



2018-01-11
Dnr: 16SBN304
Handläggare: Holger Nilsson

Samhällsbyggnadsnämnden

Lagakraftbevis

Vi 46:13 m.fl., Hagvägen

Detaljplan för bostadsändamål
Gävle kommun, Gävleborgs län

Detaljplanen antogs av Samhällsbyggnadsnämnden den 13 december 2017.
Beslutet har inte överklagats.

Beslutet har vunnit laga kraft den 11 januari 2018.

Samhällsbyggnad Gävle

Holger Nilsson
Planingenjör

Kopia till:
Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten i Gävle kommun

dnr: 16SBN304

GRUNDKARTA

över fast. VI 46:13 m.fl. Hagvägen
Gävle kommun, Gävleborgs län

SAMHÄLLSBYGGNAD GÄVLE 2017-04-20

Rev. 2017-11-07

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

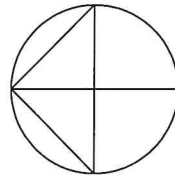
—	TRAKTGRÄNS
—	FASTIGHETSGRÄNS
o	GRÄNSPUNKT (mätstickermark)
- - -	GENOMKÄRTELSÄLÄGGNINGAR
- - -	OFFICIALSERVITUT/SERV
VI	TRAKTIVARN
46:13	FASTIGHETSBETECKNING
s:1	SAMFÄLLIGHET
☒	BOSTADSHUS
☒	TAKUTSPRÄNKUSFASAD
☒	TAKUTSPRÄNKUSFASAD
☒	SKÄRMTAK
☒	TAKUTSPRÄNKUSFASAD
—	VÄG
—	GÅNGSTIG
—	HÖJDKURVOR
—	ÄGOSLAGSGRÄNS
+	BÄRSKOG RESP. LOVSKOG
+	RUTNÄTSKRYSS
+	FÖRNLÄMNING
+	GRÄNS FÖR SEKUNDÄRTFRAMMÄRT
+	SKYDDSSOMRÅDE FÖR GRUNDVATTENTÄKT

FÖR GRUNDKARTAN GÄLLER

KOORDINATSYSTEM: SWEREF 99 16 30
HÖJDSYSTEM: RIKETS SYSTEM RH2000
HK-KA 2.2.3D
SKALA 1:1000

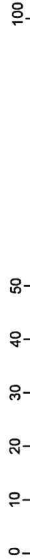
KARTAN ÄR FOTOGRAMMETRISKT OCH TERRESTERT FRAMSTÄLLD

BETYGAR I TJÄNSTEN

Tina Näsund
LantmätareJohanna Wallström
Kart- & mätningssingenjör

Kartan ingår delvis i sekundärt skyddsområde för grundvattentäkt.

Skala 1:1000 i A3-format



Dnr: 16SBN304

VI 46:13 m.fl., Hagvägen

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER

GÄVLE KOMMUN, GÄVLEBORGS LÄN

Samhällsbyggnad Gävle 2017-11-30

Ulrica Olsson

Planchef

Holger Nilsson

Planingenjör

Anlagen av SBN: 2017-12-13

Laga kraft: 2018-01-11

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

—	Planområdets gräns
—	Användningsgräns
—	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS (ensklit huvudmannaskap)

GATA (PBL 4 kap 8§ punkt 2)

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder (PBL 4 kap 5§ punkt 3)

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Högsta tillåtna byggnadsarea i procent av fastighetsarea. (PBL 4 kap 11§ punkt 1)

e₁ 25

Byggnad får inte uppföras (PBL 4 kap 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)

2 Högsta tillåtna antal våningar

Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1000 m² (PBL 4 kap 18§ första stycket)Placering av byggnadsverk och tomtar (PBL 4 kap 16§ punkt 1)
Nya huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fasthetsgränser. Nya komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fasthetsgränser.

P

U Området ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6§)

Byggnader där människor vistas stadigvarande ska ha grundläggning i redovisat utförande. Gällande gränsvärde för radongas i inomhusluften för nya bostäder får ej överskridas. (PBL 4 kap 12§ och 13§ punkt 4-5)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Strandskyddet är upphävt inom planområdet (PBL 4 kap 17§)

Kommunen är inte huvudman för allmän plats (PBL 4 kap 7§)

Genomförandeliden är fem år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 21§)

ANTAGEN AV SBN: 2017-12-13

LAGA KRAFT: 2018-01-11



Samhällsbyggnad Gävle

2017-11-30

DNR: 16SBN304

Handläggare: Holger Nilsson

Planbeskrivning

Vi 46:13 m.fl., Hagvägen

Detaljplan för bostäder
Gävle kommun, Gävleborgs län



Handwritten signature

Innehåll

Detaljplaneprocessen	2	Störningar, hälsa och säkerhet	7
Medverkande tjänstemän	3	Buller och vibrationer	7
Bakgrund	3	Brandskydd	7
Syfte	3	Fastighetsbildning	7
Huvuddrag	3	Fastighetskonsekvenser	7
Sammanfattning av planens konsekvenser	3	Huvudmannaskap	8
Plandata	3	Exploateringskalkyl	9
Läge	3	Intäkter	9
Areal	3	Kostnader	9
Markägare	3	Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser	9
Mark och natur	4	Riksentressen	9
Utemiljö, grönstruktur och naturvärden	4	Miljökvalitetsnormer	9
Geotekniska förhållanden och radon	4	Miljömål	9
Kulturmiljö	4	Översiktsplan	9
Bebyggelse	4	Miljöstrategiska programmet	9
Trafik	5	Beslut om planläggning	10
Gång- och cykeltrafik	5	Gällande detaljplaner	10
Biltrafik och gatumiljö	5	Behovsbedömning/ miljökonsekvensbeskrivning	10
Kollektivtrafik	5	Behovsbedömning	10
Tekniska frågor	5	Länsstyrelsens ställningstagande	10
Vatten och avlopp	5	Strandskydd	10
El, fiber och värme	6	Sociala konsekvenser	10
Dagvatten	6	Tidplan	11
Service (offentlig/privat)	6		

Detaljplaneprocessen

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.

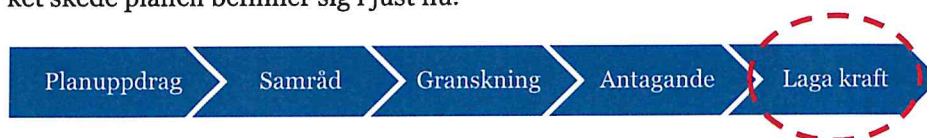
Handlingar och läshänvisningar
Planen omfattar följande handlingar:

Plankarta. Plankartan och dess bestämmelser 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.

Planprocessen

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, d.v.s. beslut om att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja ett detaljplanearbete, beslutas av Samhällsbyggnadsnämnden.

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

Information

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Information om planförslaget lämnas av handläggare:

Holger Nilsson, tel: 026 – 17 24 34

Medverkande tjänstemän

Henry Grew, planarkitekt
 Josef Wårdsäter, planarkitekt
 Maria Lind, kommunekolog
 Mirja Törnquist, miljöutredare
 Lena Boox, kommunantikvarie

Bakgrund

Fastighetsägaren till Vi 46:13 vill utöka sin byggrätt för att redan uppfört uterum ska kunna beviljas bygglov.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten och våningsantalet för befintliga bostadsfastigheter och justera de avvikelser som finns mellan vägområdet och underliggande detaljplan.

Huvuddrag

Befintliga bostadsfastigheter och lokalgata får ändamålsenliga planbestämmelser jämfört med gällande plan.

Sammanfattning av planens konsekvenser

Detaljplanen möjliggör ändamålsenlig bebyggelse i ett område där det redan är planlagt för bostäder. Nya byggnader får uppföras i två våningar och måste utföras radonskyddat, vilket bidrar till ökad hälsa. Villabebyggelse långt från kollektivtrafik och gång- och cykelväg innebär att de boende kommer att vara bilberoende.

Plandata

Läge

Planområdet ligger i centrala Bergby, ca 3 mil norr om Gävle. Detaljplanens avgränsning omfattar dels de fastigheter som avstyckats felaktigt jämfört med gällande plan, samt den fastighet som inkommit med förfrågan om planändring.

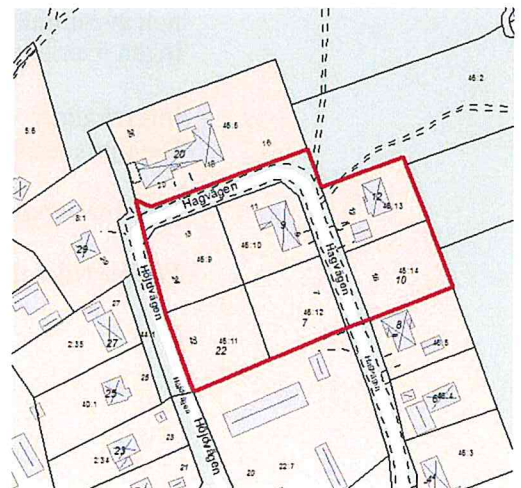
Areal

Planområdet är knappt 1 ha stort.

Markägare

Bostadsfastigheterna Vi 46:10 och 46:13 ägs av privatpersoner.

Bostadsfastigheterna Vi 46:9, 46:11, 46:12 och 46:14 ägs av Gävle kommun.





Mark och natur

Utemiljö, grönstruktur och naturvärden

Planområdet består huvudsakligen av tidigare avstyckade, obebyggda bostadsfastigheter i ett villaområde. Det angränsar mot ett skogsområde som skärmar av villaområdet från ett odlingslandskap. De obebyggda fastigheterna är bevuxna med yngre lövträd och sly. Det finns inga kända naturvärden inom, eller i anslutning till, planområdet. Det finns inga anordnade ytor för allmänheten i området, men det finns kojbyggen på de obebyggda tomterna som visar på att området används för lek.

Planförslag

Planförslaget anger bostäder för fastigheterna, vilket är fallet även för den gällande byggnadsplanen. Det blir möjligt att bygga närmare fastighetsgränsen för de östra fastigheterna än i nu gällande plan. Området för lokalgatan kommer att fastställas i detaljplanen.

Konsekvens

Planförslaget innebär ingen större förändring för utomhusmiljön, grönstruktur eller naturvärden än mot nu gällande plan. Hemfridszonen utökas eventuellt något eftersom det blir möjligt att uppföra byggnader närmare fastighetsgränsen och därmed kan bebyggelsen komma närmare skogen och odlingslandskapet.

Geotekniska förhållanden och radon

Detaljplaneområdet ligger på morän inom lågriskområde för radon och ca 500 meter ifrån ett högriskområde för radon.

Planförslag

Nya bostäder måste uppföras radonskyddat.

Konsekvens

För flera villor i området har det uppmätts låga och medelhöga radonhalter. Vid krav på radonskydd innebär det att boende skyddas från eventuella problem som kan uppstå vid höga radonhalter.

Bestämmelse

En generell egenskapsbestämmelse införs för hela planområdet om att bostäder måste uppföras radonskyddat.

Kulturmiljö

Den kulturhistoriskt värdefulla åkermarken ca 90 meter öster om planområdet utgör ett karaktärsområde enligt förslaget till Översiktsplan Gävle kommun 2030. Detaljplaneområdet ingår även i ett utredningsområde för kulturminnesvårdsprogram (centralbygden med Vifors bruk och Totra).

Planförslag

Planen möjliggör villabebyggelse likt övrig bebyggelse i närområdet.

Konsekvens

Kulturmiljön bedöms inte påverkas av planförslaget.



Bebyggelse

Villaområdet runt Hagvägen består huvudsakligen av enplansvillor uppförda i trä under senare hälften av 1900-talet. Huvudbyggnaden på grannfastigheten är uppförd under 1800-talet. Det finns även inslag av tegelbyggnader och tvåvåningsvillor.

Planförslag

Detaljplanen möjliggör uppförandet av enbostadshus i två våningar inom ett område där fyra av sex bostadsfastigheter är obebyggda. Byggrätten begränsas så att 25 % av bostadsfastigheterna får bebyggas. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1000 m², vilket innebär att de inte får avstyckas.

Konsekvens

Villaområdet blir mer enhetligt i och med att nu obebyggda fastigheterna kan bebyggas med ändamålsenliga bostäder. De två befintliga byggnaderna får ökad byggrätt och nya byggnader kan uppföras i två våningar, jämfört med begränsningen på en våning i befintlig plan.

Planbestämmelse

Högsta antal våningar begränsas till två. Högsta tillåtna byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean.

För marken närmast gatan anges prickmark, d.v.s. mark där byggnader inte får uppföras. Syftet är att bevara den miljö som råder i området och att ägarna inte ska parkera bilar på allmän plats framför eventuell ekonomibyggnad.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Det saknas trottoarer och cykelstråk i villaområdet. Promenadslingor fortsätter in i skogen från Hagvägen norr om Vi 46:13.

Konsekvens

Området kan upplevas osäkert för oskyddade trafikanter eftersom det saknas trottoarer.

Biltrafik och gatumiljö

Hagvägens vägområde är ca 6 meter brett och är belagt med asfalt. Det finns gatubelysning. Vägen sköts genom en gemensamhetsanläggning (Vi ga:5).

Planförslag

Hagvägen planläggs som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

Konsekvens

Eftersom detaljplanen inte möjliggör flera bostäder jämfört med gällande byggnadsplan bedöms inte detaljplanen innebära någon ökad biltrafik jämfört med dagsläget.

Kollektivtrafik

Det är ca 600 meter till närmaste busshållplats där busslinje 25 går med halvtimmetrafik på vardagar.

Konsekvens

Långt avstånd till busshållplats och dålig turtäthet innebär troligtvis att de boende främst kommer att åka bil.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Delar av planområdet ligger inom ett sekundärt vattenskyddsområde med hög miljöskyddsnivå för avlopp (Häckelsängsbäcken).

Planområdet ingår delvis i Gästrike Vattens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Bebyggda bostadsfastigheter och Vi 46:9 har anslutning till VA fram till fastighetsgräns. Gästrike Vatten bedömer att kapaciteten att ansluta fler till den allmänna VA-anläggningen i

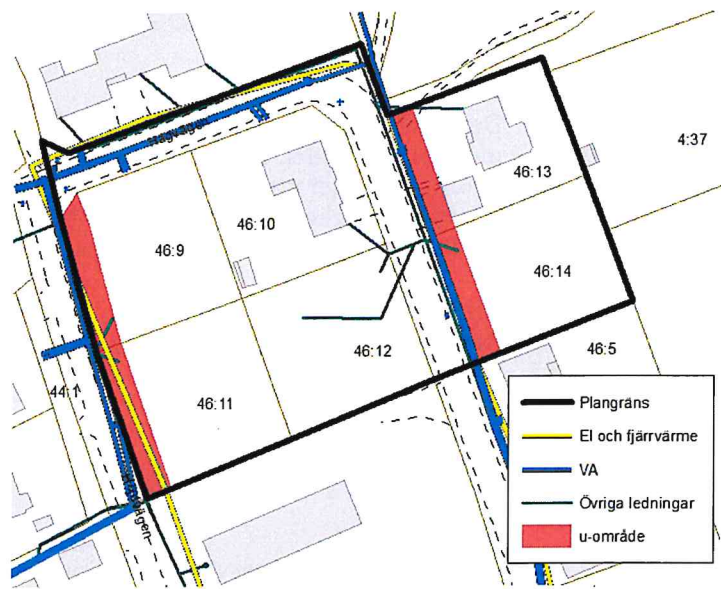
Norrsundet är mycket begränsad. Arbetet pågår för att öka kapaciteten, främst för vatten, för att möjliggöra ett fåtal anslutningar från 2019.

Planförslag

Alla bostadsfastigheter kan anslutas till VA-nätet eftersom det är frågan om ett fåtal fastigheter, och anslutning blir troligtvis inte aktuellt förrän 2019.

Konsekvens

Anslutning till kommunalt VA innebär att egna brunnar och avloppsanläggningar kan undvikas i ett område som är nära vattenskyddsområden.



Planbestämmelse

Ett u-område som inte får överbyggas anges mot gatan för fyra fastigheter.

El, fiber och värme

Det går en jordkabel i Hagvägen/Höjdvägen som förser bostadsområdet med el. Del av planområdet är inom område för bredband.

Planförslag

Alla bostadsfastigheter kan anslutas till det kommunala elnätet.

Planbestämmelse

Ett u-område som inte får överbyggas anges mot gatan för fyra fastigheter.

Dagvatten

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Det finns dagvattenbrunnar utmed Hagvägen.

Planförslag

Dagvatten ska omhändertas genom fördröjning på egen fastighet. Dagvatten från gata leds till dagvattenbrunnar.

Konsekvens

Det blir upp till 1000 m² ytterligare hårdgjord yta inom planområdet i form av byggnader, vilket ökar mängden dagvatten som måste omhändertas. Dagvatten som uppstår på fastigheterna bör infiltreras och bidra till grundvattenbildningen.

Service (offentlig/privat)

Det finns service i form av mataffär, skola och hälsocentral ca 700 meter från planområdet i centrala Bergby.

Planförslag

Det är sannolikt barnfamiljer som flyttar in i de fyra nya villorna, vilket innebär att platser behövs på förskola och skola.



Ekvivalenta bullernivåer

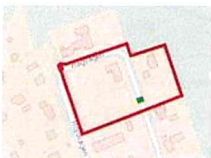
Störningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Den ekvivalenta bullernivån från trafik överstiger inte 55 dB(A) på bostadsfastigheterna inom planområdet. Maxnivån överstiger inte 75 dB(A) vid fasad. Uteplats kan anordnas med ljudnivåer under 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och under 70 dB(A) maximal ljudnivå på samtliga fastigheter inom planområdet. Maxnivån från skjutbana ca 1,7 km från planområdet överstiger inte 65 dB(A). Marken består av morän och är inte vibrationskänslig.

Planförslag

Byggnader föreslås ligga ca 6 meter från vägen in på fastigheten och drabbas därmed inte av högre bullernivåer från trafiken på gatan.



Brandposter inom planområdet

Konsekvens

Bullernivåer vid uteplatser och nya byggnader bedöms inte överskrida några riktvärden.

Brandskydd

Det finns en brandpost och en saneringsbrandpost inom planområdet. I bostadsområden dimensioneras brandpost kapacitet enligt VAV P83 med ett flöde på 10 l/s. Det är tveksamt om kapaciteten i brandposten är tillräcklig.

Konsekvens

Räddningstjänsten kommer sannolikt att behöva ha med sig släckvatten vid en eventuell utryckning.



Större markägare

Grön: Bergvik skog
Gul: Gävle kommun

Fastighetsbildning

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.

Detaljplanen anger kvartersmark -bostäder för befintliga fastigheter som redan är avstyckade för ändamålet, samt allmän platsmark – gata med enskilt huvudmannaskap för Hagvägen, som idag är inrättad som en gemensamhetsanläggning (Vi ga:5) och förvaltas av Bergby vägförening.

Ledningsrätt för allmänna ledningar som går över kvartersmark ska ansökas och bekostas av respektive ledningshavare.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser (främst fastighetsrättsliga) som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

Fastighet	Fastighetskonsekvenser
Vi 46:2	Kommunägd fastighet på ca 1,6 ha, varav ca 1400 m ² ligger inom planområdet och planläggs som allmän platsmark – gata med enskilt huvudmannaskap.
Vi 46:9	Kommunägd fastighet på 1162 m ² planläggs för bostäder med en byggrätt på totalt ca 290 m ² . Bostadshus får uppföras i två våningar. Fastigheten får inte delas eftersom minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1000 kvm. Ett u-område

	anges på en del av fastigheten mot gatan för att den allmänna elledningen som passerar över fastigheten inte ska överbyggas.
Vi 46:10	Privatägd fastighet på 1168 m ² planläggs för bostäder med en byggrätt på ytterligare ca 80 m ² utöver det som redan är bebyggt. Ytterligare en våning får uppföras. Fastigheten får inte delas eftersom minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1000 kvm.
Vi 46:11	Kommunägd fastighet på 1189 m ² planläggs för bostäder med en byggrätt på totalt ca 300 m ² . Bostadshus får uppföras i två våningar. Fastigheten får inte delas eftersom minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1000 kvm. Ett u-område anges på en del av fastigheten mot gatan för att den allmänna elledningen som passerar över fastigheten inte ska överbyggas.
Vi 46:12	Kommunägd fastighet på 1127 m ² planläggs för bostäder med en byggrätt på totalt ca 280 m ² . Bostadshus får uppföras i två våningar. Fastigheten får inte delas eftersom minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1000 kvm.
Vi 46:13	Privatägd fastighet på 1059 m ² planläggs för bostäder med en byggrätt på ytterligare ca 40 m ² utöver det som redan är bebyggt. Ytterligare en våning får uppföras. Fastigheten får inte delas eftersom minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1000 kvm. Ett u-område anges på en del av fastigheten mot gatan för att VA-ledningen som går i fastighetsgränsen inte ska överbyggas.
Vi 46:14	Kommunägd fastighet på 1127 m ² planläggs för bostäder med en byggrätt på totalt ca 280 m ² . Bostadshus får uppföras i två våningar. Fastigheten får inte delas eftersom minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1000 kvm. Ett u-område anges på en del av fastigheten mot gatan för att VA-ledningen som går i fastighetsgränsen inte ska överbyggas.
Vi ga:5	Gemensamhetsanläggning för utförande och drift av väg som förvaltas av Bergby Vägförening. Vägföreningen omfattar mark som i gällande plan är planlagt som kvartersmark. Vid eventuell nybyggnation på de obebyggda fastigheterna kommer det bli ökat slitage av vägen. Andelstalen för dessa fastigheter bör då ändras.



Gemensamhetsanläggningen för väg (grön linje) går över kvartersmark i gällande byggnadsplan

Huvudmannaskap

I dagsläget är huvudmannaskapet i området enskilt eftersom det är en byggnadsplan som gäller för området. Bergby Vägförening står för anläggande och drift.

Planförslag

Hagvägen planläggs som allmän platsmark – gata med enskilt huvudmannaskap. Den föreslagna detaljplanen omringas i sin helhet av gällande byggnadsplan från 1955 där huvudmannaskapet är enskilt. Det är därmed olämpligt att införa kommunalt huvudmannaskap för en liten del av ett område där huvudmannaskapet är enskilt.

Konsekvens

Allmän plats och kvartersmark kommer att följa fastighetsgränserna och huvudmannskapet hanteras på samma sätt som i underliggande byggnadsplan.

Bestämmelse

Hagvägen planläggs som allmän plats – GATA. Av rubriken framgår det att huvudmannskapet är enskilt.

Exploateringskalkyl**Intäkter**

Gävle kommun får intäkter vid försäljning av fyra ändamålsenliga villatomter.

Kostnader

Genomförandet av planen innebär inga ytterligare kostnader i och med att huvudmannskapet blir oförändrat.

Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser**Riksintressen**

Detaljplanen påverkar inga riksintressen enligt KAP 3 eller KAP 4 MB.

Miljökvalitetsnormer

Inga miljökvalitetsnormer enligt KAP 5 MB bedöms överskridas som ett resultat av genomförande av detaljplanen.

Miljömål

I samband med detaljplanens behovsbedömning har nedanstående nationella miljömål identifierats som miljömål som kan komma påverkas av detaljplanens genomförande.

God bebyggd miljö

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt att en långsiktig god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Konsekvenser av planens genomförande på miljömålen

Planen medverkar till att ändamålsenliga bostadsfastigheter kan uppföras i naturnära läge.

Översiktsplan

Översiktsplan 1990 gäller för planområdet. I den anges markanvändning "bebyggelse" för detaljplaneområdet och ligger intill ett område för vilket det anges "jordbruk". Översiktsplan Gävle kommun 2030 tas fram och är i granskningsskedet och anger "nya bostäder" (B.B.1 Näsuddens fritidsområde). Detaljplanen är förenlig med gällande och kommande översiktsplaner.

Miljöstrategiska programmet

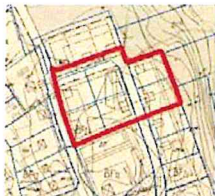
Enligt MSP ska andelen transporter som sker med bil minska. De boende i området kommer sannolikt att använda bil som främsta färdmedel eftersom det är långt till busshållplats och det inte går gc-vägar fram till villafastigheterna. Dessa fastigheter finns redan i dagsläget, men blir mer ändamålsenliga i och med detaljplanen.

Konsekvens

Föreslagen detaljplan motverkar målet om hållbara transporter, men påverkar inte målen i övrigt.

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Samhällsbyggnadsnämnden den 29 augusti 2016.



Gällande byggnadsplan från 1955

Planbeskedet har initierats av fastighetsägaren till Vi 46:13 som har ett uterum som till stor del uppförts inom område som i gällande detaljplan begränsas av prickmark (mark som inte får bebyggas). Enligt beslutet ska planområdet utökas för att omfatta även övriga fastigheter i syfte att justera upp de avvikelser som skett på fastighetsgränser och vägområden under årens lopp.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av en byggnadsplan (aktnr. 21-HAM-958) från 1955 som anger bostadsändamål, friliggande villor i en våning.

Behovsbedömning/ miljökonsekvensbeskrivning

Behovsbedömning

En behovsbedömning utfördes och skickades till Länsstyrelsen 17 februari 2017. Kommunen bedömde att planen inte innebar betydande miljöpåverkan och därmed behöver ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delade kommunens uppfattning om att MKB inte behöver upprättas, men påtalade att kulturmiljövärden kan behöva utredas ifall planområdet omfattar större yta än endast Vi 46:13, framförallt med hänvisning till gårdsfastigheten Vi 22:7. Den nämnda fastigheten angränsar till planområdet.

Strandskydd



Del av planområdet som omfattas av strandskydd (100 m)

Östra delen av planområdet (del av fastigheterna Vi 46:13 och 46:14) berör utkanten av strandskyddsområdet till Häckelsängsbäcken. Strandskyddet är upphävt i gällande plan, men återinträder i och med ny detaljplan. Särskilda skäl till upphävande av strandskyddet är att marken redan är ianspråktagen samt att möjliggöra bostadsbyggande är ett angeläget allmänt intresse.

Konsekvens

I och med att dessa fastigheter redan är avstyckade för bostadsändamål, och två av dem redan är bebyggda, bedöms inte planens genomförande påverka strandskyddets syften.

Bestämmelse

En generell administrativ bestämmelse läggs till plankartan om att strandskyddet upphävs inom hela planområdet.

Sociala konsekvenser

Det saknas gång- och cykelväg och trottoarer i området, vilket kan utgöra en fara för barn. Det är ca 1 km till Bergby Centralskola, vilket innebär att barn som bor i området sannolikt kommer att skjutas till skola med bil.

Det är ca 700 meter till service och avsaknad av trottoar kan innebära hinder för oskyddade trafikanter och personer med särskilda tillgänglighetsbehov.

Tidplan

Planbesked: augusti 2016
Samråd: oktober 2017
Antagande: december 2017

Samhällsbyggnad Gävle

Ulrica Olsson
Planchef

Holger Nilsson
Planingenjör