

diariennr: 10BMN358

GRUNDKARTA
över del av fast. BJÖRKE 8:39
samt del av fast. ESKÖN 8:11, 9:1 m.fl.
Gävle kommun, Gävleborgs län

BYGG & MILJÖ GÄVLE 2011-01-31 REV. 2011-08-12
SAMHÄLLSBYGGNAD GÄVLE REV. 2012-02-15

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

	GÄLLANDE DETALJPLANEGRÄNS
	GÄLLANDE ANVÄNDNINGSGRÄNS MOT KVARTERSMARK
	TRAKTGRÄNS
	FASTIGHETSGRÄNS
	GEMENSAMHETSANLÄGGNING
	OFFICIALSERVITUT
	LEDNINGSRÄTT
BJÖRKE 8:39 s:4	TRAKTNAMN
	FASTIGHETSBETECKNING
	SAMFÄLLIGHET
	BOSTADS-RESP. UTHUS
	FOTOGRAMMETISKT INMÄTT
	BOSTADS-RESP. UTHUS
	TERRESTERT INMÄTT
	BYGGNAD MED VERKSAMHET
	OFFENTLIG BYGGNAD
	TRANSFORMATORSTATION
	SKÄRMTAK
	STAKET
	STENMUR
	STÖDMUR
	VÄG
	GÅNGSTIG
	STRANDLINJE
	VATTENYTA
	VATTENDRAG
	DIKE
	HÖJDKURVOR
	HÖJDSATT PUNKT
	ÄGOSLAGSGRÄNS
	BARRSKOG RESP. LÖVSKOG
	KÄRR, MOSSE, SANKMARK
	RUTNÄTSKRYSS
	TRIANGELPUNKT
	POLYGONPUNKT
	HÖJDFIXPUNKT

FÖR GRUNDKARTAN GÄLLER
KOORDINATSYSTEM: SWEREF 99 16 30
HÖJDSYSTEM: RIKETS SYSTEM RH2000
HMK-KA 2.2.3.D
SKALA 1:1000
KARTAN ÄR FOTOGRAMMETRISKT OCH TERRESTERT FRAMSTÄLLD
JMFÖR MOT BESLUT I LANTMÄTERIHANDLINGAR

BETYGAR I TJÄNSTEN

Karin Linjer
lantmätare

Birgitta Lingvall
gis- och mätningstekniker

UPPLYSNING

Hänsyn bör tas till stenblock, stenrösen
och stenmurar som finns inom planområdet
vid exploatering

N 6743100

N 6743000

N 6742900

N 6742800

PLANKARTA

Dnr: 10BMN358

ESKÖN 8:11 MFL.
ESKÖRÖNNINGEN
DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER
GÄVLE KOMMUN, GÄVLEBORGS LÄN
BYGG & MILJÖ 2012-02-06

Petter Jonegård
Planchef

Henry Grew
Planarkitekt

Anlagen av BMN: 2012-04-25
Laga kraft: 2012-05-26

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdets gräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

LOKALGATA

Lokaltrafik

NATUR

Naturområde

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B

Bostäder

E

Tekniska anläggningar för vatten och avlopp

E₁

Teknisk anläggning för transformatorstation

N₁

Naturmark

Vattenområden

WVB

Bryggor för intilliggande bostäder

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

förråd

Förråd får uppföras. Högsta byggnadshöjd 3,0 meter och största byggnadsyta är 30 m².
Ny bebyggelse ska anpassas i volym och genom traditionella material till platsen.

UTNYTTJANDEGRAD

e₁ 300

Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea

e₂ 1800

Minsta tillåtna fastighetsstorlek

II

Antal våningar

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

Marken får endast bebyggas med uthus och mindre teknisk anläggning

g

Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

y₁

Utlärt från intilliggande fastighet får anordnas över naturmark

väg

Marken ska vara tillgänglig för väg på kvartersmark

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

P₁

Byggnader skall placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns

MARKENS ANORDNANDE

Utseende

f₁

Ny bebyggelse ska anpassas till platsen i volym och genom traditionella material

f₂

Ny bebyggelse ska anpassas till kringliggande kulturmiljö och utformas med träfasader i röd kulör och taken ska utformas som traditionella sadeltak. Se planbeskrivning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

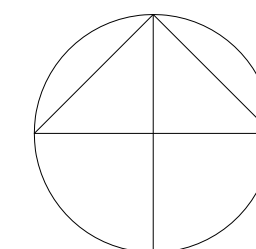
Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt



Skala 1:1000 i A1-format

0 10 20 30 40 50 100

ESKÖN 8:11 MFL, ESKÖRÖNNINGEN
DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER
GÄVLE KOMMUN, GÄVLEBORGS LÄN
Handlaggare: Henry Grew



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2012-02-06

Dnr: 10BMN358

Handläggare: Henry Grew

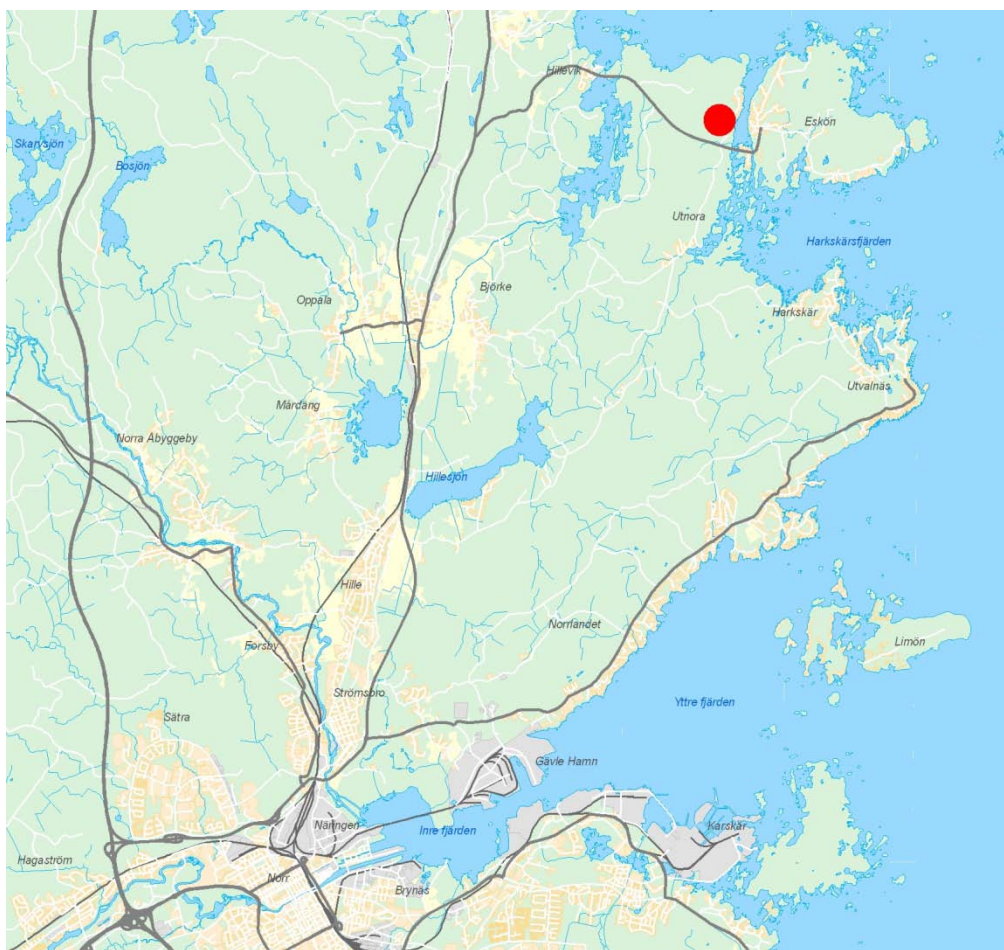
Antagen av BMN: 2012-04-25

Laga kraft: 2012-05-26

Eskön 8:11 mfl, Eskörönningen

Detaljplan för bostäder

Gävle kommun, Gävleborgs län



SAMHÄLLSBYGGNAD GÄVLE

Samhällsbyggnad Gävle, Fysisk planering, 801 84 Gävle Besöksadress Kyrkogatan 22

Tel 026-17 80 00 (vx) Fax 026-17 83 79

samhallsbyggnad@gavle.se

www.gavle.se

PLANBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen upprättas i syfte att möjliggöra totalt 16 bostäder och två bryggor på fastlandet vid Eskösundet för tre olika fastighetsägare. Samordnad planläggning underlättar för gemensamma vägar, vatten- och avloppsanläggning samt båtplatser.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Inga riksintressen berörs av detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormen för utomhusluft påverkas inte men bilberoendet är stort då avståndet till kollektivtrafik och service är långt.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger på Eskörönningen, på fastlandet väster om Eskön, ca två mil från centrala Gävle. Planområdet avgränsas av vägen Eskörönningen i öster och består av ca 6 hektar mark och mindre än 0,5 ha vatten fördelat på delar av fem fastigheter: Eskön 8:11, Eskön 9:1, Björke 5:3, Björke 8:7 och Björke 8:39.

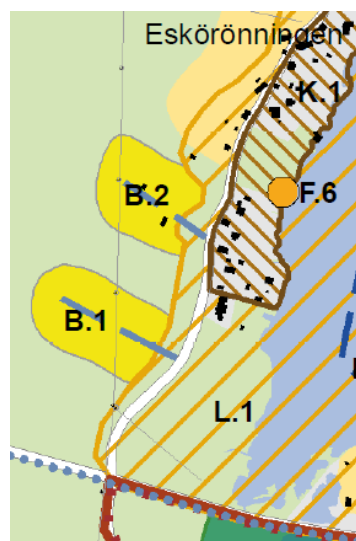
Markägförhållanden

Fastigheterna Björke 5:3, Björke 8:7 och Björke 8:39 ägs av Bergvik Skog Väst AB. På dessa planeras 8 fastigheter med egen infart samt en brygga vid havet öster om vägen. På fastigheten Eskön 9:1 planeras det för avstyckning av två fastigheter, och den ägs av Kerstin Larsson och Staffan Löthman. Marcus Svanberg äger fastigheten Eskön 8:11, på vilken det planeras 6 nya fastigheter och en brygga.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För området gäller Översiktsplan Eskön som antogs av Kommunfullmäktige 2009-10-26. Enligt översiktsplanen kan ca 15 villor byggas i två områden med trädridå mellan bostäderna och vägen för att ta hänsyn till karaktärsområdet och den kulturhistoriska bebyggelsen. En ny brygga (F.6) med inriktning på gästplatser



Figur 1: Utsnitt ur ÖP Eskön

kan byggas på fastigheten Eskön 8:11 som ska anpassas till kulturmiljön. Avgränsningarna i en översiktsplan görs schematiskt vilket gör att vid upprättande av detaljplan bestäms dessa definitivt.

Program för detaljplan

Program har inte upprättats då planförslaget har stöd i den fördjupade översiktsplanen för Eskön.

Detaljplaner och förordnanden

Ingen detaljplan finns för området sedan tidigare.

Ett generellt strandskydd på 300 m gäller.

Vision 2025

Enligt Gävle kommuns vision ska attraktiva bostadsområden formas med grön miljö i form av ren luft, mark och vatten. Planen främjar detta mål.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljöpåverkan kommer inte att bli så betydande att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 KAP 12§ miljöbalken behöver upprättas. De konsekvenser som bedöms uppstå beskrivs längre fram i handlingen.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Skogen består huvudsakligen av gran och tall med mycket lövsly och inslag av björk. Vissa botaniska värden finns i området i form av kvardröjande ängsväxter i kanten av gamla igenvuxna inägor. Skogen som omringar området ägs av skogsbolaget Bergvik Skog och kommer på sikt att avverkas, men en buffert kommer att lämnas mot planområdet. Stora delar av skogen inom planområdet försvinner i och med planen.

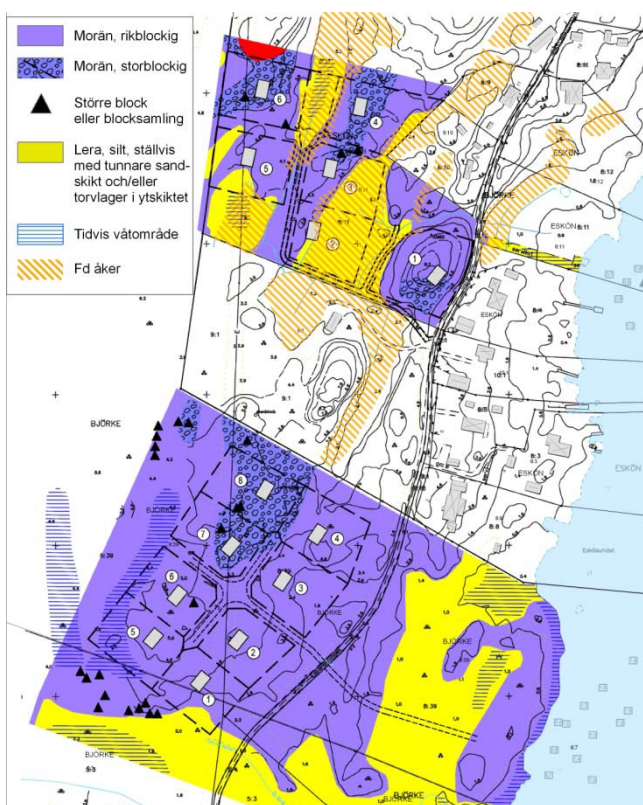
En översiktlig geologisk undersökning har upprättats som beskriver området och ger rekommendationer för bebyggelse. Området är generellt flackt, och det finns två högre kullar på fastigheterna Eskön 9:1 och 8:11, på vilken det planeras ett bostadshus.

Marken består huvudsakligen av morän, som är generellt blockrik i ytlagret. Finsediment, som huvudsakligen utgörs av lera och silt med tunna sandlager, förekommer i lägre markområden som tidigare varit åkermark. Dessa områden är blöta på vissa ställen och där ska bebyggelse undvikas. Berg i dagen förekommer i norra delen av området, på vilken det inte får bebyggas. Risken för

ytnära berg bedöms vara högre i områden med storblockig morän och i de västra delarna av det södra området.

Exploatören avser spara större stenblock och enstaka stenrösen i området, vilket ger ett vackert inslag i bebyggelsen. Diken som leder vatten från området beaktas.

De stora tomterna ger goda förutsättningar för bevarande av vegetation på tomterna för en naturanpassad karaktär.



Figur 2: Jordartskarta

Kulturmiljö

Delar av planområdet omfattas av karaktärsområdet L.1 Eskösundet i Översiktsplan Eskön. Värdena består av områdets tomt-, bebyggelse- och vägstrukturer som härstammar från kombinerad fiske- och jordbruksnäring. Den kategoriseras som högsta värde och är en resurs som havs- och naturnära boende i historisk miljö.



Figur 3: Båthus på Eskörönningen

Bestämmelse om utformning f_1 -ny bebyggelse ska anpassas genom volym och traditionella material till platsen anges för att ta hänsyn till kringliggande bebyggelse. De nya fastigheterna är av motsvarande storlek som befintliga fastigheter i område, utbyggda utmed vägslingor som är typiskt för bebyggelse på Eskön. Det finns en fast fornlämning i form av enstensättning (Hille 51:1), en grav av förhistorisk typ, ca 200 meter nordost om planområdets norra gräns. Planen bedöms inte påverka fornlämningen.



Figur 4: Möjlig utformning enligt f_2 . Exempel tagna från Anebyhus och Fiskarhedenvillan

Bestämmelse om utformning f_2 -Ny bebyggelse ska anpassas till kringliggande kulturmiljö och utformas med träfasader i röd kulör och taken ska vara utformade som traditionella sadeltak anges för fastigheterna som styckas av från Eskön 9:1 för att ta hänsyn till den kulturhistoriska bebyggelsen eftersom en trädridå inte krävs mellan bebyggelsen och vägen. Hänsyn till kulturmiljön bör även tas genom att utforma bebyggelsen med rektangulär byggnadskropp och inte sammanbygga huvud- och komplementbyggnader. Fönstersättningen bör vara symmetrisk med lika stora fönster mot vägen.

Kringliggande bebyggelse står ca 10-20 meter från vägen och är av samma storlek som husen i planförslaget.

Bevarande av block och lämningar

Länsmuseet Gävleborg har tagit fram en arkeologisk utredning (2011:15) och identifierat äldre brukningsmark bestående av 20 odlingsrösen och 4 stenmurar. Lämningarna ingår



Figur 5: Förslag till fastighetsindelning för att bevara lämningar

i ett större område med odlingslämningar. Inga ytterligare arkeologiska åtgärder är nödvändiga. Odlingsrösen och murar registreras som övriga kulturhistoriska lämningar och saknar biotopskydd. Exploatörerna avser spara så många av lämningarna som möjligt. De nya fastigheterna har placerats för att kunna bevara så många rösen, block och murar som möjligt.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns det enstaka förfallna byggnader på Eskön 8:11 som kommer att rivas. Bebyggelsen på Eskörönningen präglas av en enkel karaktär och består i huvudsak av permanentboende med några fritidshus, garage och båthus. I nära anslutning till planområdet är bebyggelsen uppförd på 50- och 60-talen, och norr om planområdet härstammar bebyggelsen från 1930-talet. Husen vid stranden är alla i stort sett byggda på 1980-talet. Bebyggelsen består av 1 och 1,5 plans trähus av enkel karaktär.

Ny bebyggelse

Inom planområdet planeras 16 nya bostadshus i form av villor med tillhörande ekonomibyggnader på ca 1800-2200 m² stora fastigheter. Huvudbyggnaderna får uppföras i två våningar och komplementbyggnaderna i en våning. De ska anpassas till platsen genom volym och traditionella material. Komplementbyggnader ska underordna sig i storlek till huvudbyggnaden. Den högsta sammanlagda bruttoarean per fastighet är 300 m². Grundläggning av aktuella småhus i morän bedöms kunna ske med kantförstyvad betongplatta, torpargrund med grundsulor eller med plintgrund.

Området för de nya bryggorna markeras som allmän platsmark *NATUR* med enskilt huvudmannaskap. Biltrafik till och från bryggorna tillåts inom naturmarken. Vid bryggorna kan mindre förråd uppföras för förvaring av utrustning. Området och bebyggelsen vid stranden måste anpassas till miljön eftersom de byggs inom område för kulturhistorisk bebyggelse *K.1 Eskörönningen*. Vid byggnation av förråd vid respektive bryggplats bör högvatten beaktas.

Service

För barnomsorg hänvisas eskörönningssborna till Trödje och Björke. Skolskjuts ordnas i form av buss med en tur på morgonen och två på eftermiddagen (en på fredagar). Turen går Eskön-Hillevik-Trödje-Björke-Milbo.

Närmaste förskola, förskoleklass och skola med årskurs 1-6 finns i Trödje och Björke. Avstånden dit är ca 9 km resp 12 km. Skola med årskurs 7-9 finns på Milboskolan i Hille, ca 17 km.

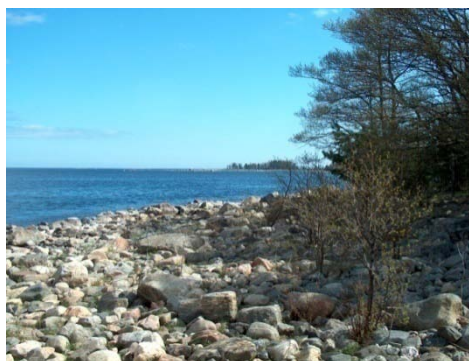
Under sommaren håller Lanthandeln på Eskön öppet, som ligger ca 1,5 km från planområdet. Den närmaste livsmedelsbutiken ligger i Björke, ca 9 km med bil.



Figur 6: Illustration av planförslaget (T. Nilsson)

Friytor och rekreation

Planområdet omges av produktions-skog med stigar i ett något kuperat landskap. På Eskön går det populära rekreationsspåret Naturstigen ut på Enskärsudden och Storsand ca 1 km från planområdet. Längs stigen finns grillplatser och vindskydd. Vid Finnskärsharen ca 1 km norr om planom-



Figur 7: Finnskärsharen

rådet är en ny rekreatiionsplats med möjlighet till bad utpekad i ÖP Eskön.

Den varierade naturen, det havsnära läget och möjlighet till båtplats bidrar till att området främjar friluftsliv och rekreation för de boende.

Strandskydd

Strandskydd på 300 m från strandlinjen råder vid Gävles havskust. Planområdet omfattas av strandskydd. I ÖP Eskön har man, i samband med utpekandet av bostadsområdena, tagit ställning till att det är möjligt att bevilja strandskydds-dispens.

Planerad bostadsbebyggelse börjar ca 130 meter från vattenlinjen. Särskilt skäl till dispens är att området är avskuret från vattnet genom väg.

Två bryggor anläggs på fastigheterna Eskön 8:11, Björke 8:7 och Björke 8:39. Skäl till dispens är att de för sin funktion måste ligga vid vattnet. Tillhörande förråd kan anläggas i samband med var brygga för att förvara utrustning, båtmo-torer eller dyl, dock inte närmare vattnet än 20 meter. Vardera brygga måste tillhandahålla minst två gästplatser som är tillgängliga för allmänheten. Samord-ning av flera båtplatser till ett och samma ställe gör att miljöpåverkan blir geo-grafiskt begränsad.

Vattenområden

Bryggor kan byggas på fastigheterna Eskön 8:11, Björke 8:7 och Björke 8:39. En översiktlig marin inventering har gjorts i samband med den geologiska un-dersökningen där vattendjupet har mätts in.

I dagsläget har fastigheterna Eskön 8:9 och 8:10 ett servitut över Eskön 8:11 med rätt till båtplats, samt rätt att om tillstånd lämnas anlägga brygga. Det be-fintliga servitutet omprövas och flyttas norrut, och en gemensamhetsanläggning

(brygga och tillfartsväg) skapas till förmån för Eskön 9:1 och de planerade fastigheterna som avstyckas från Eskön 8:11.

Den norra strandzonen är vassbevuxen och marken utgörs av finsediment. I förlängningen av fastighetsgränsen finns ett stengrund ca 40-50 meter ut från stranden. Vattendjupet nära stranden är mindre än en meter, vilket innebär att en brygga troligtvis måste byggas långt ut från stranden. Marken vid den södra stranden består av morän och vattendjupet är ca 1,5 meter med uppstickande block som förekommer tämligen frekvent. Vid båda stränderna ska högvatten beaktas vid utbyggnad av bryggor och eventuella förrådsbyggnader.

Gator och trafik

Lokalgatan Eskörönningen är en lite över 3 meter bred grusväg utan belysning som sköts av Eskörönningens samfällighetsförening som ställer sig positivt till det ökade antalet fastigheter utmed Eskörönningen. Denna grusväg ansluter till den allmänna vägen Hilleviksvägen (Lv 570) som är asfalterad, för vilken Trafikverket är väghållare. Utmed Lv 570 finns det planer på att bygga en gång- och cykelväg enligt Gävle kommuns Cykelplan. Denna är inte högt prioriterad och är troligtvis inte aktuell förrän högre trafikmängder nås på Lv 570. Ett cykelställ med möjlighet till fastlåsnings i ram finns i korsningen mellan Trödjevägen (Lv 583) och Hilleviksvägen ca 6 km från planområdet.

Inom planområdet kommer två väginfarter från Eskörönningen att leda in till respektive bostadsgrupp och två till bryggorna. Nya vägar inom planområdet bildar egna gemensamhetsanläggningar för det norra respektive södra området. Vägen som leder till fastigheterna Eskön 8:11 och 9:1 delar samma infart. Vägar beläggs med grus. Öppna diken kommer att finnas på båda sidorna av körbanan samt utrymme för VA-ledningar. Väg för biltrafik till och från bryggorna får anordnas inom området för naturmark. För det södra området anges *y₁ – utfart från intilliggande fastighet får anordnas över naturmark* för att enskilda fastighetsägare inte ska behöva anlägga en gemensam väg ifall endast enstaka fastigheter bebyggs.

Busslinje 25 Trödjevägen med 30-minuters trafik i högtrafik. Hållplats finns i direkt anslutning till Hilleviksvägen ca 6 km från planområdet. Skolskjuts finns till Eskön med en tur på förmiddagen och två på eftermiddagen. Det går att åka med på skolbussen som går ut till Eskön på eftermiddagen i mån av plats, men inte på förmiddagen.

Störningar

Bostadshusen ska byggas radonskyddat.

Minsta skyddszon för drickvattenbrunn är 25 meter mot vägar, byggnader och avloppsanläggningar, men måste bedömas från fall till fall. I Eskörönningssområdet finns ökad risk för salt grundvatten. I området finns tre bergborrade brunnar registrerade vid Brunnarsarkivet som ligger ca 300-400 meter norr om plangränsen.

Utgångspunkten för spillvattenbehandlingen är att anläggningarna ska uppfylla kraven för höga skyddsnivåer för miljöskyddet.

Teknisk försörjning

En vatten- och avloppsutredning har upprättats som redovisar hur bostäderna ska besörjas med färskvatten och hur spill- och dagvatten ska omhändertas.

Vatten

Vattenförsörjningen föreslås ske med bergborrade brunnar med borrhjup begränsade till 30-50 meter med hänsyn till risk för förhöjda salthalter. Två områden väster om respektive bostadsområde har markerats för vattentäkt med tillhörande vattenverksbyggnad. Generellt bör vattenbesparande utrustning installeras.

Avlopp

Kommunen förordar att spillvattnet behandlas i slamavskiljare och "minireningsverk" för bostadsgrupperna. De två fastigheter som avstyckas från Eskön 9:1 kan välja att bygga egna lösningar eller ansluta sig till någon av gemensamhetslösningarna i mån av kapacitet. I samband med detaljprojekteringen av VA-ledningar och anläggningar kan valet av ledningssystem utredas ytterligare. Infiltration för det södra området föreslås ske på östra sidan om Eskörönningssvägen (alternativet som ligger mest österut enligt VA-utredningen för Björke 5:3 och 8:39). VA-ledningar bör placeras mellan väg och fastighetsgräns för att medge grundare förläggning, eventuellt med isolering. Utredningen föreslår endast ett alternativ för infiltration för det norra området.

Dagvatten

Avrinningen i trakten bedöms uppgå till ca 9,5 l/s/km². Dag- och dräneringsvattnet ska omhändertas på den egna tomten. Dagvatten från väg ska avledas via grunda diken och släppas ut för naturlig infiltration på naturmark.

Uppvärmning

Byggnaderna kommer att värmas genom enskilda lösningar för respektive hushåll. Direktverkande el bör inte utgöra huvudsaklig värmekälla då det ur miljösynpunkt är ett dåligt val. Eventuella bergvärmehål bör lokaliseras med tillräckliga skyddsavstånd till befintliga och planerade brunnar p.g.a. risk för ökade salthalter i berggrundvattnet.

El och tele

Området försörjs med el av Gävle Energi AB. En 10 kV luftledning passerar genom planområdet. En sådan ledning avger mycket lite strålning och horisontellt avstånd mellan ledning och byggnad ska vara 5 m. Denna grävs ner, troligtvis utmed lokalgatan Eskörönningssvägen, i samband med genomförandet av planen. Eftersom ledningen flyttas måste ledningsrätten omprövas. I samband med kablifiering behöver en transformatorstation uppföras i områdets södra del. En plats för transformatorstation inom området för ledningsrätt säkerställs på Björke 5:3. En mobiltelemast finns 500 meter norr om planområdet.

Avfall

Hushållsavfall hämtas var fjortonde dag av Gästrike Återvinnare under sommaren för fritidshus och året runt för permanentboende. Vid Lanthandeln på Eskön, ca 1,5 km från planområdet, finns det en återvinningsstation för insamling av tidningar och förpackningar.

Konsekvenser

Rekreation och friluftsliv

Exploateringen kommer ske i utkanten av ett större sammanhängande naturområde i närheten av befintlig bebyggelse. Den nya bebyggelsen förhindrar inte åtkomsten till naturområdet med dess stigar.

Bryggor med gästplatser ökar de boendes och allmänhetens tillgång till havet och stranden. Vardera brygga måste tillhandahålla två båtplatser per brygga som är tillgängliga för allmänheten.

Landskapsbild

Landskapsbilden kommer att förändras av den nya bebyggelsen. Genom den naturmark som sparas längs vägen, samt reglering om utformning av byggnaderna, finns möjligheten att anpassa bebyggelsen till landskapet och inte göra den så dominerande.

Miljömålen

Miljömålen "Frisk luft" och "Ingen klimatpåverkan" påverkas negativt då ingen kollektivtrafik finns till Eskön. Det gör hushållen beroende av bil.

Barn

Barn kan inte på egen hand ta sig till skolor och fritidsaktiviteter utan är beroende av vuxna för bilskjuts. Den skolskjuts som erbjuds gör att barn och ungdomar blir begränsade till vissa tider för att komma till och från skola.

Närheten till naturen gör att barn erbjuds en kreativ miljö för lek som stimulerar deras utveckling.

Trafiksäkerhet

Separerade gång- och cykelvägar finns inte på Eskörönningen. De relativt små trafikmängderna, smala och grusbelagda vägar med låga hastigheter gör att behovet inte är så stort.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till service och kommunikationer är dåliga. Sommartid finns en lanthandel på Eskön.

Trygghet

Att det är en mindre sammanhållen gruppbebyggelse kan även ge en ökad trygghet genom att man känner varandra. Vägbelysning saknas vilket kan uppfattas som otryggt.

Jämlikhet

Planen medger uppförande av villor på friköpta tomter i ett läge med stort bilbehov. Det innebär att det i första hand vänder sig till medborgare med god ekonomi. Bebyggelseformen, villor, medger heller inte till att bidra till ett mer varierat utbud av bebyggelse typer på Eskön.

Samhällsekonomi

Beroende på vilka som bosätter sig i området blir de ekonomiska konsekvenserna olika. Om barnfamiljer flyttar till planområdet blir det t ex dyrare med skolskjuts. Samtidigt blir underlaget för service i glesbygden, t.ex. lanthandeln, större.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan:

Samråd september 2011

Utställning februari 2012

Antagande april 2012

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Planen upprättas av Samhällsbyggnad Gävle. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan av exploatör. Exploatören ansvarar för iordningsställande av kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Skäl till att det inte är kommunalt huvudmannaskap är att området är ett utpräglat fritidshusområde och ligger långt från centrala staden.

Fastighetsrättsliga frågor

Med fastighetsbildning avses bl.a. nybildning av fastigheter, ändring av fastigheters gränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten i Gävle kommun.

De fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen ska sökas och bekostas av exploatören.

Avstyckning

Planen avser att 16 fastigheter avstyckas väster om Eskörönningssvägen.

8 nya bostadsfastigheter avstyckas från Björke 8:39, 8:7 och 5:3.

2 nya bostadsfastigheter avstyckas från Eskön 9:1.

6 nya bostadsfastigheter, avstyckas från Eskön 8:11.

Planen avser även att två bryggor tillhörande det norra respektive det södra bostadsområdet avstyckas. För bryggorna med tillfartsvägar anges allmän platsmark NATUR med enskilt huvudmannaskap.

Det är möjligt för fastighetsägarna att sälja av en ny fastighet i taget i takt med efterfrågan, eller sälja exploateringsrätten för hela respektive område. Det är rekommenderat att exploatörerna styckar av alla de tänkta fastigheterna samtidigt för att kostnaden för respektive andel i gemensamhetsanläggningen ska vara rimlig för nya fastighetsägare.

Ledningsrätt

Det finns en ledningsrätt för elledningen som passerar över planområdet i nord-sydlig riktning. Gävle Energi kommer att gräva ner ledningen i samband med exploateringen, förslagsvis utmed Eskörönningensvägen, vilket innebär att ledningsrätten måste omprövas.

Ett område för teknisk anläggning för transformatorstation läggs på östra sidan om vägen inom ledningsrätten.

Gemensamhetsanläggningar

Rättigheter och skyldigheter för anläggande, drift och underhåll av vägar, VA-anläggningar, bryggor mm fördelas mellan samtliga nybildade bostadsfastigheter. Bildande av gemensamhetsanläggningarna sker lämpligen i samband med avstyckningarna. De nya fastigheterna ska även ingå i gemensamhetsanläggningen Björke ga:7 som förvaltas av Eskörönningens samfällighetsförening.

Norra bostadsområdet

Fastigheterna Eskön 8:9 och 8:10 har ett servitut över Eskön 8:11 med rätt till båtplats, samt rätt att om tillstånd lämnas anlägga brygga. Servitutet omprövas och flyttas norr om planområdet.

En gemensamhetsanläggning skapas för tillfartsväg, två områden för tekniska anläggningar för vatten och avlopp till förmån för de fastigheter som avstyckas från Eskön 8:11, samt för tre naturmarksområden, varav den ena är för brygga med tillfartsväg och förråd skapas till förmån för de planerade fastigheterna som avstyckas från Eskön 8:11 och 9:1. Gemensamhetsanläggningen måste tillhandahålla minst två gästplatser för båtar som är tillgängliga för allmänheten.

En gemensamhetsanläggning för tillfartsväg skapas för de två fastigheter som styckas av från Eskön 9:1

Södra bostadsområdet

En gemensamhetsanläggning för väg, två områden för tekniska anläggningar för vatten och avlopp, samt tre områden för naturmark, varav det ena är för brygga med tillfartsväg och förråd skapas till förmån för de planerade fastigheterna som avstyckas från Björke 8:39 och Björke 5:3. Gemensamhetsanläggningen måste tillhandahålla minst två gästplatser för båtar som är tillgängliga för allmänheten.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av Bergvik Skog Väst AB, Marcus Svanberg, Kerstin Larsson och Staffan Löthman. Varje fastighetsägare betalar en proportionerlig andel av detaljplanekostnaden i förhållande till hur många fastigheter som avstyckas från respektive stamfastighet. Det är fastighetsägarna som står för kostnaderna i samband med genomförandet av detaljplanen.

Det blir en eventuell ekonomisk och miljömässig vinst ifall befintliga boende ansluter sig till gemensam VA lösning.

Nergrävning och omprovning av ledningsrätten bekostas av Gävle Energi.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Exploatören ska samråda med Gävle Energi AB angående elförsörjning.

Gävle Energi ansvarar för att elledningarna inom planområdet grävs ner. Ett avtal upprättas mellan Bergvik Skog och Gävle Energi för utplacering av transformatorstation vid nedgrävning av elledningen.

En översiktlig geologisk undersökning till detaljplan har tagits fram för del av Eskön 8:11, Björke 8:39 och Björke 5:3.

Vatten och avloppsanordningar ska utföras enligt VA-utredningarna för *Del av Eskön 8:11* samt *Del av Björke 8:39 och Björke 5:3* som har upprättats av UVAT för detaljplanen.

En arkeologisk utredning (Rapport Länsmuseum Gävleborg 2011:15) har tagits fram för att klargöra huruvida några fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar berörs av exploateringen.

Medverkande tjänstemän

Från Samhällsbyggnad Gävle: Lena Boox (kommunantikvarie), Lars Westholm (miljöutredare), Mikael Ekman (kommunekolog).

Samhällsbyggnad Gävle

Petter Jonegård
Planchef

Henry Grew
Planarkitekt