

# GRUNDKARTA

över del av fast. VALBO-BÄCK 5:7  
samt del av fast. VALBO-VÄSTBYGGEBY 11:2 m.fl.  
Gävle kommun, Gävleborgs län

BYGG & MILJÖ GÄVLE 2008-07-15

Per Nilsson  
lantmätare

Birgitta Lingvall  
karttekniker

## GRUNDKARTEBETECKNINGAR

	GÄLLANDE ANVÄNDNINGSGRÄNS
	TRAKTGRÄNS
	FASTIGHETSGRÄNS
	GRÄNS FÖR GA- OCH SERVITUTOMRÅDEN
	TRAKTNAMN
	FASTIGHETSBETECKNING
	SAMFÄLLIGHET
	BOSTADS-RESP. UTHUS FOTOGRAFMETRISKT INMÄTT
	BOSTADS-RESP. UTHUS TERRESTERT INMÄTT
	BYGGNAD MED VERKSAMHET OFFENTLIGT BYGGNAD
	TRANSFORMATORSTATION
	SKÄRMTAK
	STAKET
	VÄG
	GÅNGSTIG
	SLÄNT
	MINDRE VATTENDRAG
	ÄGOSLAGSGRÄNS
	BARRSKOG RESP. LÖVSKOG
	ÅKER
	KÄRR, MOSSE, SANKMARK
	TRÄD
	HÖJDKURVOR
	RUTNÄTSKRYSS
	TRIANGELPUNKT
	POLYGONPUNKT
	HÖJDFIXPUNKT
	HÖJDSATT PUNKT

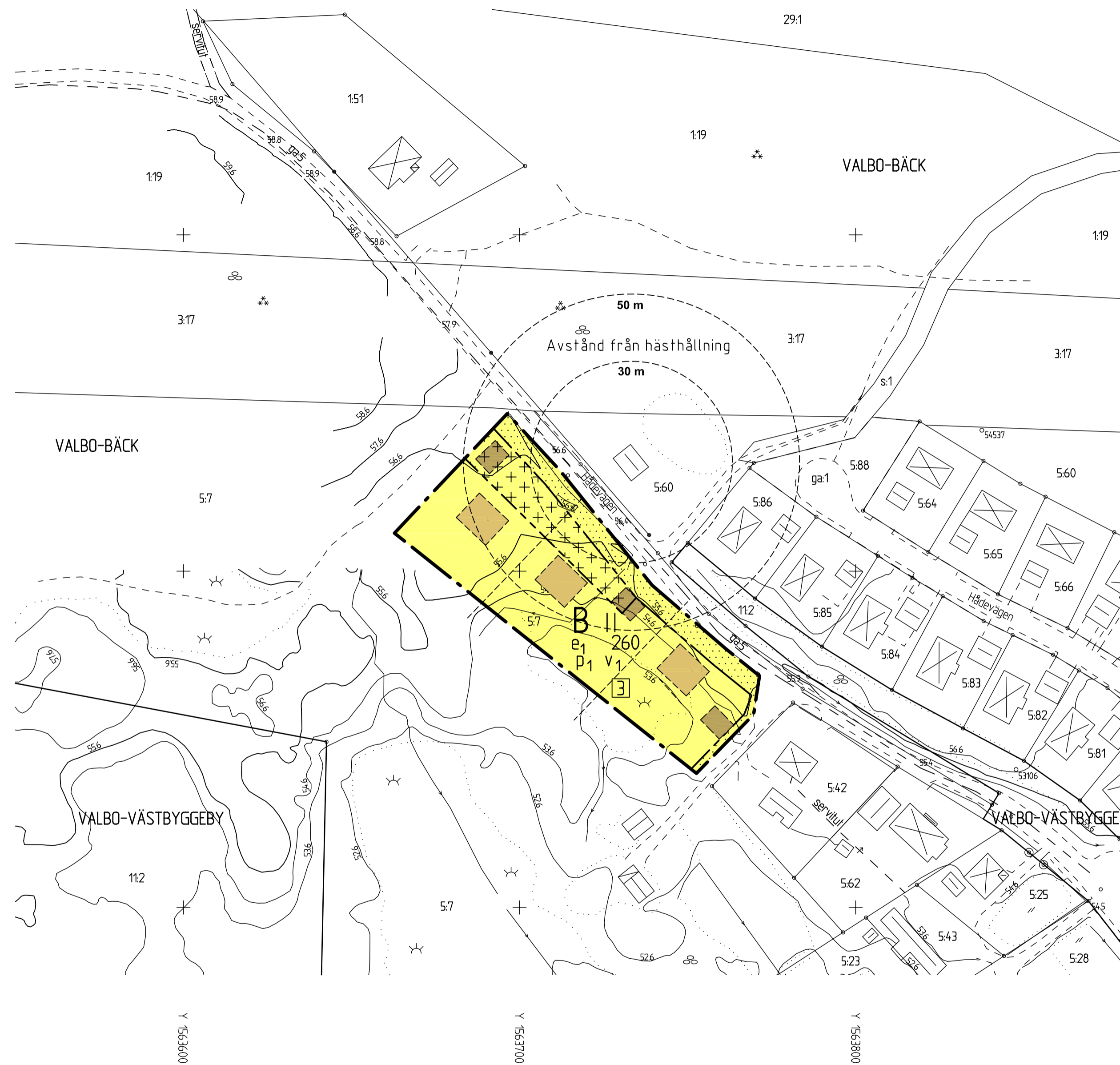
**Upplysning:**  
Småskalig hästhållning förekommer i närområdet.

Om fornlämningar påträffas vid markarbeten ska länsstyrelsen kontaktas.

FÖR GRUNDKARTAN GÄLLER  
KOORDINATSYSTEM: RT 38 25 GON V 0-15  
HÖJDSYSTEM: RIKETS SYSTEM RH2000  
HMK-KA 2.23.D  
SKALA 1:1000  
KARTAN ÄR FOTOGRAFMETRISKT OCH TERRESTERT FRAMSTÄLLD

BETYGAR I TJÄNSTEN

Per Nilsson



## PLANKARTA

# DEL AV VALBO-BÄCK 5:7

## HÅDEVÄGEN

### DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER

GÄVLE KOMMUN, GÄVLEBORGS LÄN  
BYGG & MILJÖ GÄVLE 2009-02-02

Lena Steffner  
Planchef

Sari Uusirantanen  
Planingenjör

Anlagen av BMN: 2009-03-25  
Laga kraft: 2009-05-01

## 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 KVARTERSMARK

	Bostäder
--	----------

## UTNYTTJANDEGRAD

$e_1$ 000	Största sammanlagda byggnadsarea i m <sup>2</sup> per tomt
	Planområdet får högst utgå tre tomter

## BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
	Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader, högsta byggnadshöjd 3.0 meter

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

$P_1$	Huvudbyggnad skall placeras minst 4.0 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad får uppföras 2 m från tomtgräns
$II$	Antal våningar, högsta byggnadshöjd 6.5 meter
$V_1$	Sutenrängvåning får anordnas

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

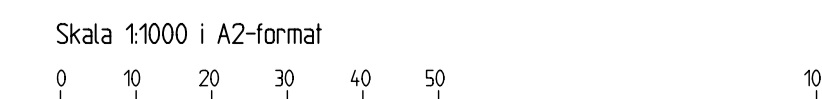
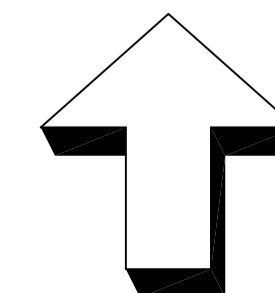
Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft

## ILLUSTRATIONER

	Illustrationssinje
	Föreslaget läge hus

## UPPLYSNINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:  
- planbeskrivning  
- genomförandebeskrivning  
- plankarta med bestämmelser och illustration



DEL AV VALBO-BÄCK 5:7, HÅDEVÄGEN  
DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER  
GÄVLE KOMMUN, GÄVLEBORGS LÄN  
Handläggare: Sari Uusirantanen

## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2009-02-02

Dnr: 2007.3170

Handläggare: Sari Uusirantanen

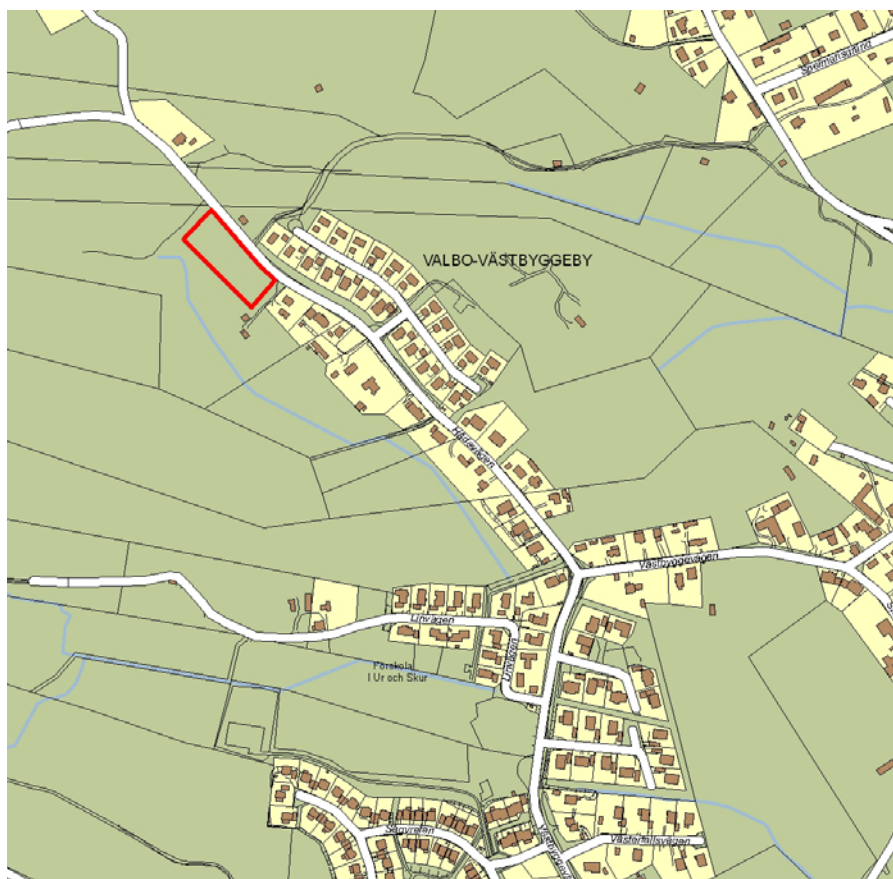
Antagen av BMN: 2009-03-25

Laga kraft: 2009-05-01

### Del av Valbo-Bäck 5:7, Hådevägen

#### Detaljplan för bostäder

#### Gävle kommun, Gävleborgs län



#### HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Plan- och genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

---

#### FYSISK PLANERING

---

Bygg & Miljö Gävle, 801 84 Gävle Besöksadress Kyrkogatan 22

Tfn 026 - 17 80 00 (vx)

bygg.miljo@gavle.se

www.gavle.se

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planens syfte är att möjliggöra avstyckning av villatomter på fastigheten Valbo-Bäck 5:7.

## **FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN**

Planen bedöms vara förenlig med miljöbalken. Området omfattas inte av riksintressen och inga miljökvalitetsnormer kommer att överskridas.

För de kommande bostadsbyggarna är det viktigt att tänka igenom sitt val av uppvärmningssystem för att inte bidra till ökade mängder utsläpp till luft.

## **PLANDATA**

### **Lägesbestämning**

Området ligger i gränsen till befintlig bebyggelse längs Hådevägen i Västbyggeby.

### **Areal**

Planområdet omfattar ca 1 hektar.

### **Markägoförhållanden**

Fastigheten Valbo Bäck 5:7 är i privat ägo.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktliga planer**

Planen är förenlig med kommunens översiktsplaner. I Översiktsplan 90 anges användningen befintlig bebyggelse/befintlig markanvändning för planområdet. En ny översiktsplan är under upprättande. Utställningshandlingen för Översiktsplan Gävle Stad pekar ut ett område för ca 10 nya bostäder i Hådevägens förlängning.

### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Området är inte detaljplanelagt men gränsar till stadsplan för Bäck 5:25 mfl, antagen av kommunfullmäktige 1978-05-29.

### **Program för detaljplan**

Program för detaljplan har inte upprättats. Planen är förenlig med kommunens översiktsplan och program har bedömts onödigt.

### **Miljökonsekvensbeskrivning**

Behovsbedömning för planen är gjord där kommunen bedömt att planen inte medför en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte

behöver upprättas. Samråd med länsstyrelsen har hållits och länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **Natur**

Området är en del av åslandskapet längs Gavleån och är bevuxen med blandskog. Jordarten är i huvudsak morän och i låglänta partier förekommer silt och lersediment. Marken sluttar markant från vägen mot skogen i väster. Delar av området utgörs av frisk granblandskog.

### *Radon*

Planområdet ligger inom lågriskområde för markradon. Enligt mätningar har värden på mellan 80 och 500 Bq/m<sup>3</sup> uppmätts i närområdet. All byggnation ska ske radonsäkert.

### *Fornlämningar*

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. I närområdet har man funnit lämningar från stenålder och järnålder och därför kan det finnas ännu okända fornlämningar inom området. Om man vid markarbeten stöter på något som kan utgöra en historisk lämning ska länsstyrelsen kontaktas.

### **Bebyggelseområden**

#### **B II v<sub>1</sub>**

Planförslaget innebär att upp till tre tomter kan ordnas med möjlighet att bygga enbostadshus på upp till två våningar. Planområdet medger högst tre tomter med vardera 260 m<sup>2</sup> bruttoarea. Möjligheter finns att uppföra suterrängvåning.

Det korsmarkerade området på plankartan har införts med anledning av att skapa ett skyddsavstånd på minst 30 m från stall med hästhållning till bostadshus. Inom det området får garage/uthus uppföras.

### *Service*

Planområdet ligger ca 2 kilometer från grundskola. Förskola finns i närområdet. Inga ytterligare anläggningar för skola och omsorg planeras för bebyggelsen. Närmaste livsmedelsbutik ligger i Valbo köpcentrum ca 2,5 km från planområdet.

### *Tillgänglighet*

Kommunala mål i tillgänglighetspolicyn anger att ”Den offentliga miljön i kommunen – lokaler, anläggningar, serviceställen – är tillgängliga och användbara för alla, oavsett vilka funktionshinder människor är drabbade av”.

Området är idag relativt otillgängligt på grund av vegetation och terrängförhållanden. Efter planens genomförande kommer tillgängligheten att förbättras.

### **Friytor**

Planområdet innefattar inga särskilda ytor för rekreation och lek. Skogsområdet i direkt anslutning till planområdet har ett rikt och välutvecklat stigsystem för närrekreation. Övrig rekreation och lek förväntas ske på den egna tomten.

### **Gator och trafik**

Kommunal lokalgata upphör längs Hådevägen vid vändplanen en bit från planområdet. Nuvarande väg utgör gemensamhetsanläggning för skogsbilväg där fastigheten Valbo-Bäck 5:7 ingår med en andel.

Området försörjs med kollektivtrafik och avståndet till närmaste busshållplats är ca 600 m. En förlängning av kollektivtrafiken in i området kommer inte att ske.

### **Störningar**

Planområdet ligger i anslutning till två hästhållare av mindre omfattning (2 + 2 hästar). Området är utpekad i översiktsplan Gävle stad som lämpligt för djurhållning i anslutning till bebyggelse. Lämpliga avstånd mellan djurhållning och tomtgräns är 30-100 m. Minsta avstånd mellan bostad och stall bör enligt aktuell forskning vara 50 m för att undvika hästallergener. Det ena stallet ligger ca 30 m från föreslagen byggrätt. Övriga störningar i form av lukt från gödsel, ljud från fläktar mm kan i allmänhet enkelt åtgärdas när det rör sig om småskaliga anläggningar.

Reglerat skyddsavstånd för verksamhet enligt Boverkets Plats för arbete är inte aktuellt att införa i planen.

### **Teknisk försörjning**

Planområdet gränsar till kommunalt VA-område. Gästrike Vatten AB kan erbjuda två nya hushåll anslutning på befintlig ledning. Ytterligare hushåll kräver en ny ledning från närmaste anslutningspunkt i östra delen av Hådevägen. Ledningen ska bekostas och förvaltas av samfällighet.

Byggnadernas uppvärmning ska ske genom enskild anläggning. Direktverkande el bör inte utgöra enda värmekälla. Området försörjs med el genom Gävle Energi AB.

Hushållssopor hämtas av Gästrike Återvinnare på varje fastighet i angränsande bostadsområde. Samma system planeras för de nya tomterna.

#### *Dagvattenhantering*

Dagvatten ska hanteras enligt riktlinjer i kommunens dagvattenpolicy. Dagvatten ska infiltreras inom tomten. Goda förutsättningar för dagvattenhantering.

#### **Administrativa frågor**

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

#### **Konsekvenser av planens genomförande**

Planen innebär att skogsmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Denna del av skogen har inget särskilt utpekat värde för naturvård eller rekreation. Ett genomförande av planen har ingen påvisbar negativ effekt på miljön, hälsan eller hållning med mark, vatten och andra resurser.

#### **Sociala konsekvenser**

##### *Barn*

Möjligheten för barn att röra sig säkert förbättras inte. Gator i närområdet har inte trottoar. Möjligheten att själv gå till skolan finns inte då skolan ligger 2 km bort. Området försörjs med skolbuss ca 600 m från planområdet. I närområdet finns gott om rekreationsytor som nås utan att passera en större väg. Dessa möjligheter påverkas inte av planens genomförande.

##### *Tillgänglighet*

Tillgängligheten kommer att förbättras inom tomtmarken.

##### *Trygghet*

Trygghetsaspekten blir oförändrad. Området ligger i slutet på gata och i ytterkant på ett tätbebyggt område. Planen medför ingen särskild trygghetshöjande åtgärd.

*Jämlikhet*

Jämlikheten i området förbättras inte. Planen bidrar inte till fler boendetyper i ett egnahemsdominerat område.

## **Genomförandebeskrivning**

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Tidplan**

Samråd	november 2008
Utställning	februari 2009
Antagande BMN	mars 2009

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

#### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm**

Med fastighetsbildning avses alla ändringar av fastigheters gränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildning prövas i en lantmäteriförrättning av lantmäterimyndigheten i Gävle kommun. Förrättning kan sökas av fastighetsägare som är berörd av den aktuella åtgärden. Inom planområdet föreslås upp till tre nya fastigheter vilket fastighetsägaren ansöker och bekostar fastighetsbildning för.

Skogsbilvägen omfattas av gemensamhetsanläggning ga:5. Andelstalen för vägsamfälligheten omräknas i samband med begäran om fastighetsreglering av Valbo –Bäck 5:7.

Nya VA-ledningar ska inrättas i gemensamhetsanläggning för de nya tomterna.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

#### **Planekonomi**

Planen bekostas enligt planavtal av exploatören.

#### *VA-anläggning*

För att kunna ta den tredje tomten i anspråk krävs en utbyggnad av vatten och avlopp från kommunal anslutningspunkt i Hådevägen. Ledningen skall bekostas av berörda fastighetsägare och utgöra enskild anläggning för VA-ledning.

### **TEKNISKA FRÅGOR**

#### *Vatten och avlopp*

Två tomter kan försörjas genom kommunal VA-anläggning. En tomt kan ansluta sig till kommunalt vatten och avlopp via en enskild anläggning mellan tomten och kommunal anslutningspunkt.

*El, tele*

Elförsörjning sker genom Gävle Energi. Telia Sonera är ansvarig för teleförsörjning i området.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Maria Lundholm, planarkitekt

Maria Höjer, miljöutredare

Maria Lind, kommunekolog

Per Nilsson, lantmätare

Leif Liljeberg, gatuingenjör

Matti Lappi, bygglovshandläggare

**Bygg & Miljö Gävle**

Lena Steffner

Planchef

Sari Uusirantanen

Planingenjör