

Samhällsbyggnadsnämnden

Protokoll


Sammanträdesdatum: 2024-05-30

Tid: kl. 09:00-14:41

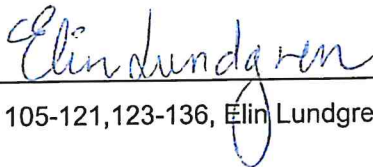
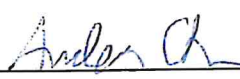
Plats: Festsalen, Rådhuset

Paragrafer: §§105-136

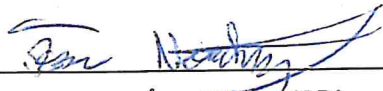
Justeringsdatum: 2024-06-05



Sekreterare Anette Paulsen



Ordförande Anders Ekman (C) §§ 105-121,123-136, Elin Lundgren (S) § 122



Justerare Asa Nörling (SD)

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla.

Protokollets förvaringsplats: Förvaltningshuset arkiv plan 3.

Sammanträdesdatum 2024-05-30

Närvaro

Ledamöter	Närvarande	Frånvarande	Tjänstgörande ersättare
Elin Lundgren, vice ordf. (S)	x		
Kent Edin (S)	x		
Moa Mörk (S)	x		
Mårten Gulin (MP)	x		
Anders Ekman, ordförande (C)	§§ 105-121,123-136	Jäv § 122	Björn Belin (L) § 122
Azad Taher (L)	x		
Rosmari Holmgren (KD)	x		
Mikael Brodin, 2:e vice ordf. (M)	x		
Bengt Nises (M)		x	Henrik Ahlstedt (M) §§ 105-136
Maria Lundin (M)	x		
Stefan Pettersson (V)	x		
Christer Larsson (SD)	x		
Hans Södergren (SD)		x	Åsa Norling (SD) §§ 105-136
Ersättare			
Per Lagheim (S)	x		
Tomas Falk (MP)		x	
Erik Holmestig (C)		x	
Björn Belin (L)	§§ 105-132	§§ 133-136	
Stefan Andersson (KD)		x	
Henrik Ahlstedt (M)	x		
Ulf Björn (M)	x		
Krister Nilsson (SD)	x		
Åsa Norling (SD)	x		

Övriga närvarande	
Eva Jackson, sektorchef	Kevin Engberg, planingenjör
Anette Paulsen, nämndsamordnare	Brita Bugge, stadsarkitekt
Ulrica Olsson, verksamhetschef	Sara Bylund, planingenjör
Rebecca Fältström, tf. verksamhetschef	Johanna Sundqvist, planingenjör
Sari Svedjeholm, enhetschef	Josef Wårdsäter, planarkitekt
Anna Tengqvist, enhetschef	Leif Östman, markförvaltare
Marie Grew, enhetschef	Petter Jonegård, planarkitekt
Jens Kansell, ekonom	Mikael Ekman, kommunekolog
Amer Aslam, trafikplanerare	Paulina Syrén, jurist
Diana Petrova Hasamova, bygglovarkitekt	Angelica Weissmann, bygglovhandläggare

Justerare	Utdragsbestyrkande
<i>SEN</i>	<i>AC</i>

Sammanträdesdatum 2024-05-30

§ 112 Del av Fredriksskans 17:1 m.fl., Aludden/Marieberg - Beslut om planbesked och planuppdrag

Diarienummer: 24SBN52

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avser att inleda en planläggning för att i en detaljplan pröva förutsättningarna för ytterligare bostäder och skydd av kulturhistoriska miljöer för del av fastigheten Fredriksskans 17:1 m.fl..

Detaljplanen beräknas påbörjas senast andra kvartalet 2024 och vara antagen senast tredje kvartalet 2026, 5 kap 2 och 5 §§ plan- och bygglagen, PBL..

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar till Livsmiljö Gävle att upprätta detaljplan.

Ett beslut om att nämnden avser att inleda planläggning kan inte överklagas, det framgår av 13 kap. 2 § i PBL.

Avgift

Kostnad för planbeskedet är 28 879 kronor enligt taxa antagen av kommunfullmäktige. Faktura på avgiften skickas i ett separat brev till sökanden.

Ärendebeskrivning

Övergripande planering Gävle kommun har inkommit med en ansökan om planbesked i syfte att påbörja ny detaljplan för del av fastigheten Fredriksskans 17:1 m.fl., Aludden till Marieberg på Norrlandet.

Aktuellt område finns utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Norrlandet (2012) och dess kulturmiljöbilaga som ett av de områden längs med Norrlandets kust där nya detaljplan behöver tas fram för att skydda befintlig kulturmiljö. I översiktsplanen finns också i anslutning till

Justerare	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum 2024-05-30

Aluddsvägen ett område utpekad för möjlig utveckling av nya bostäder (B.1 Aluddsvägen). Planområdet är lokaliserat inom riksintresse för kulturmiljövård.

Övergripande planering ansöker om att arbeta med att ta fram en detaljplan för att säkra kulturmiljövärden och pröva förutsättningarna för ytterligare bostäder i anslutning till Aluddsvägen inom aktuellt område startas.

Aktuell ansökan om planbesked utgör en del i kommunens pågående arbete att förnya och aktualisera äldre detaljplaner på Norrlandet.

När det gäller de nya bostäderna invid Aluddsvägen önskar Övergripande planering att översiktsplanens initiala bedömning på ca 3 nya villatomter på platsen är utgångsläge för fortsatt prövning.

För området finns idag en detaljplan från år 1960 som medger bostadsändamål anpassad i sin byggrätt och höjdsättning för en bebyggelse med fritidshuskaraktär.

Sammantaget gör Livsmiljö Gävle bedömningen att aktuell ansökan om planbesked har stöd i för området gällande översiktsplan och understödjer tänkt utveckling nya byggnader och behov av skydd av befintliga kulturmiljöer.

Handlingar i ärendet

- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 24SBN52-2
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 24SBN52-3

Justerare			Utdragsbestyrkande

Samhällsbyggnadsnämnden

Tjänsteskrivelse – Del av Fredriksskans 17:1 m.fl., Aludden/Marieberg

Planbesked och beslut om planuppdrag

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avser att inleda en planläggning för att i en detaljplan pröva förutsättningarna för ytterligare bostäder och skydd av kulturhistoriska miljöer för del av fastigheten Fredriksskans 17:1 m.fl..

Detaljplanen beräknas påbörjas senast andra kvartalet 2024 och vara antagen senast tredje kvartalet 2026, 5 kap 2 och 5 §§ plan- och bygglagen, PBL..

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar till Livsmiljö Gävle att upprätta detaljplan.

Ett beslut om att nämnden avser att inleda planläggning kan inte överklagas, det framgår av 13 kap. 2 § i PBL.

Avgift

Kostnad för planbeskedet är 28 879 kronor enligt taxa antagen av kommunfullmäktige. Faktura på avgiften skickas i ett separat brev till sökanden.

Ärendebeskrivning

Övergripande planering Gävle kommun har inkommit med en ansökan om planbesked i syfte att påbörja ny detaljplan för del av fastigheten Fredriksskans 17:1 m.fl., Aludden till Marieberg på Norrlandet.

Aktuellt område finns utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Norrlandet (2012) och dess kulturmiljöbilaga som ett av de områden längs med Norrlandets kust där nya detaljplan behöver tas fram för att skydda befintlig kulturmiljö. I översiktsplanen finns också i anslutning till Aluddsvägen ett område utpekad för möjlig utveckling av nya bostäder (B.1 Aluddsvägen). Planområdet är lokaliserat inom riksintresse för kulturmiljövård.

Övergripande planering ansöker om att arbeta med att ta fram en detaljplan för att säkra kulturmiljövärden och pröva förutsättningarna för ytterligare bostäder i anslutning till Aluddsvägen inom aktuellt område startas.

Aktuell ansökan om planbesked utgör en del i kommunens pågående arbete att förnya och aktualisera äldre detaljplaner på Norrlandet.

När det gäller de nya bostäderna invid Aluddsvägen önskar Övergripande planering att översiktsplanens initiala bedömning på ca 3 nya villatomter på platsen är utgångsläge för fortsatt prövning.

För området finns idag en detaljplan från år 1960 som medger bostadsändamål anpassad i sin byggrätt och höjdsättning för en bebyggelse med fritidshuskaraktär.

Sammantaget gör Livsmiljö Gävle bedömningen att aktuell ansökan om planbesked har stöd i för området gällande översiktsplan och understödjer tänkt utveckling nya byggnader och behov av skydd av befintlig kulturmiljöer.

Planförhållanden m.m.

För området finns idag en detaljplan från 1960 som medger bostadsändamål anpassad i sin byggrätt och höjdsättning för en bebyggelse med fritidshuskaraktär (*Norrlandet, Bönan, Utvalnäs*, 1960-05-28, 2180-8515).

Utredning

Ansökan om planbesked inkommen 2024-02-02 (se Bilagor planbesked).

Övergripande planering Gävle kommun har inkommit med en ansökan om planbesked i syfte att påbörja ny detaljplan för del av fastigheten Fredriksskans 17:1 m.fl., Aludden till Marieberg på Norrlandet.

Aktuellt område finns utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Norrlandet (2012) och dess kulturmiljöbilaga som ett av de områden längs med Norrlandets kust där nya detaljplan behöver tas fram för att skydda befintlig kulturmiljö. I översiktsplanen finns också i anslutning till Aluddsvägen ett område utpekad för möjlig utveckling av nya bostäder (B.1 Aluddsvägen). Planområdet är lokaliserat inom riksintresse för kulturmiljövård.

Övergripande planering ansöker om att arbeta med att ta fram en detaljplan för att säkra kulturmiljövärden och pröva förutsättningarna för ytterligare bostäder i anslutning till Aluddsvägen inom aktuellt område startas. Aktuell ansökan om planbesked utgör en del i kommunens pågående arbete att förnya och aktualisera äldre detaljplaner på Norrlandet.

Den tidiga beredningen av ärendet konstaterar att ett ev. kommande planarbete har med utgångspunkt i gällande fördjupade översiktsplan tre huvudsakliga syften. Dels skapa en ny detaljplan med förutsättningar att skydda befintliga kulturmiljöer och ge dessa värden ett långsiktigt, ändamålsenligt och genomarbetat skydd. Detaljplanen kan också skapa förutsättningar för ytterligare komplettering av ny bebyggelse på kommunal mark i området. Den tredje aspekten av planarbetet är en generell städning av en äldre och otidsenlig detaljplan där bestämmelser idag varken är anpassade för moderna önskemål runt uppförande av ny bebyggelse eller ger befintliga kulturhistoriska miljöer tillräcklig skydd.

Ur kulturmiljöhänseende finns idag en hög kunskapsnivå om kulturmiljöerna på Norrlandet och också tydliga riktlinjer för hur om/till- och nybyggnader ska förhålla sig till platsens värden genom ett särskilt gestaltungsprogram för bebyggelse på Norrlandet. Denna kunskap är viktig att lyfta vidare in i kommande planarbete som en utgångspunkt för fortsatt arbete.

När det gäller förutsättningar att tillskapa ytterligare tomter på mark som idag ej är ianspråktagen av bebyggelse så behöver en anpassning till kulturmiljön vara vägledande. Men utöver detta behöver fortsatt utveckling särskilt studeras utifrån påverkan av trafikbuller och verksamhetsrelaterat buller (Gävle Hamn). Att studera områdets förutsättningar att hantera dagvatten, översvämningar och höga flöden av vatten är av stor vikt då det idag norr om aktuellt planområde förekommer uppträngning av grundvatten som rinner ner mot havet. Likaså behöver områdets naturvärden studeras och en utformningsidé för hur nya bostäder kan utvecklas på platsen tas fram utifrån idag rådande förutsättningar. Området har idag en tydlig nivåskillnad och det är av vikt att ev. nya bostäder hanterar terräng och möten med omkringliggande väkanslutningar på ett bra sätt som samspelar väl med områdets karaktär. Det kan vara av vikt att fortsatt också se över områdets funktion som buffert och avskärmning mellan befintliga bostäder och Bönavägen.

När det gäller huvudmannaskap för ev. nya och befintliga vägar i området behöver fortsatt planarbete utreda frågan vidare med utgångspunkt i de riktlinjer som framtagits runt huvudmannaskap på Norrlandet. Likaså gäller diskussion om vägars standard och behov av förbättringsåtgärder för vägar (särskild överenskommelse finns för kostnadsfördelning). In/utfarter och platser för avfallshantering etc. Tillgängligheten för avfallshanteringen i området är generellt låg och det är av vikt att föra en aktiv dialog med Gästrikre Återvinnare i fortsatt planarbete.

Under ärendets beredning konstateras att området idag ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten men Gästrikre Vatten har aviserat att i samband med planläggning kommer en särskild kapacitetsutredning för vatten och spillvatten behövas.

När det gäller detaljplanens avgränsning sträcker sig ansökan från Aluddsområdet i väster fram till Marieberg i öster, en avgränsning som känns väl fungerande utifrån detaljplanens art och samspelar väl med tidigare genomförda detaljplaner på Norrlandet och möjlig framtida etapper. Det har dock i den initiala beredning av ärendet lyfts att det kan finnas behov se över planläggning för befintliga båtplatser väster om föreslagen avgränsning, detta behöver studeras vidare i eventuellt kommande prövning.

I samband med beredning av inkommen ansökan om planbesked har ett visst behov av ytterligare utredningar i kommande planarbete identifierats.

I fortsatt arbete behöver ärendets prövning kompletteras med ytterligare underlagsutredningar rörande:

- Bullerutredning (trafikbuller/verksamhetsbuller)
- Dagvattenutredning (dagvattenhantering, hydrologi, höga flöden och översvämningar)
- Fördjupad kulturhistorisk utredning
- Naturvärdesinventering (i första hand för de ev. nya bostadstomterna)
- Skiss och landskapsanalys för nya bostäder

Livsmiljö Gävle kommer i samband med ärendets uppstart att avgränsa utredningarnas innehåll utifrån aktuella förfrågan och platsens förutsättningar.

I samband med fortsatt arbete kan ytterligare utredningsbehov uppkomma, behov som av olika skäl inte kunnat förutses i samband med beredningen av aktuell ansökan.

Förvaltningens bedömning och motivering

Livsmiljö Gävle bedömer att planläggningen kan inledas för att i en detaljplan pröva förutsättningarna för ytterligare bostäder och skydda av kulturhistoriska miljöer för del av fastigheten Fredriksskans 17:1 m.fl., detta i enlighet med 5 kap. 2 och 5 §§ i PBL.

Planändringen innebär en ändamålsenlig användning av området.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse planbesked 24SBN52

Bilagor planbesked 24SBN52

Vid eventuella frågor kontakta

Handläggare Josef Wårdsäter, telefon 026-17 96 18.

E-post josef.wardsater@gavle.se

Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm

Planchef

Josef Wårdsäter

Planarkitekt

Sändlista:

Sökanden

Gävle kommun, Övergripande
planering

Anders Norgren

Drottninggatan 22

803 11 Gävle

Kopia till

Länsstyrelsen

801 70 Gävle

Ansökan om planbesked

Datum: 2024-02-02 14:26

✓1. Beskriv projektet

Ange det område som ansökan gäller för

GÄVLE FREDRIKSSKANS 17:1

Beskriv och motivera ditt projekt

Beskriv så utförligt som möjligt vad det är du vill göra och vilka eventuella konsekvenser projektet kan innebära för platsen och dess nuvarande användning.

Här ska även framgå om du önskar begära yttrande från Länsstyrelsen avseende behov av planeringsunderlag.

Du kan också skicka beskrivningen som ett dokument genom att ladda upp det som en fil under Övriga dokument.

Aludden, Marieberg är ett område som finns utpekad i Föp Norrlandet och i kulturmiljöbilagan till Föp Norrlandet som ett av dom områden som behöver skyddas när det gäller kulturmiljön efter kusten utmed Norrlandet. Området B.1 Aluddsvägen B.1 Aluddsvägen

Längs en förlängning av Aluddsvägen kan ca tre villor byggas i slutningen ovanför Aludden.

Möjlighet till viss utsikt över havet.

Riktlinjer för detaljplan: Hänsyn till kulturmiljö klass C och till värdefull äldre skog.

Området kan trafikmatas från två alternativa sidor, nersida eller ovansida. Före detaljplanering ska bullerpåverkan från Gävle hamn utredas och klarläggas. Även åtgärder för att begränsa buller

vid bullerkällan bör utredas.

U.1 Engeltofta. Ett område öster om Engeltofta utreds vidare för att klarlägga buller från Gävle hamn, småbåtshamn, konferensboende, ev placering av Villa Sjötorp samt förtätning med nya bostäder .

Förslaget har passerat ny ärenden och nya ärenden genomförandegrupp 2024-01-25 samt ett samordningsmöte 2024-02-02 men deltagaren från PEX Plan KLM markförvaltning samt SG/ÖP (sammankallande) nästa steg blir denna beställning enligt ök mötet.

Ritning/skiss över förslaget

Ritningen/skissen ska vara skalenlig.

 **Avgränsning detaljplaneområde Aludden.JPG** (66 KB)

Samtliga filer ovan finns bifogade i detta dokument, se bifogade filer.

✓2. Kontaktuppgifter

Ansöker du som privatperson eller för ett företag?

Företag/organisation

Kontaktuppgifter

Organisationens namn

Gävle kommun Övergripande planering

Organisationsnummer

212000-2338

Adress

Drottninggatan 22

Postnummer och ort

803 11 GÄVLE

Kontaktperson

För- & Efternamn

Anders Norgren

E-postadress

anders.norgren@gavle.se

Mobiltelefon

0700540555

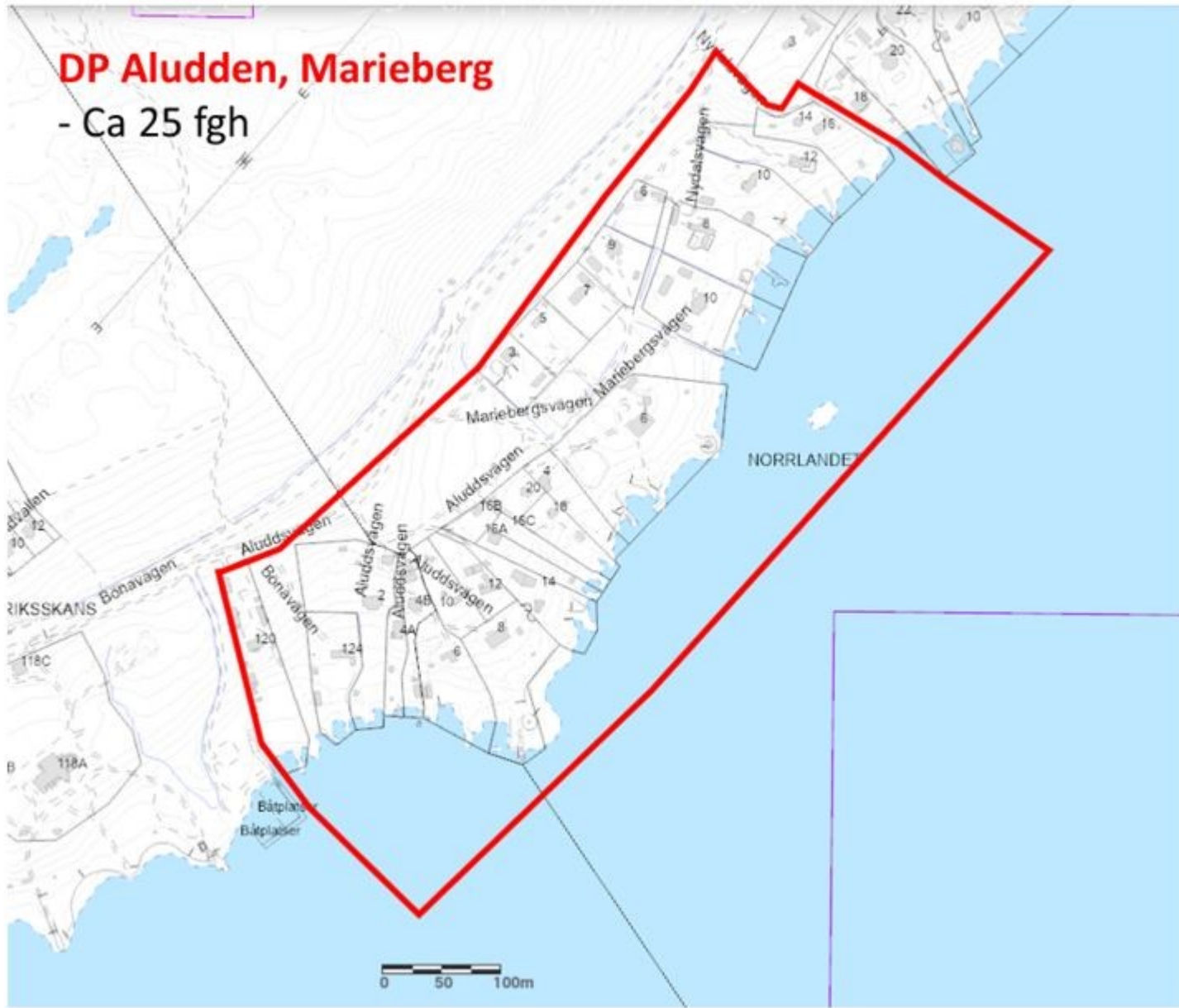
Notifieringar

E-post

SMS

DP Aludden, Marieberg

- Ca 25 fgh



Del av Fredriksskans 17:1, Aludden/Marieberg

Planbesked och planuppdrag



Bakgrund: Övergripande planering Gävle kommun har inkommit med en ansökan om planbesked i syfte att påbörja ny detaljplan för del av fastigheten Fredriksskans 17:1 m.fl., (Aludden till Marieberg).

Övergripande planering ansöker om att arbeta med att ta fram en detaljplan för att säkra kulturmiljövärden och pröva förutsättningarna för ytterligare bostäder i anslutning till Aluddsvägen inom aktuellt område startas.

Aktuell ansökan om planbesked utgöra en del pågående arbete att förnya och aktualisera äldre detaljplaner längs Norrlandet.

När det gäller de nya bostäderna invid Aluddsvägen önskar övergripande planering att översiktsplanens initiala bedömning på ca 3 nya villatomter på platsen är utgångsläge för fortsatt prövning.

Beställare: Gävle kommun övergripande planering

Planprocessen

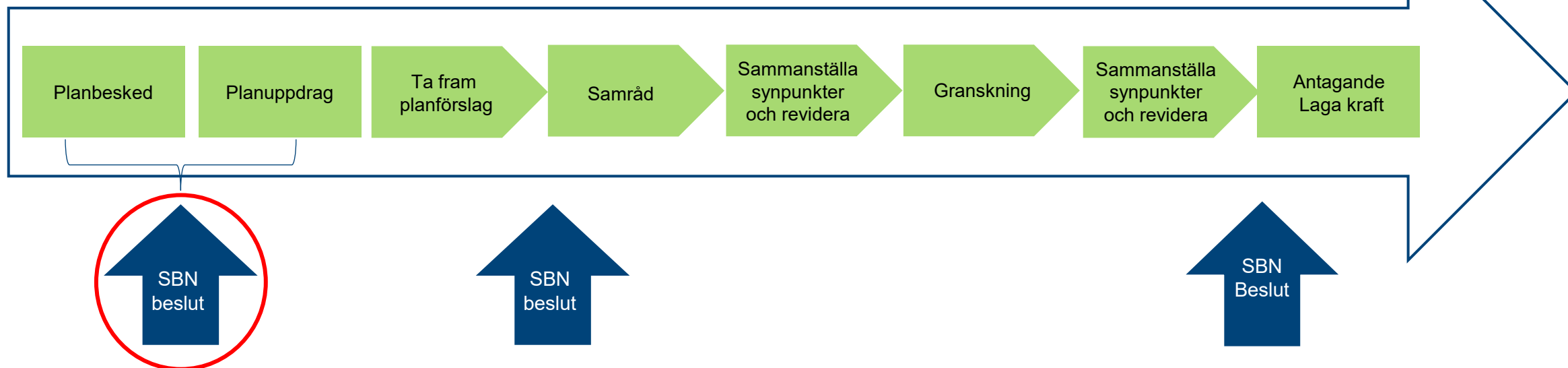
standardförfarande

Input:

Kund önskar
ändra eller
beställa
ny detaljplan

Output:

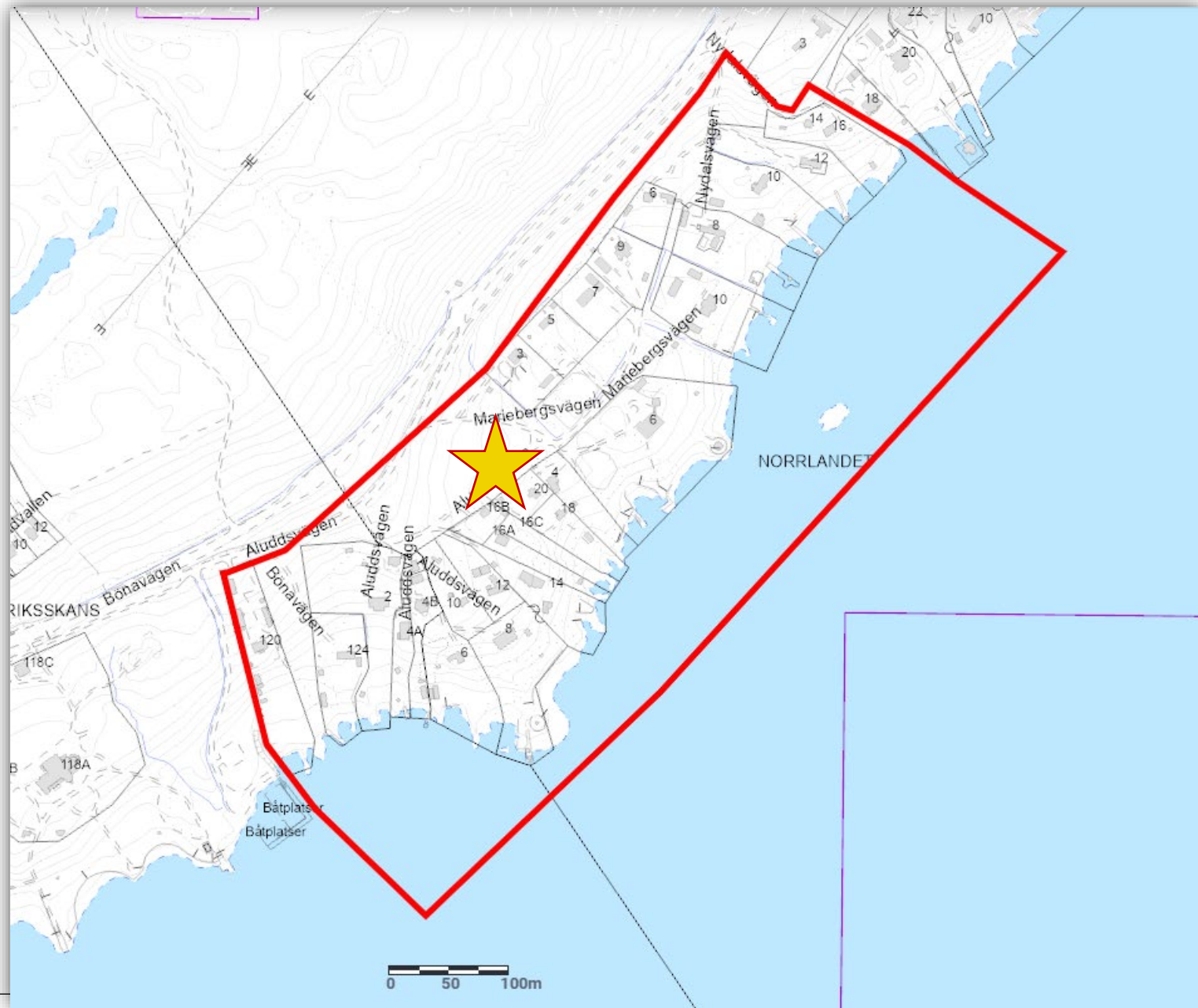
Detaljplan som
är laga kraft



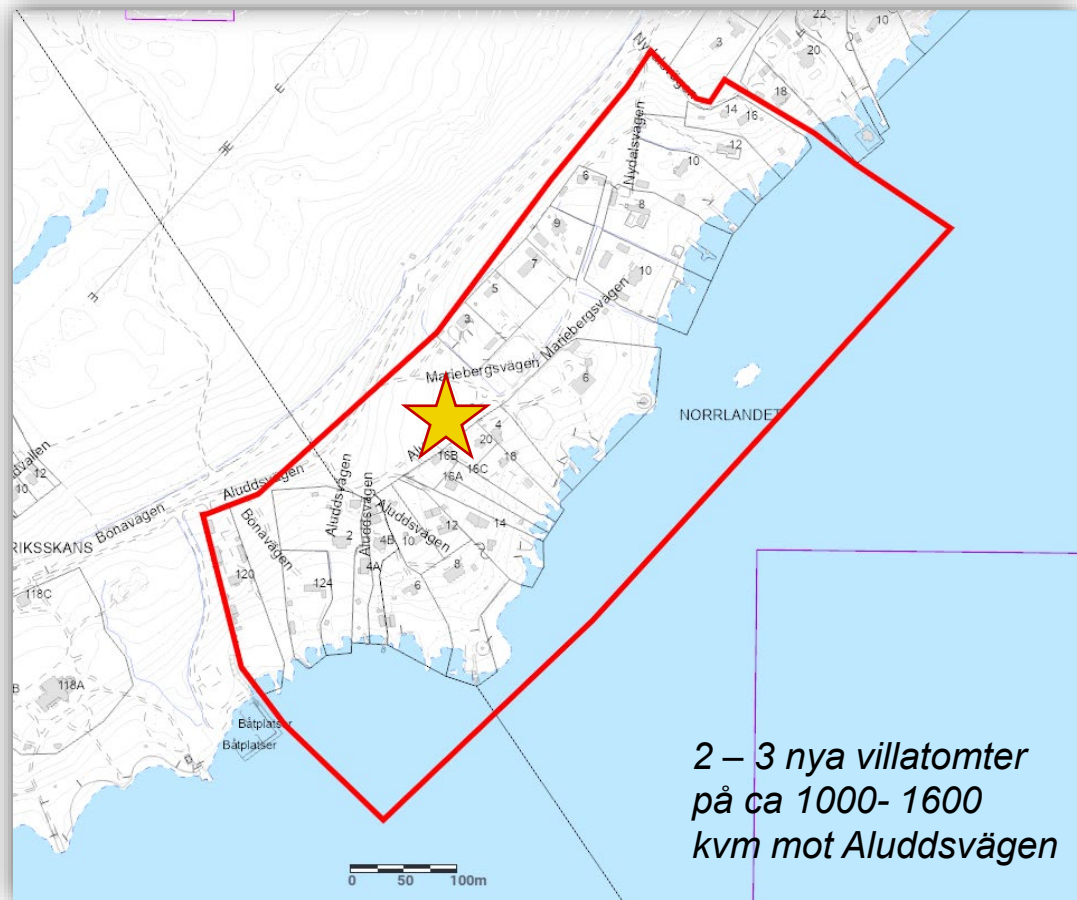
Här är vi nu

Ansökan om planbesked/ planområdet avgränsning

Övergripande planering ansöker om att arbeta med att ta fram en detaljplan för att säkra kulturmiljövärden och pröva förutsättningarna för ytterligare bostäder i anslutning till Aluddsvägen inom aktuellt område startas.



Nya Bostäder friliggande villor.



Bostadsgrupper nedanför Bönnavägen

B.1 Aluddsvägen

Längs en förlängning av Aluddsvägen kan ca tre villor byggas i slutningen ovanför Aludden. Möjlighet till viss utsikt över havet.

Riktlinjer för detaljplan: Hänsyn till kulturmiljö klass C och till värdefull äldre skog. Området kan trafikmatas från två alternativa sidor, nersida eller ovsida. Före detaljplanering ska bullerpåverkan från Gävle hamn utredas och klarläggas. Även åtgärder för att begränsa buller vid bullerkällan bör utredas.



Fördjupad översiktsplan Norrlandet (2012)

Utredningsområden vid Engeltofta

Områden där det inte varit möjligt att lägga fast den framtida markanvändning betecknas som **Utredningsområden** i plankartan.

U.1 Engeltofta. Ett område öster om Engeltofta utreds vidare för att klarlägga buller från Gävle hamn, småbåtshamn, konferensboende, ev placering av Villa Sjötorp samt förtätning med nya bostäder .

Bostadsgrupper nedanför Bönavägen

B.1 Aluddsvägen

Längs en förlängning av Aluddsvägen kan ca tre villor byggas i slutningen ovanför Aludden. Möjlighet till viss utsikt över havet.

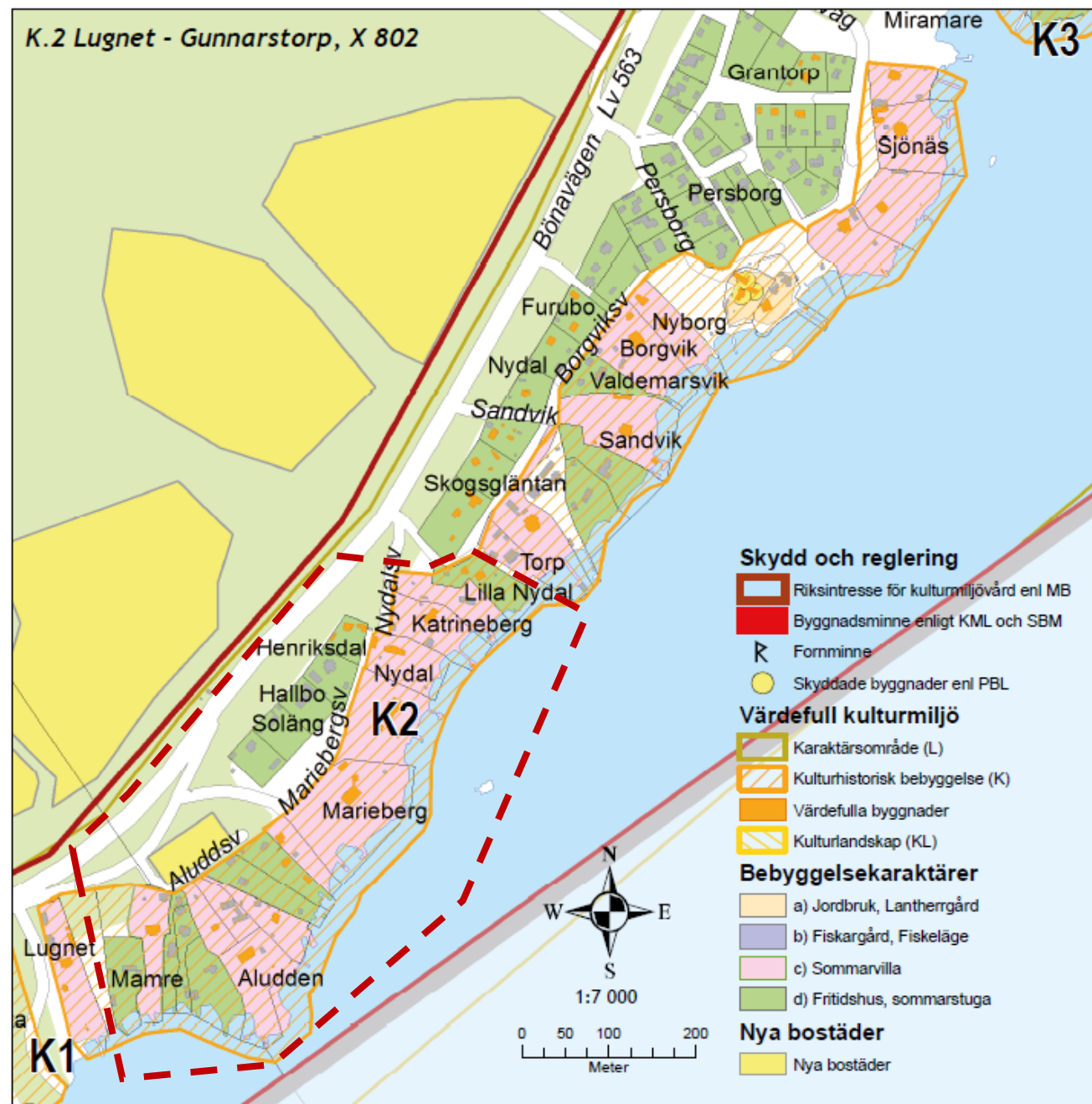
Riktlinjer för detaljplan: Hänsyn till kulturmiljö klass C och till värdefull äldre skog. Området kan trafikmatas från två alternativa sidor, nersida eller ovansida. Före detaljplanering ska bullerpåverkan från Gävle hamn utredas och klarläggas. Även åtgärder för att begränsa buller vid bullerkällan bör utredas.



Kulturmiljö

Utdrag kulturmiljöbilagan ,
fördjupad översiktsplan för
Norrandet.

Planområdet är lokaliserat
inom område som omfattas
av riksintresse för
kulturmiljö



K.2. Lugnet –Gunnarstorp, X 802

Gällande detaljplan

1960-05-28 Byggnadsplan

Plannamn: NORRLANDET, BÖNAN, UTVALNÄS

Aktbeteckning: 2180-8515



Utredningsbehov

I fortsatt arbete behöver ärendets prövning kompletteras med ytterligare underlagsutredningar rörande:

- Bullerutredning (trafikbuller/verksamhetsbuller)
- Dagvattenutredning (dagvattenhantering, hydrologi, höga flöden och översvämningar)
- Fördjupad kulturhistorisk utredning
- Naturvärdesinventering (i första hand för de ev. nya bostadstomterna)
- Skiss och landskapsanalys för nya bostäder

Samlad bedömning/förslag till beslut

Sammantaget gör Livsmiljö Gävle bedömningen att aktuell ansökan om planbesked har stöd i för området gällande översiktsplan och understödjer tänkt utveckling av nya byggnader och behov av skydd i befintliga kulturmiljöer.

Nämnden föreslås besluta att inleda en planläggning för att pröva nya att i en detaljplan pröva förutsättningarna för ytterligare bostäder och skydda av kulturhistoriska miljöer för del av fastigheten Fredriksskans 17:1 m.fl..