011. Kommunen bedömer att det är lämpligt att i aktuell detaljplan inkludera delar av vattenområde i planområdet medan område planlagt som allmän plats park eller plantering lämnas utanför planområdet. Se vidare under avsnitt *Naturmiljö och landskap* samt *Strand och vattenområden*.



Figur 2. Blå markering visar ianspråktaga delar av Hemlingby 72:1. Röd markering visar murar och byggnader som byggts där mark inte får bebyggas. Gällande plan från 1978: Vågor– allmän plats park eller plantering. Helvitt – vattenområde. Prickig, randig och korsprickad – bostäder.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Läge

Planområdet ligger mellan Bomhus och Furuvik, cirka 9 kilometer från centrala Gävle.

Planområdet omfattar Grinduga 10:1 samt del av vattenområde inom Hemlingby 72:1.



Figur 3. Karta som visar planområdets läge och avgränsning.

Areal

Planområdet har en total areal på cirka 5500 kvadratmeter varav cirka 500 kvadratmeter är vattenområde.

Markägoförhållanden

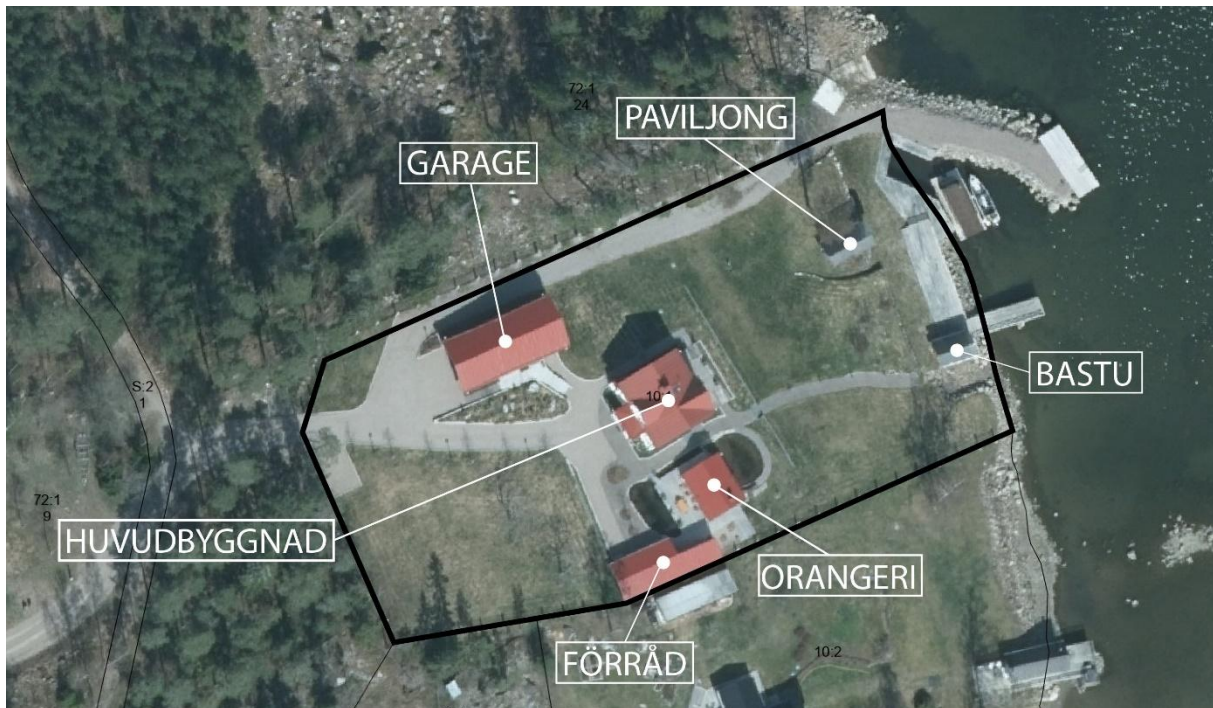
Planområdet berör två fastigheter:

- Fastigheten Grinduga 10:1 ägs av BF Holding i Gävle AB.
- Fastigheten Hemlingby 72:1 ägs av Bergvik skog öst AB.

Befintlig bebyggelse och arkitektur

Planområdet är beläget inom ett område för kulturhistorisk bebyggelse enligt den fördjupande översiktsplanen för Gävle stad. Området karaktäriseras av gamla sommarvillor från sekelskiftet 1800–1900-talet, ofta med påkostad snickarglädje och som ligger på stora tomter i skogsmark vända mot havet. Gävle kommun har i kulturmiljöbilagan till den

fördjupade översiktsplanen för Gävle stad bedömt att området har högsta värde med fritt liggande stora tomter i skogsmark bebyggda med dominerande och påkostade sommarvillor.



Figur 4. Befintliga byggnader inom fastigheten. Svart linje – fastighetsgräns



Figur 5. Huvudbyggnad. (Gävle kommun, 2023-09)



Figur 6. Huvudbyggnad. (Gävle kommun, 2021-11). Figur 7. Garage. (Gävle kommun, 2023-09)



Figur 8. Förråd. (Gävle kommun, 2021-11). Figur 9. Orangeri. (Gävle kommun, 2023-09)



Figur 10. Bastu. (Gävle kommun, 2023-09) Figur 11. Paviljong. (Gävle kommun, 2023-09)

Kvartersmark

Fastigheten har tidigare varit ett sommarnöje och används nu som permanentboende. Inom fastigheten finns äldre byggnader (huvudbyggnad och paviljong) och mer nyligen uppförda

byggnader (förråd, bastu, orangeri och garage). Utöver de byggnader som redan finns ger detaljplanen möjlighet att ersätta befintlig bastu med en ny byggnad (bastu, badhus och förråd) samt bygga en ny byggnad i väster.

Konsekvenser

Fastigheten kommer efter detaljplanens genomförande fortsatt vara en bostadsfastighet. Ett cirka 100 kvadratmeter stort område som tidigare varit planlagt som vattenområde kommer genom detaljplanen bli kvartersmark för bostad. Inom detta område finns en pir med syfte att skapa en vindskyddad båtplats.

Planbestämmelser

B – Bostäder

Vattenområde

Inom det vattenområde som finns närmast bostadsfastigheten tillåts att mindre bryggor uppförs. Syftet är att den brygga som finns idag ska kunna finnas kvar.

Konsekvenser

Cirka 500 kvadratmeter av tidigare vattenområde och cirka 50 kvadratmeter av tidigare kvartersmark för bostadsändamål planläggs som vattenområde där mindre bryggor får uppföras. Vattenområdet upplevs mer enskilt än allmänt och vid eventuell framtida fastighetsreglering kan det bli aktuellt att tillföra vattenområde till fastigheten Grinduga 10:1.

Detaljplanen innebär en förändring av gränsdragningen mellan kvartersmark för bostad och vattenområde. Syftet är att möjliggöra bryggdäck med kaj för förtöjning av båt innanför den skyddande piren och samtidigt säkerställa karaktären av stenstrand på en delsträcka längs strandlinjen.

Strandskyddet är inte upphävt för vattenområdet, vilket gör att strandskyddsdispens krävs för åtgärder så som ändring av befintlig brygga eller ny brygga.

Uppförande av anläggning eller åtgärder i vattenområde utgör vattenverksamhet enligt 11 kapitlet miljöbalken och kan kräva anmälan till länsstyrelsen eller tillstånd från mark- och miljödomstolen beroende på storlek och omfattning. Kontakt ska tas med länsstyrelsen inför åtgärder och anläggningar som kan vara anmälnings- eller tillståndspliktiga avseende vattenverksamhet.

Planbestämmelser

W₁ – Vattenområde där mindre bryggor får uppföras

Utformning, placering och gestaltning

Planområdet ligger i område som karaktäriseras av gamla sommarvillor med stora tomter. För att bevara platsens kulturvärde tillåts inte att fastigheten styckas av till fler fastigheter.

Huvudbyggnaden och paviljongen är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt och får inte förvanskas enligt 8 kapitlet 13 § Plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Byggnaderna får inte rivas och har skyddsbestämmelser, samt att underhåll ska ske varsamt. Befintlig uteplats (altan) vid huvudbyggnad kan finnas kvar eller kompletteras med en tillbyggnad (veranda). Tillbyggnaden kan ha ett skärmtak eller både tak och väggar. Tillbyggnaden ska ha valmat tak och snickarglädje. Sockelgrunden vid uteplatsen/tillbyggnaden kan utformas som slätmurad eller som natursten eller kläs med trä.

Orangeri, förråd och garage är mer nyligen uppförda och har därför inget förbud mot rivning. Eftersom byggnaderna finns i en kulturhistorisk värdefull miljö ska underhåll ske varsamt och om byggnaderna ersätts ska de utformas på ett sätt som passar in i kulturmiljön. Tak på garage och orangeri ska ha form av sadeltak, för förrådet tillåts både sadeltak och pulpettak. För orangeri, förråd och garage ska taktäckning vara av falsad plåt, fasader ska kläs med fasspontpanel som målas i ljus kulör och fönster ska vara av trä och spröjsade. Orangeriet och garaget har sockelgrunder som syns från havet, vilket gör att dess utformning är viktig för upplevelsen av kulturmiljön. Sockelgrund ska därför utformas som slätmurad eller som natursten. Naturstenen bör vara/efterlikna fältsten eller huggen sten i block. Viktigt är att stenarna i utseende och färg passar in i landskapet. För de befintliga byggnaderna gäller även att nuvarande utseende inte får förenklas. Marken inom fastigheten sluttar vilket kan försvåra beräkningen av höjd utifrån marknivå, i stället regleras byggnadernas höjd genom nockhöjd över angivet nollplan. Byggnadernas höjder påverkas därigenom inte om markytan inom fastigheten förändras eller inte. Reglerad nockhöjd motsvarar befintliga byggnaders höjd.

Detaljplanen ger bygg rätt för en ny byggnad vid stranden och en ny byggnad i väster. Nya byggnader ska ha sadeltak, taktäckning av falsad plåt och fasaderna ska kläs med träpanel som målas i ljus kulör. Fönster på byggnad i väster ska vara av trä och ha spröjs då byggnaden kommer att läsas ihop med huvudbyggnaden, garaget, orangeriet och förrådet som har liknande fönster. Ny byggnad vid stranden (bastu, badhus, förråd) ska vara långsmal och ha gaveln mot vattnet för att bidra till ett nätt intryck, vilket är viktigt för upplevelsen från viken.



Figur 12, 13, 14. Illustrationsförslag på bastubyggnad. (White 2024-05-03)

Byggnaders karaktär varierar beroende på om byggnaderna används som varaktig bostad eller är en komplementbyggnad. Utifrån kulturmiljövärden och upplevelsen från havet ska befintlig huvudbyggnad fortsatt vara den dominanta byggnaden inom fastigheten. Byggrätt i väster kommer inte vara framträdande från havet vilket öppnar för att byggnad kan användas som bostad. Garage, orangeri, paviljong, förråd och ny byggnad vid stranden ska komplettera huvudbyggnaden i sin funktion, och ska därför inte användas som självständiga bostäder. Ny byggnad vid stranden (bastu, badhus och förråd) och paviljong är med hänsyn till allmänhetens upplevelse av hemfridszon inte lämplig för övernattnig.

Detaljplanen reglerar utökad lovplikt för komplementbyggnad som avses i PBL 9 kap 4§ punkt 3, s.k. friggebod, med anledning av kulturmiljövärden. Komplementbyggnader om sammanlagt 15 kvadratmeter, med högst 3 meters nockhöjd får placeras väster om huvudbyggnaden, och ska ha fasadmaterial av träpanel som målats i ljus kulör.

Då fastigheten ingår i en bebyggelsemiljö som är särskilt värdefull enligt 8 kap 13§ Plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Gävle stad, kulturmiljöbilagan, gäller inte de generella lättnader för lovplikten enligt 9 kap. 3c §, 9 kap 4a-f, § 9 kap 5a § Plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och 6 kap 3§ Plan- och byggförordningen. Således krävs bygglov för uppförande av solceller på tak, uppföra attefallsåtgärder, inreda ytterligare bostad, uppföra bygglovsbefriad altan samt att på gårdsfasad byta beklädnad på tak och fasad samt färga om, uppföra balkong, burspråk eller takkupa.

Konsekvenser

Detaljplanen innebär en tydligare och mer preciserad byggrätt för placering och användning än befintlig byggrätt. Detaljplanen ger möjlighet att söka bygglov för de byggnader och anläggningar som uppförts på platser som enligt planen från 1978 inte fick bebyggas. Byggnader och anläggningar behöver anpassas till detaljplanens bestämmelser, vilket bland annat innebär att ytskikt behöver ändras på socklar och murar.

Planbestämmelser

Endast friliggande en- och tvåbostadshus

Minsta fastighetsstorlek är 4900 m²

Placering, höjd och storlek styrs av prickad mark, ö₁₋₅, h₁₋₂, e₁.

Utformningsbestämmelser gäller nya byggnader och om befintlig byggnad ersätts.

Varsamhetsbestämmelser är utformningsbestämmelser för befintliga byggnader.

Rivningsförbud och skyddsbestämmelser gäller för huvudbyggnad och paviljong.

Utemiljö

Utemiljön på fastigheten har förändrats under de senaste åren. I den fördjupade översiktsplanen för Gävle stad beskrivs området ha fritt liggande stora tomter i skogsmark bebyggda med dominerande och påkostade sommarvillor. PM kulturmiljö (White 2023) beskriver att trädgården har genomgått en transformation och kompletterats med samtida element som hårdgjorda ytor, damm, stödmurar, kantsten etc. Tomten beskrivs ha olika karaktär väster respektive öster om huvudbyggnaden. Den västra sidan har karaktären av angoringsplats och villatomt med ett tydligt samtida uttryck. Den östra sidan framstår som huvudmotiv med stranden, bryggorna och havet som rumsliga avgränsningar och mot vilka huvudbyggnaden vetter. På den östrasidan kan karaktären av sommarnöje fortfarande avläsas.

Detaljplanen utgår från att karaktären mot havet på den östra sidan av huvudbyggnaden är viktigast ur ett kulturmiljöperspektiv. Bebyggelsestypen har vänt sig mot havet. Utformning och placering regleras därför tydligare på de delar av fastigheten som syns från havet.

Detaljplanen innebär att murar kan uppföras om de utformas med naturstenar. Viktigt är att stenarna i utseende och färg passar in i landskapet. I omgivningarna ses främst natursten i block - fältsten eller huggen sten. Stenar i skivor är inte vanligt. Äldre murar finns i anslutning till paviljongen och kan fungera som inspiration vid ändring av utseendet på de nyare murar.

En pir på cirka 100 kvadratmeter kan finnas med syfte att skapa en vindskyddad båtplats. Visuellt ska piren smälta in i omgivningen vilket gör att byggnader och plank inte tillåts och att de delar av piren som syns från havet ska utformas med naturstenar som i utseende och färg passar in i landskapet. Insidan av piren och del av stranden kan utformas på ett sådant sätt att det underlättar förtöjning.

Konsekvenser

Detaljplanen ger möjlighet att söka bygglov för de murar som uppförts inom Grinduga 10:1 på mark som tidigare inte fick bebyggas. Murar behöver anpassas till detaljplanens bestämmelser, vilket bland annat innebär att ytskikt behöver ändras.

Pir behöver anpassas till detaljplanens bestämmelser, vilket innebär att storleken behöver minskas och att utsidan ska bestå av naturstenar. Återställning behöver även ske utanför planområdet då del av fastigheten Hemlingby 72:1 planlagd för allmän plats park eller

plantering har ianspråktagits för intern väg, staket och båtiläggingsramp. Se vidare under avsnittet *Strand och vattenområden*.

Planbestämmelser

f₁ – Pirens utsida mot havet i norr och öst ska utformas med natursten

f₉ – Mur ska utformas som natursten (block)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det detaljplanen vunnit laga kraft. Angiven genomförandetid är satt utifrån att det är rimligt att inom denna tid kunna genomföra detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter dock detaljplanen gälla, fram till dess att den ersätts, ändras eller upphävs. Efter 5 år är kommunen dock inte längre skyldig att kompensera fastighetsägaren vid exempelvis ändring av detaljplan.

Motiv till detaljplanens regleringar

Alla planbestämmelser måste vara motiverade och ha en funktion utifrån detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska varje enskild reglering särskilt motiveras. Nedan redovisas listor på alla planbestämmelser och deras motiv.

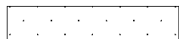
Regleringar av kvartersmark

Användningsbestämmelser

B – Bostäder

Motiv: Fastigheten har använts som bostad under lång tid och användningen befäster detta. Regleringen stämmer med detaljplanens syfte och görs med hänsyn till landskapsbilden.

Egenskapsbestämmelser



– Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Placering av byggnader inom fastigheten styrs genom att reglera mark som inte får förses med byggnad. Anläggningar som uteplats utan tak och murar kan således anläggas inom området. På den östra sidan av fastigheten mot vattnet kan fortfarande karaktären av sommarnöje utläsas, vilket gör att utformning av tomten påverkar kulturmiljövärdet.

Utformning av anläggningar på östra sidan av fastigheten regleras genom utformningsbestämmelse. Placering av byggnader är något friare på västra sidan av

befintliga huvudbyggnaden då ytan inte syns lika tydligt från vattnet. Regleringen görs därmed med hänsyn till landskapsbilden och kulturmiljövärden.

Ö₁ – Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Motiv: Utifrån kulturmiljövärden och upplevelsen från havet ska befintlig huvudbyggnad fortsatt vara den dominanta byggnaden inom fastigheten, och paviljongen ska fortsatt vara komplementbyggnad. Komplementbyggnad är en byggnad som är placerad nära och kompletterar en huvudbyggnad, och kan därför inte användas som en självständig bostad. Regleringen görs med hänsyn till landskapsbilden och kulturmiljövärden.

Ö₂ - Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader

Motiv: Utifrån kulturmiljövärden och upplevelsen från havet ska befintlig huvudbyggnad fortsatt vara den dominanta byggnaden inom fastigheten, och befintliga byggnader (garage, orangeri och förråd) ska fortsatt vara komplementbyggnader. Komplementbyggnad är en byggnad som är placerad nära och kompletterar en huvudbyggnad, och kan därför inte användas som en självständig bostad. Komplementbyggnaden kan kompletteras med anläggningar som behövs för ändamålet såsom trall, mur, plank och staket. Regleringen görs med hänsyn till landskapsbilden och kulturmiljövärden.

Ö₃ – Marken får endast förses med komplementbyggnad (exempelvis bastu, badhus, förråd) och andra anläggningar än byggnader.

Motiv: Utifrån kulturmiljövärden och upplevelsen från havet ska befintlig huvudbyggnad fortsatt vara den dominanta byggnaden inom fastigheten. Byggnad för bastu, badhus och förråd kan placeras ner mot havet då deras funktioner drar nytta av att placeras intill vattnet. I byggnaden kan utrymme för omklädning, dusch, wc, lounge och liknande även inrymmas. Med hänsyn till allmänhetens upplevelse av hemfridszon ska byggnaden inte användas för övernattnig. Ny byggnad ska ersätta befintlig bastu, vilket gör att endast en komplementbyggnad tillåts. Byggnad kan kompletteras med anläggningar som behövs för ändamålet såsom trall, mur och staket. Regleringen görs därmed med hänsyn till landskapsbilden och kulturmiljövärden.

Ö₄ - Marken får endast förses med komplementbyggnader på högst 15 kvadratmeter sammanlagt och andra anläggningar än byggnader.

Motiv: Fastigheten ingår i en bebyggelsemiljö som är särskilt värdefull enligt 8 kap 13§ Plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och är även utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Gävle stad, kulturmiljöbilagan. Vyn från havet är viktigt för kulturmiljön på platsen då den här

bebyggelsekategorin har sin framsida i den riktningen. Eventuell komplementbyggnad på sammanlagt 15 kvadratmeter ska därför placeras på västra sidan om huvudbyggnaden. På grund av kulturmiljövärdena är lovplikten ändrad för komplementbyggnader som avses i PBL 9 kap 4§ punkt 3. Regleringen görs därmed med hänsyn till landskapsbilden och platsens kulturvärde.

Ö5 – Marken får inte förses med byggnad och/eller plank

Motiv: Syftet med piren är att skapa en väderskyddad båtplats. För att minska påverkan på landskapsbild och strandskyddets syften ska inte byggnad eller andra anläggningar byggas på piren. Insidan av piren kan kläs med material som underlättar förtöjning av båt. För att minska det visuella intrycket av piren ska utsidan mot havet vara av natursten som i utseende och färg passar in i landskapet. På den östra sidan av fastigheten mot vattnet kan fortfarande karaktären av sommarnöje utläsas, vilket gör att utformning av tomten påverkar kulturmiljövärdet. Regleringen görs därmed med hänsyn till landskapsbilden och kulturmiljövärden, samt strandskyddets syften.

h₁+17,5 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter över angivet nollplan

Motiv: En nockhöjd på 17,5 meter över angivet nollplan motsvarar ungefär nockhöjden på befintligt garage. Fastigheten sluttar ner mot havet vilket gör att marken kring byggnaden varierar. Genom att reglera höjd över angivet nollplan påverkas inte byggnadens höjd av eventuella förändringar av marknivåer inom fastigheten. Regleringen av höjden görs därmed med hänsyn till landskapsbilden och kulturmiljövärden.

h₁+13,5 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter över angivet nollplan

Motiv: En nockhöjd på 13,5 meter över angivet nollplan motsvarar ungefär nockhöjden på befintligt orangeri. Fastigheten sluttar ner mot havet vilket gör att marken kring byggnaden varierar. Genom att reglera höjd över angivet nollplan påverkas inte byggnadens höjd av eventuella förändringar av marknivåer inom fastigheten. Regleringen av höjden görs därmed med hänsyn till landskapsbilden och kulturmiljövärden.

h₁+13,0 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter över angivet nollplan

Motiv: En nockhöjd på 13 meter över angivet nollplan motsvarar ungefär nockhöjden på befintligt förråd. Fastigheten sluttar ner mot havet vilket gör att marken kring byggnaden varierar. Genom att reglera höjd över angivet nollplan påverkas inte byggnadens höjd av

eventuella förändringar av marknivåer inom fastigheten. Regleringen av höjden görs därmed med hänsyn till landskapsbilden och kulturmiljövärden.

h₂ 3,0 – Högstanockhöjd är angivet värde i meter

Motiv: Reglering av nockhöjd på högst 3 meter samt en sammanlagd byggrätt på 15 kvadratmeter är tänkt att spegla kriterierna i PBL 9 kap 4§ punkt 3. På grund av kulturmiljövärdena är lovplikten ändrad för komplementbyggnader som avses i *PBL 9 kap 4§ punkt 3*. Regleringen görs därmed med hänsyn till landskapsbilden och kulturmiljövärden.

h₂ 4,0 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Motiv: Nockhöjd på ny byggnad vid vattnet begränsas till 4 meter för att spegla liknande byggnader vid vattnet på intilliggande fastigheter. Höjden tillsammans med bestämmelse kring takform, minsta takvinkel och övriga utformningsbestämmelser bidrar till att skapa en byggnad med en enkel grundform med en färgsättning som samspelar med befintliga byggnader. Regleringen görs därmed med hänsyn till landskapsbilden och kulturmiljövärden.

h₂ 5,0 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Motiv: Nockhöjd på byggnad i väster begränsas till 5 meter för att möjliggöra en byggnad i en våning. Genom att reglera höjd och placering av byggnaden kommer huvudbyggnaden på två våningar fortsatt vara i blickfånget från den ur kulturmiljön viktiga vyn från havet. Regleringen görs därmed med hänsyn till landskapsbilden och kulturmiljövärden.

f₁ – Pirens utsida mot havet i norr och öst ska utformas med natursten

Motiv: Syftet med piren är att skapa en väderskyddad båtplats. För att minska påverkan på landskapsbild och strandskyddets syften ska pirens utsida mot havet vara av natursten. Stenarna ska vara större och till utseende och färg passa in i landskapet. Insidan av piren kan kläs med material som underlättar förtöjning av båt. Regleringen görs därmed med hänsyn till landskapsbilden och kulturmiljövärden, samt strandskyddets syften.

f₂ – Komplementbyggnaden ska vara långsmal och ha gaveln mot havet

Motiv: Vyn från havet är viktigt för kulturmiljön på platsen då den här bebyggelsekategorin har sin framsida i den riktningen. Även utifrån strandskyddets syften och allmänhetens upplevelse vid vistelse i viken motiverar endast en nätt byggnad som inte dominerar platsen. En rektangulär långsmal byggnad med gaveln mot vattnet bidrar till ett nätt uttryck som fungerar ihop med platsens värden. Regleringen görs därmed med hänsyn till landskapsbilden och platsens kulturvärde, men även strandskyddets syften.

f₃ – Tak ska ha form av sadeltak, dock får entrépartier och burspråk ha annan takform. Taktäckning ska vara av falsad plåt.

Motiv: Nya byggnader ska utformas med sadeltak men mindre byggnadsdelar vid entré och fönster kan ha annan takform. Regleringen görs med hänsyn till landskapsbilden och platsens kulturvärde då sadeltak och falsad plåt förekommer på flertalet av de befintliga byggnaderna, liksom att mindre utskjutande delar vid entréer och liknande har andra takformer.

f₄ – Tak ska ha form av sadeltak och/eller pulpettak. Taktäckning ska vara av falsad plåt.

Motiv: Förrådet i söder ska ha sadeltak och/eller pulpettak. Regleringen görs med hänsyn till landskapsbilden och platsens kulturvärde då sadeltak och falsad plåt förekommer på flertalet av de befintliga byggnadernas samt att pulpettak ofta förekommer på enklare hus som förråd.

f₅ – Fönster ska vara av trä och spröjsade

Motiv: Orangeriet, garaget, förrådet och eventuell ny byggnad i väster finns i direkt anslutning till huvudbyggnaden vilket gör att deras fönster bör spegla huvudbyggnadens. Det är viktigt att fönsterna är av trä och spröjsade. Regleringen görs därmed med hänsyn till landskapsbilden och platsens kulturvärde.

f₆ – Tillbyggnad ska utformas som altan.

Motiv: Huvudbyggnaden har under många år haft en altan längs långsidan mot havet och detta tillåts även fortsatt. Altan är en öppen utbyggnad som används som uteplats, och omgärdas vanligtvis av bröstvärn eller räcke. Regleringen görs därmed med hänsyn till byggnadens kulturvärde.

f₇ – Tillbyggnad ska utformas som altan, skärmtak eller i en våning där högsta nockhöjd ska ligga under de övre fönstren på våning 2.

Motiv: Huvudbyggnaden har under många år haft en altan längs långsidan mot havet och detta tillåts även fortsatt. Altan är en öppen utbyggnad som används som uteplats, och omgärdas vanligtvis av bröstvärn eller räcke. Sommarnöjen hade ofta takförsedda verandor med snickarglädje vilket gör att en sådan kan uppföras, med (en våning) eller utan väggar (skärmtak). Regleringen görs därmed med hänsyn till byggnadens kulturvärde.

f₈ - Vid tillbyggnad i en våning eller som skärmtak ska tak vara valmat och klätt med falsad plåt. Fasad ska vara av trä och ha en bröstning som linjerar med nedre linjen på fasadens fönster på nedre våningen. Ovanpå bröstningen kan spröjsade fönster av trä sättas in.

Fönstrens utseende ska anpassas till huvudbyggnadens fönster. Tillbyggnaden ska ha dekorativa utsmyckningar.

Motiv: Huvudbyggnad kan kompletteras med en tillbyggnad, en så kallad veranda. Sommarnöjen hade ofta verandor med snickarglädje vilket gör att en sådan kan uppföras, med (en våning) eller utan väggar (skärmtak). Regleringen görs därmed med hänsyn till byggnadens kulturvärde.



Figur 15, 16, 17. Exempel på verandor.

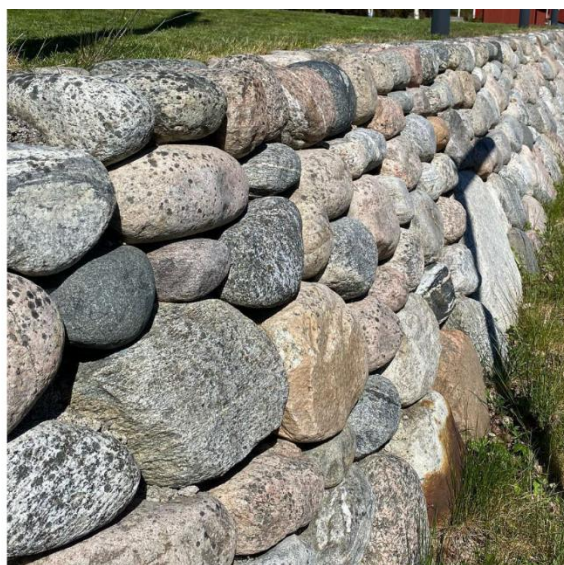
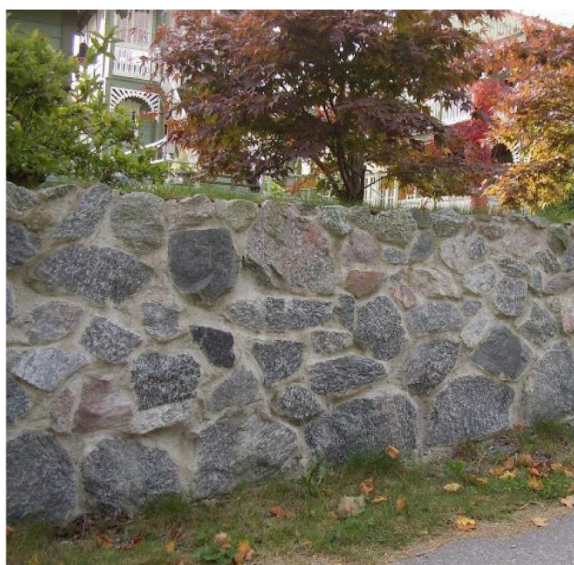
f₉ – Mur ska utformas med natursten (block)

Motiv: På den östra sidan av fastigheten mot vattnet kan fortfarande karaktären av sommarnöje utläsas, vilket gör att utformning av tomten påverkar kulturmiljövärdet. Sommarnöjen präglades ofta av den "naturliga" trädgården och de murar som ordnades följde ofta topografin och brukar därför ha en organisk form. Murarna var vanligen kallmurade med obearbetade naturstenar.

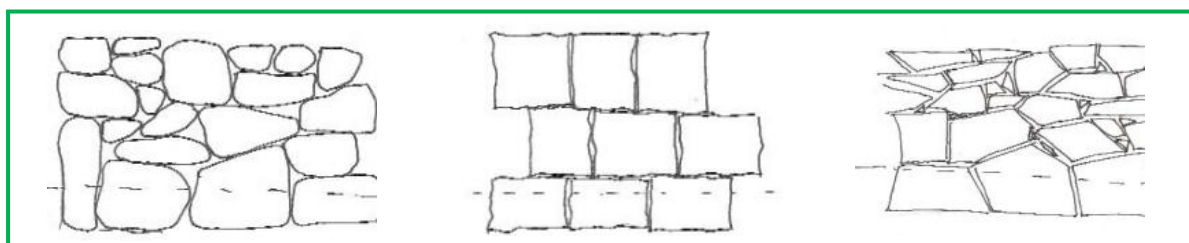
Äldre murar bör bevaras. Nyare murar ska utformas med natursten och de äldre murar som finns i anslutning till paviljongen och kan fungera som inspiration vid ändring av utseendet på de nyare murar. Viktigt är att stenarna i utseende och färg passar in i landskapet. I omgivningarna ses främst natursten i block - fältsten eller huggen sten. Staplade stenar i skivor är inte traditionellt, och därmed inte lämpligt då det ger ett avvikande utseende. Regleringen görs därmed med hänsyn till landskapsbilden samt kulturvärdena på platsen.



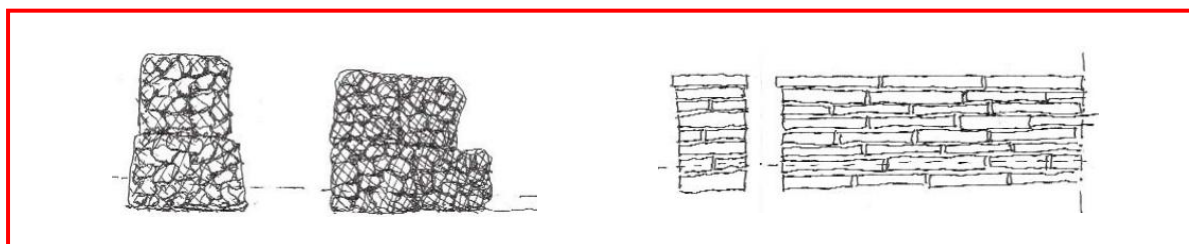
Figur 18. Foto på befintlig kallmurad mur med block intill paviljongen. (Gävle kommun, 2023-09)



Figur 19, 20. Exempel på utformning för nyare murar med block. Figur 19 – stenar lagts samman med bruk. Figur 20 – kallmurad mur (White 2023-09-11)



Figur 21, 22, 23. Exempel på murar som är traditionell på platsen. (Bild: Gröna fakta 3/2009)



Figur 24, 25 Exempel på murar som inte är traditionell på platsen, och därmed inte lämplig. (Bild: Gröna fakta 3/2009)

f₁₀ – Sockelgrund ska utformas som slätmurad eller som natursten (block)

Motiv: På den östra sidan av fastigheten mot vattnet kan fortfarande karaktären av sommarnöje utläsas, vilket gör att utformning socklar påverkar kulturmiljövärde. Det är av vikt att byggnadernas (bastu, badhus, förråd, orangeri, garage) sockelgrund ges en materialbearbetning som är lik de befintliga eller som är traditionell för äldre byggnader. I omgivningarna ses främst natursten i block - fältsten eller huggen sten. Staplade stenar i skivor är inte traditionellt, och därmed inte lämpligt då det ger ett avvikande utseende. Viktigt är att stenarna i utseende och färg passar in i landskapet. Regleringen görs därmed med hänsyn till landskapsbilden samt platsens kulturvärde.



Figur 26, 27. Exempel på utformning av socklar - Slätmurad, Natursten.

f₁₁ – Sockelgrund ska utformas som slätmurad eller som natursten (block) eller kläs med trä

Motiv: Tillbyggnad/uteplats på huvudbyggnaden är placerad på den östra sidan mot vattnet där karaktären av sommarnöje fortsatt kan utläsas. Utformning av socklar påverkar därför kulturmiljövärde. Det är av vikt att byggnadernas sockelgrund ges en materialbearbetning som är lik de befintliga eller som är traditionell för äldre byggnader. Naturstenen bör vara/efterlikna fältsten eller huggen sten. Staplade stenar i skivor är inte traditionellt, och därmed inte lämpligt då det ger ett avvikande utseende. Viktigt är att stenarna i utseende och färg passar in i landskapet. Regleringen görs därmed med hänsyn till landskapsbilden samt platsens kulturvärde.

f₁₂ – Fasader ska kläs med träpanel som målas i ljus kulör

Motiv: Fastigheten ingår i en bebyggelsemiljö som är särskilt värdefull enligt 8 kap 13§ Plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och är även utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Gävle stad, kulturmiljöbilagan. Nya byggnader vid vattnet och i väster ska kläs med träpanel. Träpanel, ofta fasspontpanel, var vanlig under den tid som sommarnöjena uppfördes. Regleringen görs därmed med hänsyn till landskapsbilden och platsens kulturvärde.

f₁₃ – Fasader ska kläs med fasspontpanel som målas i ljus kulör

Motiv: Garage, orangeri och förråd ska fortsatt ha fasspontpanel. Fasspontpanel var vanlig under den tid som sommarnöjena uppfördes. Regleringen görs därmed med hänsyn till landskapsbilden och platsens kulturvärde.

e₁ 40 – Största byggnadsarea är angivet värde i m²

Motiv: En komplementbyggnad (bastu, badhus och förråd) kan byggas vid strandkanten. Hänsyn tas till landskapsbilden då kringliggande fastigheter har liknande byggnader vid vattnet. Även utifrån strandskyddets syften och allmänhetens upplevelse vid vistelse i viken motiverar det en nätt byggnad som inte dominerar platsen.

e₁ 90 – Största byggnadsarea är angivet värde i m²

Motiv: Den östra delen av fastigheten är viktigast ur kulturmiljöhänseende, vilket gör att ny byggrätt placeras på fastighetens västra sida. Genom att reglera höjd och placering av byggnaden kommer huvudbyggnaden på två våningar fortsatt vara i blickfånget från den ur kulturmiljön viktiga vyn från havet. Byggrätten ger möjlighet att uppföra ett mindre bostadshus eller komplementbyggnad. Regleringen görs därmed med hänsyn till landskapsbilden och kulturmiljövärden.

e₁ 80 – Största byggnadsarea är angivet värde i m²

Motiv: Byggrätten möjliggör för befintligt förråd samt ger möjlighet att bygga ut cirka 20 kvadratmeter. Befintligt förråd liksom grannfastighetens förråd är placerad intill fastighetsgräns. Regleringen görs därmed med hänsyn till landskapsbilden och kulturmiljövärden.

o₁ 18,0 – Minsta takvinkel är angivet värde i grader

Motiv: Minsta takvinkel tillsammans med reglering avnockhöjd och övriga utformningsbestämmelser bidrar till att skapa en byggnad vid stranden med en enkel grundform med en färgsättning som samspelar med befintliga byggnader. Regleringen görs därmed med hänsyn till landskapsbilden och kulturmiljövärden.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser

r₁ – Byggnad får inte rivas

Motiv: Gäller för huvudbyggnad och paviljong. Regleringen behövs eftersom byggnaden har särskilda kulturhistoriska värden och bestämmelsen innebär att den bevaras. Detta stämmer med syftet att skydda och bevara byggnadens kulturmiljövärden.

q₁ – Fönster samt dörr med skärmtak ska bevaras

Motiv: Paviljongen har äldre fönster samt dörr med skärmtak bevarad. Regleringen behövs eftersom byggnaden har särskilda kulturhistoriska värden som är knutna till hur den ser ut. Detta stämmer med syftet att skydda och bevara byggnadens kulturmiljövärden.



Figur 28. Byggnadens vackra dörr och skärmtak. (Gävle kommun, 2018-04-13)

q₂ – Byggnadens exteriöra utseende ska bevaras

Motiv: Huvudbyggnad och paviljong har särskilda kulturhistoriska värden som är knutna till hur den ser ut.

Det gäller större egenskaper såsom till exempel:

- volym
- takutformning
- placering av dörrar och fönster
- fasadernas indelning med olika riktningar på panelen

Det gäller mindre detaljer såsom till exempel:

- listverk
- fasaddekorationer
- snickarglädjedetaljer

Detta stämmer med syftet att skydda och bevara byggnadens kulturmiljövärden.



Figur 29. Den äldre byggnaden vid vattnet har en fasad som är rik på dekorationer där panelen indelas i olika fält, verandan och det tunna taket har dekorativa snickerier. (Gävle kommun, 2018-04-13)

k₁ – Byggnad ska ha sadeltak och/eller pulpettak

Motiv: Gäller för förråd. Regleringen behövs eftersom byggnaden har särskilda kulturhistoriska värden som är knutna till hur den ser ut. Det är av vikt att takformen är av traditionell typ som förekommer på de befintliga äldre byggnaderna. Detta stämmer med syftet att skydda och bevara byggnadens kulturmiljövärden.

k₂ – Byggnad ska ha sadeltak

Motiv: Gäller för orangeri och garage. Regleringen behövs eftersom byggnaden har särskilda kulturhistoriska värden som är knutna till hur den ser ut. Det är av vikt att takformen är av traditionell typ som förekommer på de befintliga äldre byggnaderna. Detta stämmer med syftet att skydda och bevara byggnadens kulturmiljövärden

k₃ – Taktäckning ska vara av falsad skivplåt eller papp

Motiv: Paviljongens tunna tak är idag klätt med papp. Smäckerheten bibehålls även med plåt som beläggs i skivor. Regleringen behövs eftersom byggnaden har särskilda kulturhistoriska värden som är knutna till hur den ser ut. Det är av vikt att takmaterial är av traditionell typ

som förekommer på de befintliga äldre byggnaderna. Detta stämmer med syftet att skydda och bevara byggnadens kulturmiljövärden.

k₄ – Taktäckning ska vara av falsad plåt

Motiv: Huvudbyggnad, orangeri, förråd och garage har idag tak med falsad plåt. Regleringen behövs eftersom byggnaden har särskilda kulturhistoriska värden som är knutna till hur den ser ut. Det är av vikt att takmaterial är av traditionell typ som förekommer på de befintliga äldre byggnaderna. Detta stämmer med syftet att skydda och bevara byggnaders kulturmiljövärden.

k₅ – Sockelgrund ska utformas som natursten (block)

Motiv: Paviljongen har idag sockelgrund av natursten. Regleringen behövs eftersom sockeln har särskilda kulturhistoriska värden som är knutna till hur den ser ut och det är av vikt att sockeln utformas av traditionellt material. Detta stämmer med syftet att skydda och bevara byggnadens kulturmiljövärden.

k₆ – Sockelgrund ska utformas som slätmurad eller som natursten (block)

Motiv: Gäller för huvudbyggnad, garage och orangeri. Regleringen behövs eftersom byggnaden har särskilda kulturhistoriska värden som är knutna till hur den ser ut. Det är av vikt att byggnadernas sockelgrund ges en materialberibetning som är likt de befintliga eller som är traditionell för äldre byggnader. Detta stämmer med syftet att skydda och bevara byggnadens kulturmiljövärden.

k₇ – Fönsterdörrar ska anpassas till fönstrets form, material, indelning och proportioner

Motiv: Gäller för huvudbyggnad. Regleringen behövs eftersom byggnaden har särskilda kulturhistoriska värden som är knutna till hur den ser ut. Det är av vikt att fönsterdörrar på huvudbyggnaden utformas likt befintliga fönster. Detta stämmer med syftet att skydda och bevara byggnadens kulturmiljövärden.

k₈ – Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning

Motiv: Gäller för huvudbyggnad, garage, förråd och orangeri. Regleringen behövs eftersom byggnaden har särskilda kulturhistoriska värden som är knutna till hur den ser ut. Det är av vikt att fönstren utformas på ett traditionellt sätt likt de befintliga. Detta stämmer med syftet att skydda och bevara byggnadens kulturmiljövärden.

k₉ – Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas

Motiv: Garage, orangeri och förråd regleras med varsamhetsbestämmelse eftersom byggnaderna har särskilda kulturhistoriska värden som är knutna till hur den ser ut. Det är av vikt att fasadens listverk och dekorationer utformas likt befintlig. Detta stämmer med syftet att skydda och bevara byggnadens kulturmiljövärden.

k₁₀ – Fasaders indelning samt olika riktningar på panelen ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas

Motiv: Garage, orangeri och förråd regleras med varsamhetsbestämmelse eftersom byggnaderna har särskilda kulturhistoriska värden som är knutna till hur den ser ut. Det är av vikt att fasadpanelens indelning utformas likt befintlig. Detta stämmer med syftet att skydda och bevara byggnadens kulturmiljövärden.

k₁₁ – Fasader ska vara av fasspontpanel som målas i ljus kulör

Motiv: Gäller för huvudbyggnad, orangeri, förråd och garage. Regleringen behövs eftersom byggnaden har särskilda kulturhistoriska värden som är knutna till dess fasadmaterial och färgsättning. Det är av vikt att traditionella material och färgsättning används. Detta stämmer med syftet att skydda och bevara byggnadens kulturmiljövärden.

k₁₂ – Fasader ska vara av pärlspontpanel som målas i ljus kulör

Motiv: Gäller för paviljong. Regleringen behövs eftersom byggnaden har särskilda kulturhistoriska värden som är knutna till dess fasadmaterial och färgsättning. Det är av vikt att traditionella material och färgsättning används. Detta stämmer med syftet att skydda och bevara byggnadens kulturmiljövärden.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Endast friliggande en- och tvåbostadshus

Motiv: Bostadshus har funnits på platsen under lång tid och kringliggande bebyggelse består av en- eller tvåbostadshus. Regleringen görs därmed med hänsyn till landskapsbilden.

Bygglov krävs även för omfärgning av fasad och byte av fasad- och taktäckningsmaterial.

Motiv: Fastigheten ingår i en bebyggelsemiljö som är särskilt värdefull enligt 8 kap 13§ Plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Gävle stad, kulturmiljöbilagan.

Bygglov krävs därför även för omfärgning med ny kulör och byte av fasad- och taktäckningsmaterial för att säkerställa att det görs med hänsyn till platsens kulturmiljövärden. Regleringen görs därmed med hänsyn till landskapsbilden.

Bygglov krävs även för komplementbyggnad som avses i PBL 9 kap 4 § punkt 3, och skärmtak som avses i PBL 9 kap 4 § punkt 2.

Motiv: Fastigheten ingår i en bebyggelsemiljö som är särskilt värdefull enligt 8 kap 13 § Plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Gävle stad, kulturmiljöbilagan. Bygglov krävs även komplementbyggnad som avses i PBL 9 kap 4 § punkt 2 och skärmtak som avses i PBL 9 kap 4 § punkt 2 för att säkerställa att utformning och placering görs med hänsyn till platsens kulturmiljövärden. Regleringen görs därmed med hänsyn till landskapsbilden och platsens kulturvärde. Komplementbyggnader på sammanlagt 15 kvadratmeter och en nockhöjd på 3 meter tillåts genom ö4 väster om huvudbyggnaden, denna byggrätt motsvarar komplementbyggnad som avses i PBL 9 kap 4 § punkt 3.

Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark

Motiv: Strandskyddet upphävs inom kvartersmark för bostad. Som särskilt skäl för upphävande anförs att landområdet redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c §, punkt 1 miljöbalken, MB (1998:808), då det varit en bebyggd bostadsfastighet med trädgårdsanläggning sedan lång tid tillbaka och strandskyddets syften inte motverkas. Huvudbyggnadens hemfridszon bedöms sträcka sig över hela fastighetens markområde då bebyggelse och anläggningar inom fastigheten starkt kan kopplas till huvudbyggnadens funktion.

Minsta fastighetsstorlek är 4900,0 m²

Motiv: Planområdet ligger i område som karaktäriseras av gamla sommarvillor med stora tomter. Reglering om fastighetsstorlek görs därmed med hänsyn till landskapsbilden samt platsens kulturvärde.

Regleringar av vattenområde

W₁ – Vattenområde där mindre bryggor får uppföras

Motiv: Syftet är att den brygga som finns idag ska kunna finnas kvar eller eventuellt ersättas. Vattenområdets närhet till anläggningar på land och i vattnet gör att det upplevs mer enskilt än allmänt, och därmed kan det vid eventuell framtida fastighetsreglering bli aktuellt att tillföra vattenområde till Grinduga 10:1.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Översiktsplan

För planområdet gäller Fördjupad översiktsplan för Gävle stad 2025 som antogs av kommunfullmäktige den 27 april 2009. Planområdet ligger inom karaktärsområde för kulturmiljö och kulturhistorisk bebyggelse enligt FÖP Gävle stad 2025. Ett av de karaktäristiska värdena är äldre bebyggelse vid vattnet inom stora tomter.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplan Gävle Stad 2025.

Gällande detaljplan

För området gäller en detaljplan från 1978 (aktbeteckning: 21–78:1030, fastställd: 1978-05-26). Planen anger bostadsändamål för Grinduga 10:1 där byggrätten är fördelad på en yta i väster samt en yta i öster vid vattnet som endast tillåter komplementbyggnader (uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader). Bostäder ska vara fristående, högst en tiondel av tomten får bebyggas och endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader får uppföras. Byggnad får högst vara två våningar vilket innebär att byggnad inte får uppföras till högre höjd än 6 meter. Strandskyddet är enligt detaljplanen från 1978 upphävt för byggnadsmark. Vattnet öster om Grinduga 10:1 är planlagt som vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas. Naturmark väster och norr om Grinduga 10:1 är planlagt som allmän plats park eller plantering. Inom vattenområde och allmän plats gäller strandskydd.

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i samhällsbyggnadsnämnden den 28 april 2021.

Naturmiljö och landskap

Planområdet är beläget vid viken Alvik i Gävlebukten. Här var tidigare ett skogsområde där större sommarvillor etablerats runt sekelskiftet 1800–1900. Marken sluttar ned mot viken med en höjdskillnad på cirka 12 meter mellan den västra delen och strandlinjen i öster.

Typiska karaktärsdrag för tomter med sommarvillor är huvudbyggnadens placering längre upp på tomten och en obebyggd yta ned mot vattnet. Bakom villorna, längre upp på tomten, tar skogen vid. Tomterna karaktäriseras av grönska och lummig vegetation med inslag av lövträd. Utbredningen och ambitionsnivån kring trädgårdsanläggningar har varierat. Vid många större sommarvillor fanns personal för trädgårdsskötsel.

Tomtplatsen för Grinduga 10:1 har numera karaktär av strikt anlagd trädgård och det lummiga och gröna intrycket har minskat då träd har tagits ned. På tomten har tidigare funnits ett fåtal stödmurar av kallmurad natursten som har tagit upp markens sluttning i syfte att tillskapa plana markytor. Under senare år har ytterligare terrasseringar och murar byggts.

De senaste årens omdaning av tomtmarken inom fastigheten har lett till en minskning av grönsstrukturvärden, bland annat eftersom flera äldre lövträd har fällts. Det kan antas att det inte fanns några särskilda naturvärden tidigare heller eftersom fastigheten har använts som tomtmark under lång tid.

Del av fastigheten Hemlingby 72:1 har ianspråktagits för intern väg, staket och båtiläggningsramp. Området är planlagt som allmän plats, park eller plantering, se rubriken *Gällande detaljplan*.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär att de murar som placeras mot vattnet ska utformas med natursten (för att anpassas till kulturmiljön på platsen. Naturstenen bör vara/efterlikna fältsten eller huggen sten i block. Viktigt är att stenarna i utseende och färg passar in i landskapet. Detaljplanen föreslår ingen förändring av fastighetens avgränsning norrut, vilket gör att området fortsatt kommer vara planlagt som allmän plats, park eller plantering. Eftersom väg, staket och båtiläggningsplats inte är allmänt tillgängliga och uppförda i strid med strandskyddslagstiftningen ska dessa anläggningar tas bort eller flyttas.

Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet är beläget inom ett karaktärsområde samt kulturhistorisk bebyggelse Sikvik – Vårvik – Hakudden enligt den fördjupande översiktsplanen för Gävle stad 2025. Området karaktäriseras av fritt liggande stora villor med naturtomter som vänder sig mot havet. Flera av byggnaderna inom området är gamla sommarvillor från sekelskiftet 1800-1900-talet, ofta med påkostad snickarglädje. Gävle kommun har i översiktsplanens kulturmiljöbilaga bedömt att området har högsta värde med fritt liggande stora tomter i skogsmark bebyggda med dominerande och påkostade sommarvillor.

Bebyggelsetypen förekommer på ett mindre antal platser i Sverige och är därmed inte vanlig. Förekomsten bygger på närhet till hav och sjö samt de näringsekonomiska förutsättningar som fanns. Ett fåtal människor med god inkomst hade möjlighet att i slutet av 1800-talet etablera sommarboende vilket för det stora flertalet blev möjligt först en bit in på 1900-talet då en helt annan arkitektur var på mode.

Fastigheten Grinduga 10:1 är bebyggd med en äldre huvudbyggnad utförd i nationalromantisk stil. Huvudbyggnaden uppvisar de typiska särdragen för en sommarvilla med uppglasade partierna på fasaden och uteplats som vänder sig mot havet. I övrigt har sommarvillan få dekoreraande utsmyckningar. Sommarvillan har ljusa panelklädda fasader av fasspont, spröjsade träfönster samt ett skivtäckt rött plåttak.



Figur 30. Huvudbyggnad sedd från infarten. Orangeri och förråd syns till höger i bild. (Gävle kommun 2023-09)

Till den här bebyggelsekategorin är också vanligt med mindre byggnader i anslutning till vattnet såsom lusthus och badhus. På tomten finns en mindre och mycket välbevarad byggnad med uppglasad fasad mot vattnet. Den ansluter till huvudbyggnadens gestaltning men har fler dekoreraande detaljer på fasaden.



Figur 31. Paviljong. (Gävle kommun, 2021-11).

Huvudbyggnaden samt den mindre komplementbyggnaden (paviljongen) vid vattnet är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt och får enligt 8 kap. 13 § Plan- och bygglagen, PBL (2010:900) inte förvanskas.

Värdet kan förklaras av följande:

Den befintliga huvudbyggnaden samt komplementbyggnaden vid vattnet uppfyller kraven för särskild värdefull utifrån bland annat följande kriterier:

- Byggnadskategori eller konstruktion som nu har blivit sällsynt.
- Byggnader som belyser tidigare bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor, arbetsförhållanden och olika gruppers livsvillkor.
- Byggnader som belyser tidigare stadsbyggnadsideal och arkitektoniska ideal samt värderingar och tankemönster.

Det innebär att ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska enligt 8 kap. 17 § Plan- och bygglagen, PBL (2010:900) utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens

karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Övriga komplementbyggnader är också värdefulla och har en traditionell utformning som är anpassade i sin utformning och materialval till huvudbyggnaden.

Tomtens topografi och placering i anslutning till hav är av betydelse för och förstärker värdet. Den sluttande tomten med huvudbyggnaden i synligt höjdläge samt de gröna inslagen är av betydelse för kulturvärdet och bebyggelseotypens karaktärsdrag.

Detaljplaneområdet ingår i kulturmiljöområde och bebyggelseområdet är särskilt värdefull enligt PBL 8:13. Det innebär att lovplikt gäller för åtgärder som omfattas av plan-och bygglagen 9:3c, 9:4a-94f och 9:5a samt plan-och byggförordningen 6:3. Upplysning om detta finns på plankartan.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär att de byggnader som är särskilt värdefulla (huvudbyggnad och paviljong) ges ett skydd så att de inte rivs och att de särdrag och värden som är viktiga för värdet bibehålls.

Det ges möjlighet att på huvudbyggnaden ha kvar befintlig altan eller tillskapa en tillbyggnad (veranda) i en våning mot havet. Tillbyggnaden utformning, materialval och detaljer anpassas till byggnaden. Uteplatsen stärker de särdrag som den här byggnadskategorin har.

De byggnader som inte bedöms vara särskilt värdefulla på fastigheten ges varsamhetsbestämmelser och utformningsbestämmelser så att de anpassas till platsens kulturvärde. Tillkommande byggrätter ges utformningsbestämmelser och placeringen av nya byggnader tar hänsyn till tomtens struktur där huvudbyggnadens fasad mot havet ska vara synlig och inte byggas för.

För att bibehålla det kulturhistoriska värdet och de kännetecknande egenskaper som sommarvillornas tomter har är det viktigt att stödmurarna ges en utbredning och utformning som ansluter till platsen. Den äldre stödmur av natursten närmast havet bibehålls till placering och utformning. Övriga, senare tillkomna murar, ges ett utseende som efterliknar natursten den äldre naturstensmuren.

Planförslaget innebär att uppförda murar som i gällande detaljplan inte är tillåtna ges ett stöd för att bibehållas. De nytillkomna murarna som inte har ett beslut i ett bygglov eller som har uppförts i strid mot beviljade bygglov behöver prövas i nya bygglov och förhålla sig till den aktuella detaljplanens bestämmelser. Utformningsbestämmelse finns för de murar som är

placerade öster om huvudbyggnaden med syftet att murarna ska efterlikna den äldre naturstensmuren.

Upplysning på plankartan

Detaljplaneområdet ingår i kulturmiljöområde och bebyggelseområdet är särskilt värdefull enligt PBL 8:13. Lovplikt gäller då för åtgärder som omfattas av PBL 9:3c, 9:4a-9:4f och 9:5a samt PBF 6:3.

Strand och vattenområden

Planområdet ligger i anslutning till vattenområdet Alvik i Gävlebukten och ligger helt inom det generella strandskyddsområdet om 100 meter. I gällande detaljplan är strandskyddet upphävt för kvartersmark för bostadsändamål. Grinduga 10:1 angränsar till mark som är planlagd som vattenområde samt allmän plats, park eller plantering där strandskydd gäller.

Planförslag och konsekvenser

Kommunen avser upphäva strandskyddet inom kvartersmark för bostad, B. Detaljplanen innebär att strandskydd gäller inom vattenområde där mindre bryggor får uppföras, W₁.

Bostadshus har funnits på platsen sen slutet av 1800-talet. Den ekonomiska kartan från 1954 visar ett bostadshus med trädgård och totalt fyra komplementbyggnader på tomten, och ortofoto från 1975 visar en centralt placerad brygga vid stranden (White arkitekter 2023). Genom att fastigheten under lång tid använts för bostadsändamål bedöms den allemansrättsliga tillgången till strandområdet vara utsläckt.

Huvudbyggnaden är placerad centralt på fastigheten och det är cirka 45 meter ner till strandlinjen. Kommunen menar att hela markområdet inom fastigheten Grinduga 10:1 är en etablerad hemfridszon kopplat till huvudbyggnaden och dess komplementbyggnader. Huvudbyggnadens hemfridszon bedöms omfatta hela markområdet inom fastigheten och strandskyddet upphävs inom kvartersmark för bostad. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet anförs att landområdet redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften enligt 7 kap. 18 c §, punkt 1 miljöbalken, MB (1998:808).

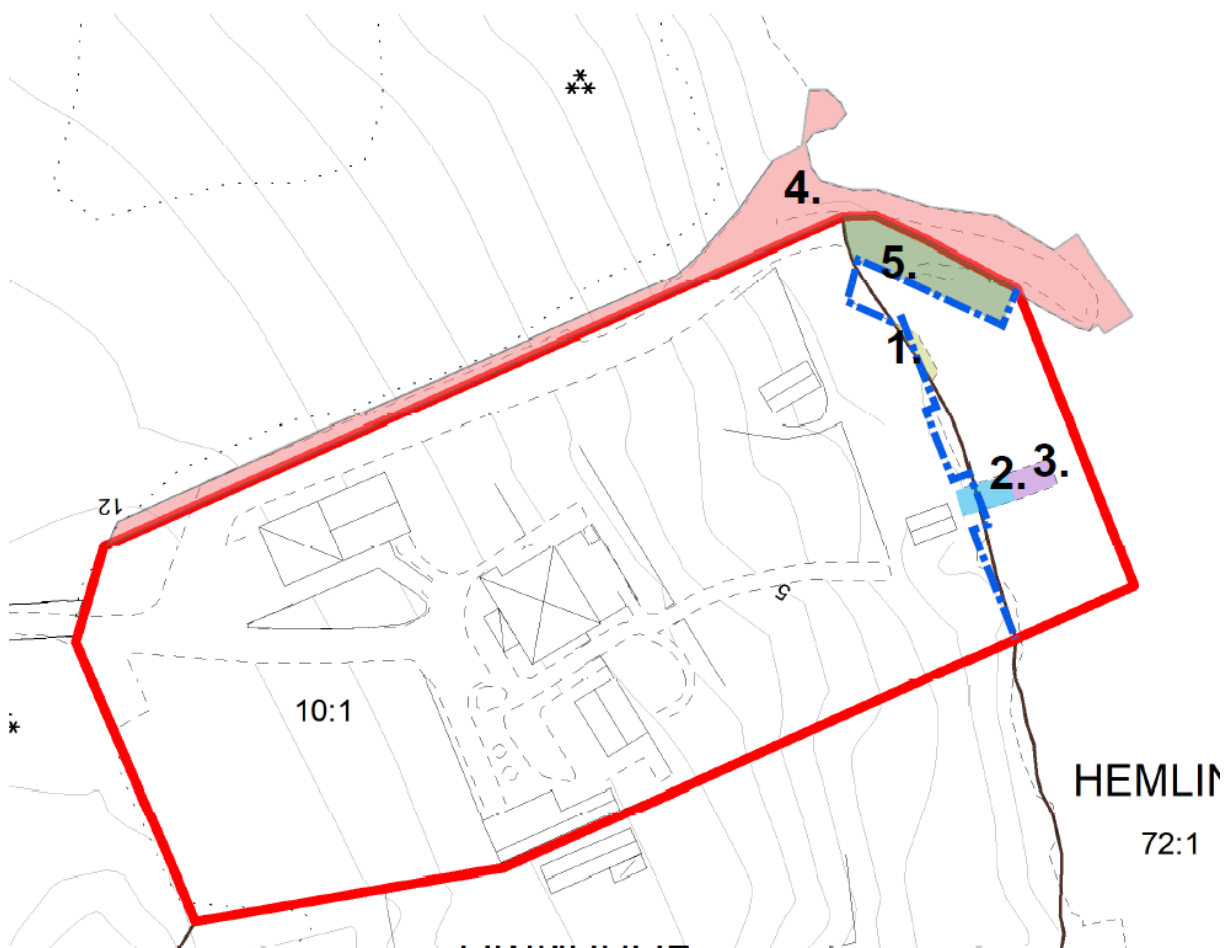
Detaljplanen har en annan gränsdragning mellan kvartersmark för bostad och vattenområde än planen från 1978. Syftet är att möjliggöra bryggdäck med kaj för förtöjning av båt innanför den skyddande piren och samtidigt säkerställa karaktären av stenstrand på en delsträcka längs strandlinjen.

Vattenområdet närmast stranden upplevs som enskilt och vid eventuell framtida fastighetsreglering kan det bli aktuellt att tillföra vattenområdet till fastigheten Grinduga 10:1.

Detaljplanen innebär följande för befintliga anläggningar:

- Befintlig kajkonstruktion som sticker ut i vattenområdet (nr 1 i figur 32)
 - Ligger inom vattenområde i plan från 1978.
 - Ligger i den nya detaljplanen till störst del inom vattenområde och del av kajen ligger inom kvartersmark för bostad.
 - Befintlig kaj som ligger inom vattenområde i den nya detaljplanen kräver strandskyddsdispens i efterhand om den ska vara kvar. Framtida konstruktion inom kvartersmark för bostad kräver ingen strandskyddsdispens.
 - Ska enligt fastighetsägarens ombyggnadsplaner omformas. Detaljplanen möjliggör att del av stranden används som kajkonstruktion för förankring av båtar. Ny kaj tillåts inte sträcka sig lika långt ut i vattnet som befintlig konstruktion.
- Del av äldre bryggkonstruktion (nr 2 i figur 32)
 - Ligger inom område planlagt för bostadsändamål i plan från 1978. Bryggan krävde alltså inte strandskyddsdispens när den uppfördes.
 - Ligger i den nya detaljplanen inom vattenområde. Ny brygga på samma plats kräver därigenom strandskyddsdispens.
- Del av befintlig brygga (nr 3 i figur 32)
 - Ligger inom vattenområde både i plan från 1978 och den nya detaljplanen, vilket innebär att anläggningen kräver strandskyddsdispens.
 - Förlängningen som har gjorts på ursprungsbryggan har ingen strandskyddsdispens.
 - Kommunen bedömer att förlängningen av bryggan är förenlig med strandskyddets syften och med stor sannolikhet hade fått strandskyddsdispens beviljad om den hade sökts när den förlängdes omkring år 2014.
 - Ansökan om strandskyddsdispens behöver göras i efterhand om den ska vara kvar.
- Intern väg, ett staket, en privat båtilägningsramp och en pir med brygga (nr 4 i figur 32)
 - Ligger inom allmän plats park eller planering respektive vattenområde i plan från 1978.
 - Befintliga anläggningar saknar strandskyddsdispens.

- Kommunen bedömer att strandskydd gäller och det finns inga giltiga särskilda skäl för anläggningarna enligt strandskyddslagstiftningen. Det innebär att de uppförda anläggningarna inte kan legaliseras och ska därför tas bort. Anläggningarna ingår därför inte i den nya detaljplanens planområde.
- Ny utbredning av pir (nr 5 i figur 32)
 - Ligger inom vattenområde i plan från 1978.
 - Planläggs i den nya detaljplanen som kvartersmark för bostad där strandskyddet upphävs.
 - Kommunen bedömer att en väderskyddad båtplats är förenlig med strandskyddet då det under lång tid har funnits en skyddad båtplats vid fastigheten. Piren ses som en ersättning av den skyddade båtplatsen som tidigare fanns intill den äldre bryggkonstruktionen, nr 2.



Figur 32. Karta som visar anläggningar vid stranden. 1 – befintlig kajkonstruktion (saknar strandskyddsdispens, för del av ytan upphävs strandskyddet). 2 – del av äldre bryggkonstruktion (ny brygga på samma plats kräver strandskyddsdispens). 3 – del av befintlig brygga (saknar strandskyddsdispens). 4 - intern väg, ett staket, en privat båttiläggningsramp och en pir med brygga

(ska återställas). 5 – ny utbredning av pir (strandskyddet upphävs). Röd linje – planområde. Blå linje – användningsgräns mellan kvartersmark för bostad och vattenområde

Placering och utformning av nya bryggor ska prövas i en ansökan om strandskyddsdispens.

Uppförande av anläggning eller åtgärder i vattenområde utgör vattenverksamhet enligt 11 kapitlet miljöbalken och kan kräva anmälan till länsstyrelsen eller tillstånd från mark- och miljödomstolen beroende på storlek och omfattning. Kontakt ska tas med länsstyrelsen inför åtgärder och anläggningar som kan vara anmälnings- eller tillståndspliktiga avseende vattenverksamhet.

Offentlig och kommersiell service

Placeringskola för förskoleklass till årskurs 6 är Ytterharnäs skola, som ligger cirka 5 kilometer från planområdet. Placeringskola för årskurs 7 till 9 är Nynässkolan i centrala Gävle. Närmsta hälsocentral och livsmedelsbutik ligger i Bomhus centrum, cirka 3 kilometer från planområdet.

Gator och trafik

Hållplatsen Lövslundsvägen finns cirka 1,7 kilometer från planområdet och trafikeras av regionbuss 501. Närmaste hållplats för stadsbussar finns cirka 2,5 kilometer från planområdet. Behov av en ny cykelbana längs med Furuvičsvägen är utpekad i Gävle kommuns cykelplan.

Infart till planområdet sker söderifrån från Furuvičsvägen (väg 533) via Gamla Furuvičsvägen. Furuvičsvägen ansluter söderut till Södra Kungsvägen (väg 76). Trafikverket är väghållare för Furuvičsvägen och Södra Kungsvägen. Den del av Furuvičsvägen som ansluter till planområdet har av Trafikverket pekats ut som funktionellt prioriterat vägnät, vilket innebär att vägen är viktig för nationell och regional tillgänglighet.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär inga förändringar kopplat till trafik och gator. Parkering för bil och cykel ska lösas inom egen fastighet.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Fastigheten har enskild hantering av dricksvatten och spillvatten. En godkänd anläggning med en 2 kubikmeter stor trekammarbrunn och 20 kvadratmeter infiltrationsyta finns registrerad från 2011. Ungefärligt läge på infiltrationsområdet är i nordöst, i närheten av cirka

+5 meter-nivån enligt RH2000. Enligt ansökan om tillstånd så bedöms avståndet till grundvattnet vara minst 3 meter. Avståndet till närmaste dricksvattenbrunn är cirka 25 meter. Två dricksvattenbrunnar finns på området; en från 1984 och en från 2018. Båda ligger uppströms infiltrationsområdet, i höjd med huvudbyggnadens nivå på cirka +8 till +9 meter.

Enligt ett § 63 inriktningsbeslut avseende Sikvik och Hakudden som fattades 2022 i samhällsbyggnadsnämnden (dnr 22SBN24) ingår planområdet i ett område där kriterierna avseende skyddet för människors hälsa i 6 § lag (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV) är uppfyllda. Detta innebär att kommunen är skyldig att anordna allmänna vattentjänster i ett större sammanhang. Kommunalt vatten och spillvatten kommer att erbjudas, men tidplanen är fortfarande osäker. Preliminär tidplan för utbyggnad och anslutning är tidigast cirka 2030. I samband med framtagande av vattentjänstplan som pågår nu och beräknas antas under 2024 kan tidplanen eventuellt ändras. Orsaken till beslutet är problem kopplat till dricksvattenkvantitet och kvalitet inom Sikvik och Hakudden kopplat till ökad förtätning.

Planförslag och konsekvenser

Inga problem med dagens dricks- och spillvattenhantering inom planområdet är kända.

Utifrån beslutet i samhällsbyggnadsnämnden och den VA-utredning som ligger till grund föreslås ändå att verksamhetsområdena för vatten och spillvatten utvidgas så att planområdet omfattas av kommunalt verksamhetsområde. Även ur ett klimatförändringsperspektiv, med varmare klimat och högre havsvattennivåer i framtiden, skulle området gynnas av att ingå i verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

El, fiber och uppvärmning

Gävle Energi äger elnätet och ansvarar för eldistributionen i området. Befintliga ledningar för el och fiber finns inom planområdet. Fjärrvärme är inte utbyggt i området. Detaljplanen förändrar inte befintliga förhållanden inom planområdet.

Avfall

Avfallshanteringen ska följa Gävle kommuns renhållningsordning. Exploatören/byggherren ska samråda med Gästrike återvinnare om lämplig avfallshantering.

Geotekniska förhållanden och radon

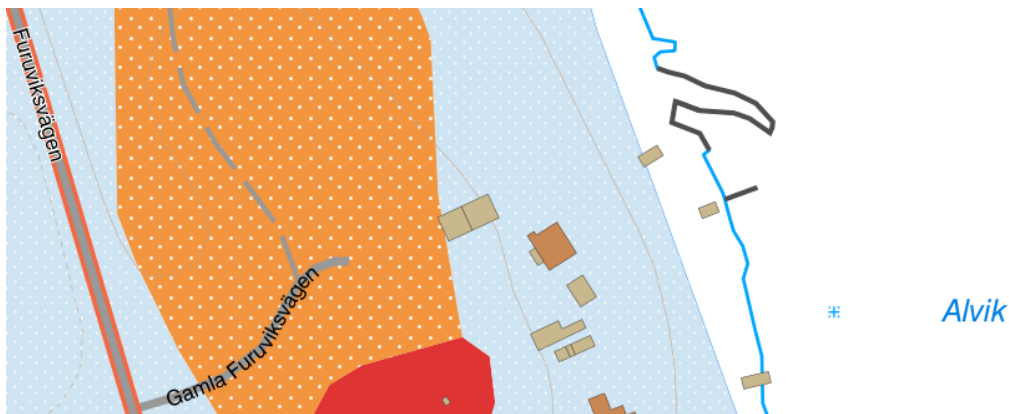
Planområdet utgörs i huvudsak av sandig moränmark enligt SGU:s jordartskarta. I västra delen av planområdet finns även svallsediment i form av grus samt urberg i sydväst.

Enligt SGU:s kartvisare har stranden längs sträckan låg eroderbarhet.

Topografin varierar på en sträcka på cirka 100 meter från cirka +13 längst i väster till mellan cirka +0 och +1 närmast havet i öster. Befintlig huvudbyggnad är placerad på nivån cirka + 8 till +9 enligt RH2000.

Området utgörs av normalradonmark enligt en övergripande kartläggning.

Garaget som uppfördes cirka 2018 är enligt bygglovsansökan grundlagt med platta på mark.



Figur 33. Jordlagerföljder enligt SGU:s kartvisare (SGU, 2023). Ljusblått = sandig morän, orange = svallsediment, grus, rött = urberg

Planförslag och konsekvenser

Huvuddelen av planområdet är redan bebyggt. Ursprunglig huvudbyggnad uppfördes i slutet av 1800-talet. Ny byggrätt ges i väster och i öster planeras en ny byggnad ersätta befintlig komplementbyggnad i sydöst. Topografin är kuperad, men jordarten morän innebär att grundläggningsförutsättningarna i området är goda. Kuststräckan bedöms ha låg risk för erosion. Inga tecken på erosion eller ras syns inom planområdet. Kommunen bedömer utifrån givna förutsättningar att risken för ras eller skred är låg i området.

De geotekniska förhållandena har inte förändrats sedan tidigare detaljplan antogs.

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

Planområdet ligger inte inom högriskområde för markradon men enligt Översiktsplan för Gävle kommun 2030 ska byggnader där människor stadigvarande vistas alltid byggas radon-skyddat.

Hydrologiska förhållanden

Planområdets recipient är Skutskärsfjärden som utgör en vattenförekomst i Gävlebukten och Bottenhavet (WA80387062). Se även avsnitt om *Miljö kvalitetsnormer*.

Grundvattennivån närmast havet bör fluktuera med havsvattennivån. Nivån kan också påverkas av ovanliggande mark till följd av marklutningen i området.

Enligt SGU:s kartvisare för brunnar finns fyra energibrunnar på fastigheten; en från 2011 och övriga från 2018. Enligt kartvisaren finns även en dricksvattenbrunn som borrades 2018 samt ytterligare en brunn (oklar användning, men troligen också dricksvatten) från 1984.

Grundvattennivån redovisas cirka 5 meter under markytan för samtliga brunnar förutom den från 1984. För den brunnen anges ingen nivå. Brunnarnas lägen är osäkra, men de flesta anges ligga ungefär i nivå med huvudbyggnaden. Brunnarnas totaldjup varierar från 60 meter till 167 meter.

En godkänd infiltrationsanläggning för spillvattenhantering finns nedströms vattenbrunnarna, se avsnitt om *Vatten och spillvatten*.

Planförslag och konsekvenser

Relikt grundvatten kan förekomma på djupet. Djupare borrhning kan utgöra en risk för att perforera dessa skikt, vilket hade kunnat leda till saltvatteninträngning eller läckage. Risker verkar dock vara låga i området eftersom flertalet djupa brunnar redan borrats och inga problem har rapporterats.

Grundläggning bedöms kunna ske med platta på mark och detaljplanen medger inga större nybyggnationer.

Enligt ansökan om enskilt avlopp så bedömdes risken för att infiltrerande spillvatten skulle påverka den egna brunnen 2011 som liten eftersom marken lutar i annan riktning och eftersom avstånden i höjd och längdled till infiltrationsytan är tillräckligt. Infiltrationsanläggningen ligger även cirka 25 meter från havet, och betydligt högre än havsvattennivån. På sikt kommer fastigheten att kunna anslutas till kommunalt VA.

Bedömningen är att ett genomförande av planen inte bör påverka de hydrologiska förhållandena negativt. Se även avsnitt om *Dagvatten*.

Dagvatten

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten. Befintliga byggnader avvattnas huvudsakligen via utvändiga stuprör och utkastare som leds mot planteringar eller gräsmattor. Mindre komplementbyggnader saknar stuprör och hängrännor. Området i stort utgörs huvudsakligen av gräsmattor samt grusade gångar. Terrängen lutar ned mot havet.

Planförslag och konsekvenser

Dagvatten bedöms hanteras på ett tillfredsställande sätt genom fördröjning och infiltration över naturliga ytor inom planområdet. Belastningen bedöms vara liten eftersom detaljplanen medger villabebyggelse. Eventuella föroreningar bedöms kunna fastläggas och renas naturligt i marken.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Planområdet utsätts i västra delen av vägtrafikbuller från Furuviksvägen och från söder av järnvägstrafikbuller från Ostkustbanan. Avståndet till vägen är cirka 75 meter och till järnvägen drygt 700 meter. Den ekvivalenta ljudnivån låg på 50–55 dBA och den maximala ljudnivån låg på 55–75 dBA i den västra delen av fastigheten enligt kommunens bullerkartläggning från 2017. Enligt kommunens bullerkartläggning från 2022 ligger den ekvivalenta ljudnivån på 40-45 dBA kring huvudbyggnaden samt 45-50 dBA närmast vägen. Avseende maximal ljudnivå varierar den mellan 55-60 dBA kring huvudbyggnaden samt 60–65 dBA på resterande ytor.

Enligt Trafikverkets hemsida är årsmedeldygnstrafik, ÅDT (antal fordon per dygn i genomsnitt under året) på Furuviksvägen mellan 2001 till 4000, varav tunga fordon utgör 201–400 ÅDT.

På Ostkustbanan passerade cirka 109 tåg år 2022 och enligt Trafikverkets prognos för 2040 kan antalet tåg som passerar komma att öka till cirka 122 stycken per år.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen ökad trafik i närområdet. Ljudnivåerna vid bostadsbyggnaden klarar väl trafikbullerförordningens riktvärden, både vid fasad och för uteplats. Bedömningen är att marginal finns för att klara även framtida eventuella trafikökningar på väg och järnväg.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten inom planområdet är god. Östra Sveriges Luftvårdförbund beräknade år 2020 årsmedelvärde för NO₂ (kvävedioxid) till 3-5 µg/m³ luft, dygnsmedelvärdet till 12-15 µg/m³ luft och timmedelvärdet till 10-30 µg/m³ luft. Motsvarande halter för PM10 (partiklar) beräknades till 8-10 µg/m³ luft/år och 16-18 µg/m³ luft/dygn.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen syftar inte till att skapa ytterligare bostäder, vilket gör att trafikmängden inte kommer öka och således heller inte halten luftföroreningar vid ett plangenomförande. Inga

miljökvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas till följd av planförslaget. Även preciseringen för NO₂ och PM10 för miljömålet Frisk luft bedöms klaras.

Föroreningar

Det finns ingen kännedom om markförorening inom planområdet. Området har utgjorts av skog och villabebyggelse under lång tid. Föroreningsbelastningen från trafikpåverkat dagvatten bedöms vara liten.

Översvämning och skyfall

Planområdet lutar ned mot havet. Marknivån är som högst längst västerut där nivån är cirka +13 meter enligt RH2000. Strandlinjen varierar mellan cirka +0 och +1 meter i öster.

Inga tydligt instängda områden bedöms finnas. Ytorna utgörs huvudsakligen av gräs och grus. Plattsättning förekommer, delvis framför huset samt som gång ned mot havet.

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-årshögvatten år 2100 inklusive vinduppstuvning samt en säkerhetsmarginal på 0,5 meter för byggnation, vilket skulle innebära +2,3 meter enligt RH2000 (WSP, 2020).

Befintlig huvudbyggnad och orangeri är placerade på höjdkurvorna cirka +8 samt +9 meter. Garage och komplementbyggnaden sydväst om orangeriet är placerade ännu högre upp i terrängen. Befintlig komplementbyggnad närmast vattnet i nordöst är placerad ovan höjdkurvan +2 meter, men lägre än +4 meter. Den andra komplementbyggnaden närmast vattnet, i sydöst, är placerad mellan höjdkurvorna +1 och +2 meter.



Figur 34. Foto mot huvudbyggnad, taget från parkering i väst, riktning österut. (Gävle kommun, 2023-09)



Figur 35. Foto taget från havet mot väster. (Gävle kommun, 2023-09)

Planförslag och konsekvenser

Befintlig huvudbyggnad, garage, orangeri samt förråd är så högt placerade att de bedöms ha tillräckliga marginaler för att inte påverkas av framtida havsnivåhöjningar. Byggrätten i väster är placerad ännu högre upp i terrängen.

Vattenkänsliga delar i ny- och tillbyggnader bör inte anläggas lägre än +2,3 för att minimera risken för skador vid höga havsnivåer. Detta regleras dock inte för komplementbyggnader som för sin funktion behöver placeras nära havet (bastu, badhus, förråd). Komplementbyggnaderna bedöms utifrån deras funktion vara av enklare karaktär och ska inte användas som bostad. Utifrån hänsyn till allmänhetens upplevelse av hemfridszon ska de heller inte användas för övernattnig. Utifrån landskapsbild och gestaltning kopplat till de kultur-

historiska värdena bedöms dock nybyggnationer kunna placeras högre än +2,3 meter på platsen, varför upplysning om detta finns på plankartan. Den bastu som planeras ersätta befintlig bastu i sydöst har färdigt golv på +2,5 enligt ritningarna daterade 2023-12-12.

Befintlig komplementbyggnad (paviljongen) vid vattnet i nordöst får inte rivas utifrån kulturmiljöaspekter. Själva byggnaden ligger relativt högt redan idag, men förrådet under paviljongen riskerar att påverkas vid höga havsvattenstånd. Eventuella konsekvenser vid översvämning i en komplementbyggnad där människor inte vistas stadigvarande kan accepteras, varför skydd mot översvämning inte regleras i detaljplanen.

Planområdet har goda förutsättningar att hantera skyfall. Den sluttande terrängen leder regnvatten bort från byggnader och grus- och gräsytor hjälper till att fördröja hastigheten. Mindre ansamlingar kan eventuellt förekomma vid stora regn, tex direkt uppströms huvudbyggnad, men vattnet bedöms kunna ta sig ner mot havet innan skador på byggnaden uppkommer. Planområdet bedöms inte påverka angränsande fastigheter vid skyfall.

Upplysning på plankarta

Byggnader bör uppföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivå +2,3 m (RH2000) inte skadar byggnaders konstruktion.

Riskfrågor och farligt gods

Av Översiktsplan för Gävle kommun 2030 framgår att ett markområde om minst 25–30 meter närmast transportleder för farligt gods ska lämnas helt obebyggt och om byggnader ska uppföras närmare än 150 meter från väg och järnväg för transport av farligt gods, ska en bedömning av behovet av riskreducerande skyddsåtgärder göras.

Furuviksvägen är utpekad led för farligt gods, och finns cirka 75 meter från fastighetsgräns och cirka 120 meter från huvudbyggnad. Avståndet till befintligt garage är cirka 100 meter. Det vägavsnitt som passerar fastigheten utgör en raksträcka och högsta tillåtna hastighet är 70 km/h.

Närmast öster om Furuviksvägen, som ligger på nivån cirka +11 meter förbi planområdet, finns rejäla diken. Marken mellan vägen och planområdet sluttar sedan uppåt. Marken är skogbeklädd och stora delar av planområdet skyddas av en höjd/berghäll med nivån +15 meter direkt sydväst om planområdet. Fastighetsgränsen i väster utgör planområdets högsta punkt på cirka +12 till cirka +13. Därefter sluttar marken ned mot havet.

Av befintliga byggnader är garaget högst beläget, på nivån cirka +11 meter. Huvudbyggnaden ligger på cirka +9 meter liksom orangeri med tillhörande komplementbyggnad.

Byggrätten som medges längst västerut i detaljplanen ligger på nivån cirka +12. Den är idag obebyggd, men kan inredas som bostad.



Figur 36. Platsen där byggrätt medges i planområdets västra del. Skyddande snöbeklädd höjd skymtar till vänster. Foto taget från orangeriet, mot Furuvičsvägen (Gävle kommun, november 2021).

Planförslag och konsekvenser

En kvalitativ bedömning enligt länsstyrelsens vägledning för riskhantering vid transportleder för farligt gods (Länsstyrelsen i Gävleborg 2022) har utförts eftersom planförslaget medger byggrätt inom fastighetens högst belägna område. Planområdet bedöms utgöra en normalkänslig bebyggelsetyp eftersom bostäder medges med begränsat personantal och sovande personer förväntas ha god områdeskänning. Avståndet till led för farligt gods innebär grön zon enligt vägledningen.

Kommunen bedömer att risknivån är acceptabel för befintliga byggnader samt den nya byggrätt som medges i detaljplanen, även utan åtgärder. Detta eftersom avskärmning ges av höjdryggen och bebyggelsen huvudsakligen ligger lägre. Byggnaderna bedöms inte som svårutrymda och de boende förväntas ha god lokalkänning och bör kunna inse fara och kunna utrymma bostäderna på egen hand. Kommunen bedömer även att risken för en olycka på vägen är låg längs med aktuell sträcka som utgör raksträcka, avståndet är relativt stort och diken och topografi minskar risken för negativa konsekvenser inom planområdet.

Risken för erosion, ras och skred bedöms som liten i området, se avsnitt om *Geotekniska förutsättningar och radon*.

Brandskydd

Räddningstjänsten kan angöra planområdet från Furuviksvägen. Det saknas brandposter i området.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresseanspråk för yrkesfiske kust - *Gävlebukten Lövstabukten Storfjärden*. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

Miljökvalitetsnormer

Recipient till planområdet är vattenförekomsten Skutskärsfjärden, WA80387062.

Vattenförekomsten bedöms ha måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt förvaltningscykel 3. Kvalitetskravet är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist till 2027 för dioxiner och dioxinlika föreningar. Undantag har satts för kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter. Den måttliga ekologiska statusen beror på övergödning och flödesförändringar. Mer kunskapsunderlag behövs.

Planområdet ligger inte inom någon grundvattenförekomst.

Enligt den kommunövergripande luftkartläggningen avseende år 2020 (ÖSLVF, 2022) klaras både miljökvalitetsmål och miljökvalitetsnormer i området. För nivåer, se avsnittet om *Luftkvalitet*.

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten till att uppnå miljökvalitetsnormerna, varken positivt eller negativt. Att ansluta fastigheten och närområdet till kommunalt spillvattennät, enligt redan tagna beslut, kan däremot ge en positiv effekt på kustvattenförekomsten.

Miljömål

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

- **Säker strålmiljö**

Området har klassificerats som normalrisk för markradon. Enligt översiktsplanen ska alltid byggnader där människor vistas stadigvarande byggas radonskyddat och inom högriskområde för markradon ska det byggas radonsäkert.

- **God bebyggd miljö**

Planens genomförande bedöms påverka miljömålet positivt i och med att kulturhistoriska värden skyddas och bevaras.

- **Grundvatten av god kvalitet**

Planens genomförande bedöms inte påverka miljömålet eftersom inga stora nybyggnationer medges och eftersom byggnader kan uppföras med platta på mark eller stenkista. Framtida anslutning till kommunalt spillvatten kan dock påverka miljömålet positivt.

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

Fastigheterna Grinduga 10:1 och Hemlingby 72:1 berörs av detaljplanen. Planområdet ligger i område som karaktäriseras av gamla sommarvillor med stora tomter, vilket gör att minsta fastighetsstorlek regleras och fastigheten Grinduga 10:1 inte kan delas i mindre fastigheter.

Vattnet närmast stranden planläggs som vattenområde där mindre bryggor får uppföras.

Vattenområdet upplevs mer enskilt än allmänt och vid eventuell framtida fastighetsreglering kan det bli aktuellt att tillföra vattenområdet till fastigheten Grinduga 10:1.

Planbestämmelser

Minsta fastighetsstorlek är 4900 m²

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.

- **Grinduga 10:1**

- Fastigheten kan användas för bostad i en- och tvåbostadshus.
- Strandskydd upphävs för kvartersmark för bostad.
- Minsta fastighetsstorlek regleras vilket innebär att fastigheten inte kan delas.
- Byggrätt ges för huvudbyggnad, paviljong, förråd, garage, orangeri, mindre komplementbyggnad, ny byggnad vid vattnet och ny byggnad vid infarten.
- Huvudbyggnad och paviljong får inte rivas, samt att de ges skydds- och varsamhetsbestämmelser.
- Befintliga byggnader (förråd, garage, orangeri) ges varsamhetsbestämmelser och om de ersätts ska nya byggnader uppföras enligt utformningsbestämmelser.
- Nya byggnader ska uppföras enligt utformnings- och utförandebestämmelser.
- Ändrad lovplikt gäller för komplementbyggnad enligt PBL 9 kap. 4§ punkt 3 (s.k. friggebod), skärmtak samt vid byte av fasadfärg, fasad- och taktäckningsmaterial.
- Murar mot vattnet ska utformas med natursten
- Cirka 500 kvadratmeter vattenområde planläggs som *Vattenområde där mindre bryggor får uppföras*. Vattenområdet upplevs mer enskilt än allmänt, och det kan vid eventuell framtida fastighetsreglering bli aktuellt att tillföra vattenområde till fastigheten Grinduga 10:1. Strandskydd gäller för vattenområde, vilket gör att strandskyddsdispens krävs vid uppförande av exempelvis bryggor.

- **Hemlingby 72:1**

- Cirka 500 kvadratmeter vattenområde planläggs som *Vattenområde där mindre bryggor får uppföras*. Vattenområdet upplevs mer enskilt än allmänt, och det kan vid eventuell framtida fastighetsreglering bli aktuellt att tillföra vattenområde till fastigheten Grinduga 10:1. Strandskydd gäller för vattenområde, vilket gör att strandskyddsdispens krävs vid uppförande av exempelvis bryggor.
- Cirka 100 kvadratmeter planläggs som kvartersmark för bostad för att inrymma en pir med syfte att skapa en väderskyddad båtplats. Ytan bör fastighetsregleras till Grinduga 10:1. Strandskyddet upphävs för kvartersmark för bostad.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavtal som reglerar planavgift har tecknats mellan BF Holding i Gävle AB och Gävle kommun.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär inga kommunala intäkter eller kostnader.

Exploatörens kostnadsansvar i genomförandet

Exploatören bekostar

- Fastighetsregleringar som krävs för genomförande av planen.
- Anpassning/återställande av byggnader och tomt enligt detaljplanens reglering.
- Återställande av åtgärder som gjorts utanför egen fastighet.

Ersättningsanspråk p.g.a. skyddsbestämmelse och rivningsförbud

Vid upprättande av detaljplan där syftet är att säkerställa ett bevarande av byggnader och tomt kan det i vissa fall leda till att fastighetsägaren har rätt till ersättning enligt 14 kap 7§ och 14 kap 10§ Plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Detta gäller när byggnadsverk och tomter omfattas av skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är om skyddsbestämmelserna förorsakar sådan skada att pågående markanvändning av fastigheten avsevärt försvåras eller om rivningsförbud medför en skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Berörd del av fastigheten är ofta liktydigt med hela fastigheten. Varsamhetsbestämmelser innebär inte rätt till ersättning. Krav på ersättning ska ställas till kommunen inom två år från den dag planen får laga kraft om inte annat avtal eller föreläggande upprättats innan planen antagits.

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 5 kap 11 a § Plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och miljöbalken, MB (1998:808) 6 kap 5 §.

Undersökningen är upprättad i november 2021.

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 planområdet är begränsat och den nuvarande markanvändningen i stort kommer bestå.

I undersökningen angav kommunen att det kommer utredas om den anlagda piren och bryggor samt ianspråktagen parkmark inom fastigheten Hemlingby 72:1 kan införlivas i kvartersmark där strandskyddet upphävs. Länsstyrelsens undersökningssamråds har därför utgått från detta. I samrådsförslaget ingår inte ianspråktagen parkmark i planområdet, utan området kommer fortsatt vara planlagt som allmän plats, park eller plantering.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delade kommunens ställningstagande om att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan i yttrande daterat 2021-12-14.

Länsstyrelsens skriver följande utifrån sina särskilda bevakningsområden:

- Strandskydd:
 - Planområdet omfattas av strandskydd som i gällande plan är upphävd inom kvartersmark. Strandskyddet avses upphävas vid ny planläggning.
 - Kommunen anger i handlingarna att det ska utredas ifall ianspråktagen mark på Hemlingby 72:1 kan införlivas i kvartersmarken.
 - Några medskick i kommunens kommande hantering av detta är att ur strandskyddets synvinkel så har anläggningar såsom bryggor, trädäck och pirar (och grusvägar) ingen hemfridszon och ska normalt inte ses som, eller vara, avhållande för allmänheten. En hemfridszon kan inte heller sträcka sig utanför fastighetsgräns, vilket gör att anläggningar som till sin natur saknar hemfridszon och/eller är icke-avhållande blir extra svåra att motivera som privata. Utöver detta kan anläggningar och byggnader som tillkommit utan dispens från strandskyddet inte anses vara redan ianspråktaga. Om strandskyddet ska upphävas på nytt inom en detaljplan så behövs hänvisning till särskilda skäl som vanligt. Utifrån nuvarande underlag ställer sig Länsstyrelsen tveksam till att strandkanten,

med dess anläggningar och befintliga byggnader, ska anses vara ianspråktagen.

- Riksintressen:
 - Planområdet berörs av riksintresseanspråk för yrkesfiske kust, och detaljplanen bedöms inte påverka anspråket.
- Hälsa och säkerhet:
 - Positivt att kommunen kommer utreda riskerna kopplat till översvämning.
 - I händelse av att planerna kring anslutning av kommunalt VA fortsatt är osäkra kan det vara en god idé att utreda de lokala förutsättningarna för vatten och avlopp.
 - Positivt att kommunen avser överväga behovet av en geoteknisk utredning kopplat till stabilitet.
 - Kommunens bedömning att en särskild riskutredning inte behöver utföras är rimlig.

Övriga synpunkter från Länsstyrelsen:

- Länsstyrelsen har startat ett tillsynsärende kring piren kopplat till vattenverksamhet.
- Länsstyrelsen ser positivt att kommunen avser pröva området för varsamhet och skydd av kulturvärden.

Utredningar

Nedan listas utredningar som använts som underlag under detaljplanearbetet och som legat till grund för detaljplanens utformning.

- White arkitekter, 2023-09-11, PM Kulturmiljö.
- White arkitekter, 2023-03-01, Antikvarisk Förundersökning.

Övriga underlag

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

- WSP, 2020. Översvämningssrisker Näringen; Hav, Testeboån, skyfall. Daterad 2020-03-13, rev 2020-03-24. Uppdragsnummer 10297111.
- Östra Sveriges Luftvårdsförbund (ÖSLVF), 2022. 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.

Revideringar

Redaktionell ändring av datum på plankarta. Plankartan daterades under granskningen 2024-02-27. Granskningen pågick mellan 28 februari – 17 mars 2025, vilket innebär att fel år har angetts på plankartan. Inför antagande har datumet korrigerats till 2025-02-27.

Medverkande

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har utarbetats av planingenjör Sara Bylund. Dessutom har följande tjänstepersoner inom Livsmiljö Gävle deltagit:

- Jessica Nordin, miljöutredare
- Lena Boox, kommunantikvarie
- Maria Lind, kommunekolog
- Paulina Syren, jurist bygglov
- Brita Bugge, stadsarkitekt

Planhandlingarna har granskats av Sari Svedjeholm, planchef.

Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm
Planchef

Sara Bylund
Planingenjör