

Planbeskrivning

Bönan 4:19, Gråbergsvägen 20



Lagakrafthandling

2026-02-11 Rev. 2026-04-15

Livsmiljö Gävle, Gävle kommun, Gävleborgs län

Diarienummer: 22SBN400

Handläggare: Johanna Sundqvist

Innehåll

Sammanfattning.....	3
Detaljplanens syfte	6
Beskrivning av planförslaget	6
Planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	25
Genomförande.....	39
Betydande miljöpåverkan.....	43
Utredningar	44
Medverkande	44

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att fastigheten Bönan 4:19 kan delas till två fastigheter. Planförslaget anger en minsta fastighetsstorlek på 1800 m² för att säkerställa att fastigheten inte kan delas mer än i två delar.

Planområdet ingår i en bebyggelsemiljö som har höga kulturmiljövärden. Särskilt värdefulla byggnader skyddas mot rivning och byggnadernas särskilt viktiga egenskaper skyddas. Detaljplanen ger möjlighet att uppföra en tillbyggnad av huvudbyggnaden, tillbyggnad och farstu vid f.d Brygghuset, komplementbyggnad för badhus/gästhus vid vattnet (ersätter befintlig bastu) samt en ny komplementbyggnad vid infarten. Ny bebyggelse regleras till volym, placering och utformning och anpassas därigenom till platsens värden.

Riksintresset för kulturmiljövård bedöms inte påverkas av planförslaget. Sammantaget bedöms detaljplanen säkerställa riksintresset samtidigt som den ger förutsättningar för fortsatt utveckling anpassat till kulturmiljön.

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark för bostad och del av vattenområde. Detaljplanen säkerställer att tillkommande byggrätter för bostadsändamål inte påverkas av förväntad havsnivåhöjning. Värdefulla träd utifrån både natur- och kulturhistoriska värden skyddas.

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 vinner detaljplanen **laga kraft**.



Figur 1. Planprocessens olika delar. Detaljplanen har fått laga kraft.

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 möjliggöra delning av fastigheten och tillskapa nya byggrätter. Detaljplanen syftar också till att skydda kulturhistoriska värden och anpassa tillkommande bebyggelse till platsens värden. Detaljplanen säkerställer att tillkommande byggrätter för bostadsändamål inte påverkas av förväntad havsnivåhöjning. I samband med prövningen avses strandskyddet upphävas inom kvartersmark för bostad och del av vattenområde där det finns en brygga. Planförslaget innebär också att skyddsvärda träd behålls och skyddas.

Beskrivning av planförslaget

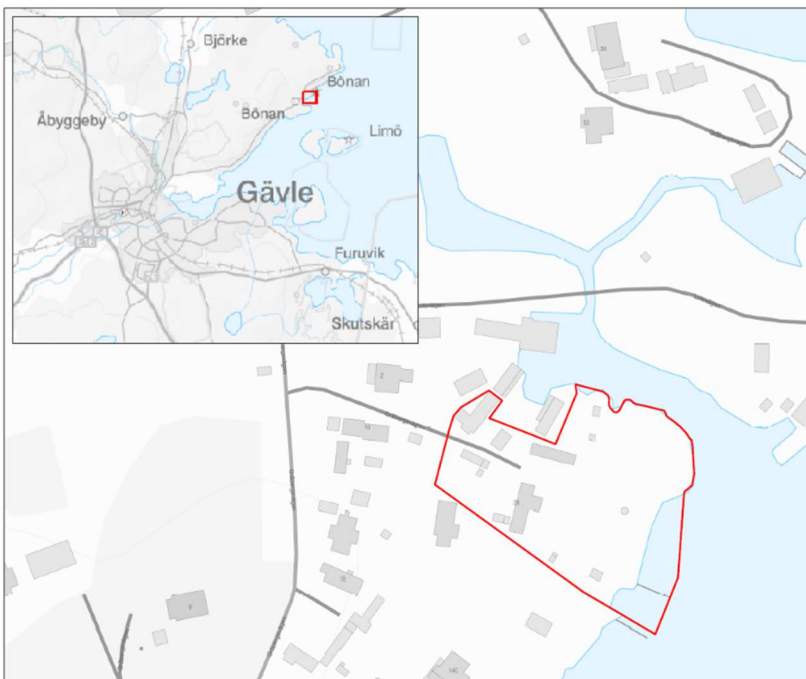
Bakgrund

Fastighetsägarna till Bönan 4:19 önskar dela sin fastighet i två. Utifrån gällande detaljplan påverkas byggrätten på sådant sätt att delningen bedöms olämplig. Fastighetsägarna önskar därför att göra om gällande detaljplan för att möjliggöra delningen och tillskapa två bostadsfastigheter med funktionella byggrätter.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Läge

Planområdet ligger i Bönan, öster om Gråbergsvägen, drygt en mil nordost om centrala Gävle. Planområdet omfattar Bönan 4:19 samt del av vattenområde inom Bönan 1:1.



Figur 2. Karta som visar planområdets läge och avgränsning.

Areal

Planområdet har en total areal på cirka 4700 m², varav närmare 500 m² är vattenområde.

Markägförhållanden

Planområdet berör två fastigheter:

- Fastigheten Bönan 4:19 ägs av privat fastighetsägare.
- Fastigheten Bönan 1:1 ägs av Gävle kommun.

Befintlig bebyggelse och arkitektur

Planområdet är beläget inom ett utpekade område för kulturhistorisk bebyggelse enligt den fördjupade översiktsplanen för Norrlandet. Området karaktäriseras av sommarvillor från sekelskiftet (1800–1900-talet) med stora tomter, ofta med påkostad snickarglädje som vänder sig mot havet och fiskarbebyggelsen med enklare och småskalig bebyggelse. Gävle kommun har i kulturmiljöbilagan till den fördjupade översiktsplanen för Norrlandet bedömt att området har mycket högt värde.

Inom fastigheten finns många små byggnader som hålls samman i sin utformning av slamfärgade röda träfasader med vita knutar. Bebyggelsen är lokaliserad i den västra delen av tomten medan den östra upptas av olika sorters växtlighet. Placeringen följer ingen logisk struktur utan är följden av den bäst lämpade platsen för varje enskild byggnad. Den västra och södra tomtgränsen markeras av ett staket men närheten till hamnen och de övriga före detta fiskebodarna gör att det inte finns någon tydlig gräns mot Bönan S:1 i norr.

Fastigheten Bönan 4:19 är ett bra exempel på den bebyggelse översiktsplanen bedömt som värdefull och karaktärsskapande för Bönan. Med flera bevarade små och enkla ekonomibyggnader, bostadshusets placering på tomten och en inglasad veranda måste fastigheten betraktas som en av de kompletta anläggningarna för fiskarbebyggelse.

Befintliga byggnaders kulturhistoriska värden beskrivs närmre i avsnittet *Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse*.



Figur 3. Befintlig bebyggelse inom fastigheten

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att särskilt värdefull bebyggelse inom planområdet skyddas från förvanskning. Ny bebyggelse tillåts, men med anpassad placering och utformning utifrån hänsyn till platsens kulturhistoriska värden. Reglering kopplad till byggnadernas kulturmiljövärden beskrivs i avsnittet *Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse*.

Kvartersmark

Genom planarbetet möjliggörs att fastigheten delas i två separata bostadsfastigheter med en gemensam infartsväg. Infartsvägen avses säljas av Gävle kommun och gemensamhetsanläggning bildas. Infartsvägen ingår inte i planområdet eftersom åtgärden redan är förenlig med gällande detaljplan. Läs mer i avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor*.

Utöver de byggnader som redan finns ger detaljplanen möjlighet att ersätta befintlig bastu med en ny byggnad (badhus/gäststuga) samt mindre tillbyggnader av huvudbyggnader.

Konsekvenser

Detaljplanen medger att två bostadsfastigheter kan bildas i stället för en. Det är en administrativ förändring eftersom detaljplanen reglerar att det inte får vara en synbar delning. Planen innehåller också regleringar med hänsyn till rådande översvämningsrisk, den kulturhistoriska miljön samt att kulturhistoriskt intressanta byggnader i området skyddas på lämpligt sätt. Ett cirka 200 m² stort område som tidigare varit planlagt som vattenområde kommer genom detaljplanen bli kvartersmark för bostad eftersom områdets strandlinje förändrats.

Planbestämmelser

B – Bostäder

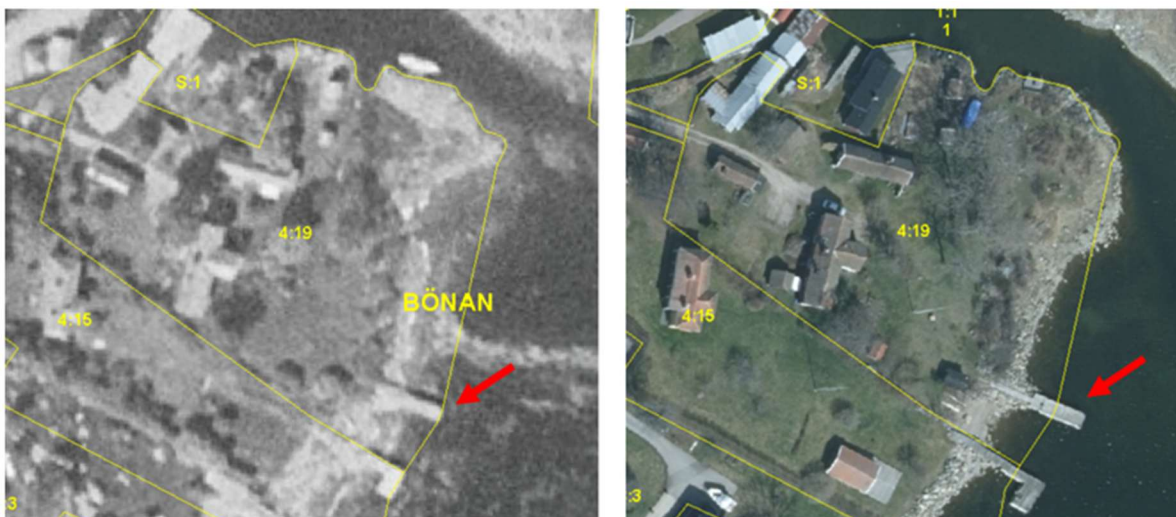
Vattenområde

Planområdet är en strandtomt nära lotsstationen där östra delen består av öppet vattenområde med en brygga. Områdets karaktär präglas av tydliga spår från äldre fiskenäring. Strandlinjen och strandområdet har förändrats genom åren, både på grund av den naturliga uppgrundningen och att det gjorts muddringar och utfyllnader.

På fastigheten finns två bryggor, en i norr och en i öster. Den norra byggdes i samband med en utfyllnad på 1960-talet medan den östra bör ha tillkommit några årtionden tidigare. Den östra bryggan finns med på ekonomiska kartan från 1955 och ligger inom område där mindre bryggor och badplats för intilliggande fastighet får uppföras. Gällande detaljplan tillåter att den ursprungliga bryggan kan utökas med tre meter. 2015 byggdes bryggan om och förlängdes med 5,5 m, det vill säga 2,5 meter ytterligare, och går in över område som i gällande detaljplan är utpekad som öppet vattenområde.



Figur 4. Ekonomiska kartan från 1955 samt bild som visar gällande detaljplan och utbyggd brygga



Figur 5. Lantmäteriets ortofoto från 1975 samt ortofoto från 2023

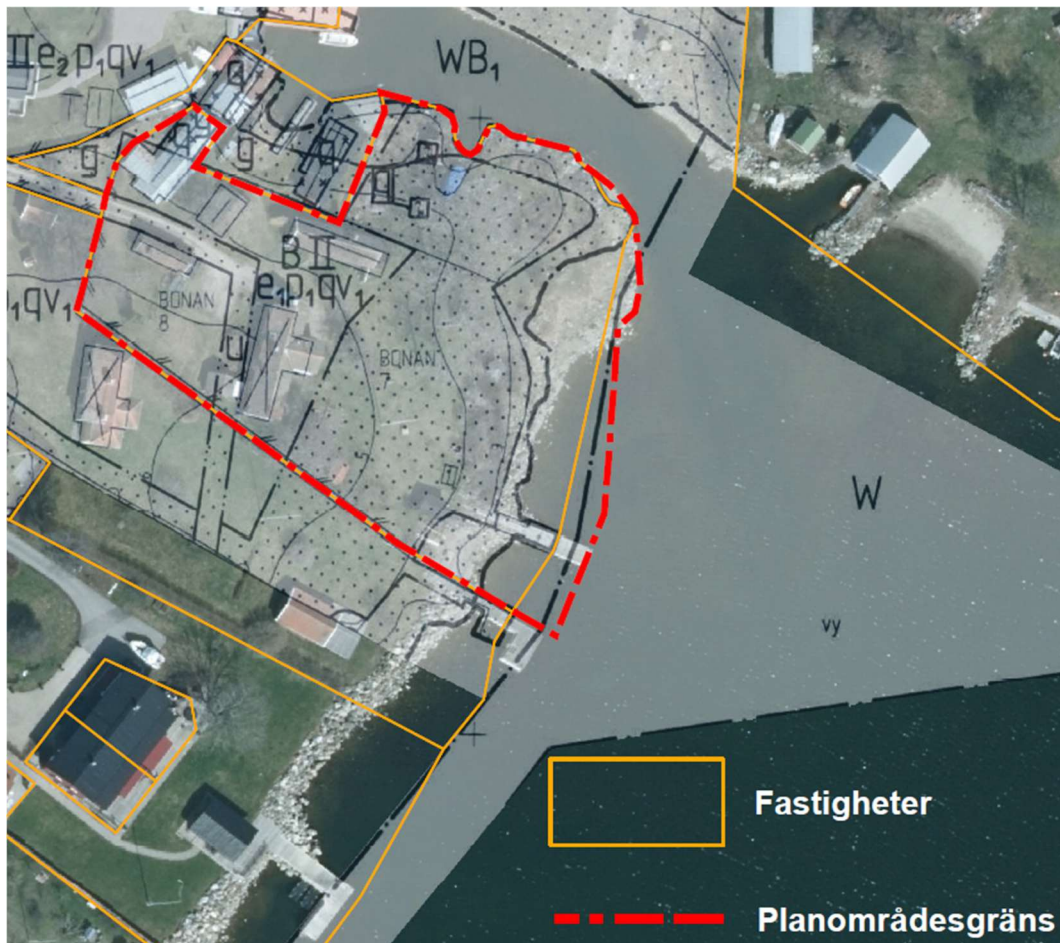
Konsekvenser

För områdets karaktär som fiskebebyggelse är närheten till havet tongivande, där möjlighet att angöra med båt, bryggor och sjöbodar är naturliga inslag.

En jämförelse mellan gällande detaljplan (1995) och befintliga förhållande visar att det på många ställen inom planområdet skett en uppgrundning som delvis beror på landhöjningen, och även på genomförda utfyllnader i området. Detta har medfört att avståndet till vattnet ökat med tiden. För att långsiktigt säkerställa vattenkontakten och möjligheten att angöra brygga och bevara områdets karaktär justeras gränsdragningen för vattenområde och kvartersmark för bostad.

Vattenområdet som ingår i detaljplanen är i huvudsak vatten som tillhör eller ianspråktagits av fastigheten. Detaljplanen tillskapar 265 m² vattenområde (**W₁**) och 50 m² bostadsändamål (**B**). Planförslaget föreslår att mindre bryggor får uppföras inom vattenområdet.

Ytorna bedöms vara mer enskilt än allmänt och bör därför kunna tillföras fastigheten. Strandskyddet upphävs för den del av vattenområdet där befintlig brygga finns, med syfte att den brygga som finns idag ska finnas kvar i nuvarande utbredning, se avsnittet *Strand och vattenområde*.



Figur 6. Bilden visar en jämförelse med strandlinjen i gällande detaljplan och nutida ortofoto. Fastigheten har förändrats både på grund av utfyllnad och landhöjning.

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 som kan tillföras intilliggande fastighet där mindre bryggor får uppföras.

Utformning, placering och gestaltning

Planområdets betydelse för kulturmiljön gör att befintliga och tillkommande byggnadsverk behöver visa hänsyn till värdena. Delar av befintlig bebyggelse skyddas genom rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser. Planen skapar ytterligare byggrätt för tillbyggnad av bostäder (bostadshuset och f.d Brygghuset) samt byggrätt för komplementbyggnader. Ny bebyggelse regleras bland annat med utformningsbestämmelser. Utformning och placering av tillkommande byggrätter regleras tydligare på de delar av fastigheten som syns från havet.

Tillbyggnad bostadshuset

Detaljplanen utgår från att byggnadernas gestaltning mot havet är viktigast ur ett kulturmiljöperspektiv. Därför har en byggrätt för tillbyggnad placerats på västra delen, det vill säga bort från vattnet. Bostadshuset har i flera omgångar byggts om. För att få till en bra lösning önskar fastighetsägaren förlägga entrén till den västra fasaden och tillskapa en ny entréhall, wc och ett väderskyddat tak över entré och uteplats. Tillbyggnaden ska anpassas och få ett uttryck och färgsättning som överensstämmer med byggnaden. Vissa uttryck och detaljer kommer att tillföras byggnadens fasader, framför allt mot havet, som har byggts bort genom åren. Till exempel kommer den glasade verandan mot söder att tydligare markeras. Den glasade verandan mot öster får tillbaka sin ursprungliga volym.



Befintligt utseende



Planerat utseende



Figur 7. Illustrationer över nuvarande byggnad samt hur byggnaden föreslås förändras genom om- och tillbyggnad.

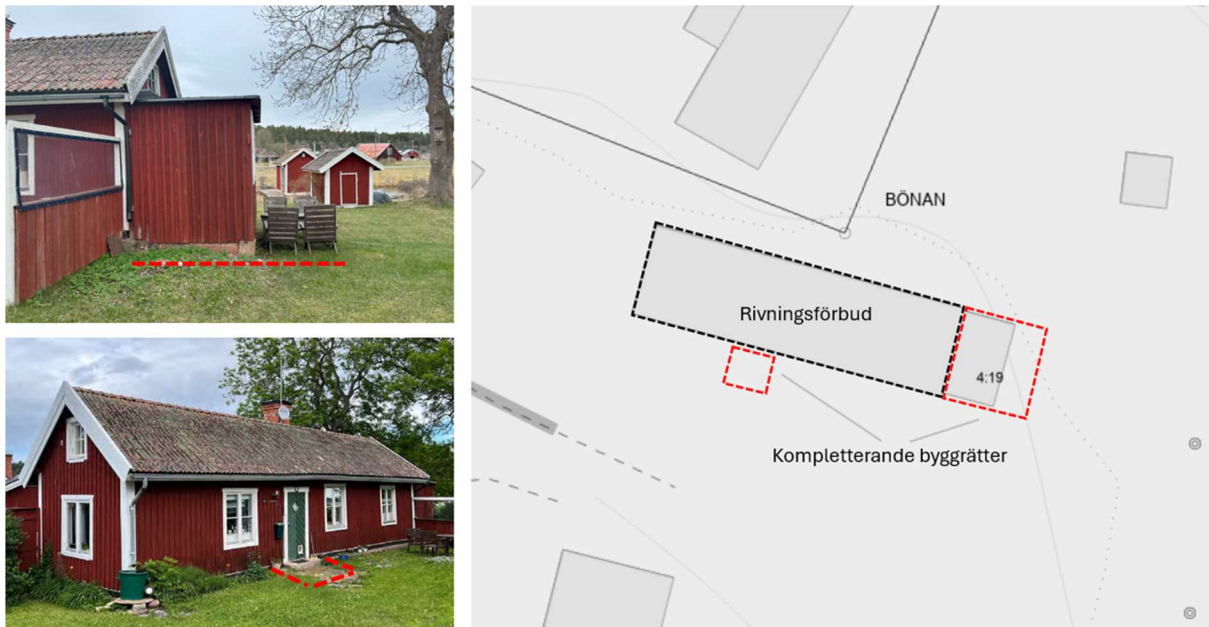
Tillbyggnad f.d Brygghuset

Byggnaden används idag som bostadshus. Det f.d brygghuset har tidigare byggts ut med en lägre del mot söder. Denna del kan ersättas med en något större tillbyggnad om ca 2,5 meter. Sammantaget ger det en yta om ca 17 m² byggnadsarea. Detaljplanen reglerar att tillbyggnaden får en mer anpassad gestaltning till befintlig byggnad. Eftersom tillbyggnaden är mot havet är det viktigt att den är låg och inte är bredare än den befintliga byggnaden som är nätt i sin utformning. Syftet är bibehålla befintlig byggnadsvolym som är nätt och behöver framträda.

Den nya volymens förhållande till befintlig byggnad kan innebära att den inre takhöjden från färdigt golv till tak behöver anpassas till det. Tillbyggnadens hänsyn till stigande havsnivåer samt anpassningen till den nya volymen kan också innebära en höjdskillnad i interiören vilket eventuellt påverkar tillgängligheten.

En mindre förstuga mellan de två fönstren på byggnadens framsida kan också uppföras. Prickmark reglerar att förstugan placeras med avstånd till fönstren. Höjden ska vara lägre än befintlig byggnads nock så den tillkommande volymen blir underordnad.

Båda tillbyggnaderna föreslås få ett valmat plåtklätt tak alternativt ett sadeltak som kläs med lertegel för att inte bli så höga. Fasaderna ska kläs med traditionell rödmålad panel. Fönstren får lika utseende befintliga.



Figur 8. Bilder som visar var de mindre tillbyggnaderna av f.d Brygghuset planeras.

Badhus/Gästhus (ersätter befintlig bastu)

Fiskegårdarna har traditionellt haft flera komplementbyggnader koncentrerade vid stranden, utefter fastighetsgräns ned mot stranden eller bakom huvudbyggnaden. Befintlig bastu planeras ersättas av ett gästhus/badhus. Byggnaden ska ha en underordnad karaktär, en enkel komplementbyggnad och därmed inte ha fönster med spröjs. Storleken är begränsad till 40 m² och ska inte placeras så att den bryter sambandet mellan bostadshus och havet. Lämpligt fasadmaterial är trä och taket kan vara sadeltak eller pulpettak som kläs med falsad skivplåt, lertegel eller papp. Fasaden kan försees med skjutdörrar i glas eller vanliga dörrar. För att göra byggnaden än mer diskret försees alla eller någon av de glasade partierna med skjutdörrar som har lika panel och färgsättning som fasaderna i övrigt.



Figur 9. Illustration över ny komplementbyggnad – badhus/gästhus.

Komplementbyggnad

Förutom nuvarande bebyggelse och planerade tillbyggnader får en till komplementbyggnad om 25 m² uppföras i planområdets västra del.

Nya byggnader ska anpassas till platsens kulturhistoriska värden genom att ges en traditionell utformning med sadeltak och röda träfasader. Fasad- och takmaterial ska kläs med traditionella material. Exakt utformning får studeras ytterligare i bygglovsskedet.

Konsekvenser

Reglerad placering, volym och utformning av tillkommande byggnader bedöms vara väl anpassade till befintlig bebyggelse och till miljön i sin helhet. Bostadshuset kommer efter genomförandet vara mer lik hur byggnaden såg ut tidigare med en tydligare avläsbarhet över hur byggnaden byggts ut med tiden. I och med att tillbyggnaden inte är på vattensidan är miljön inte lika känslig.

Planbestämmelser

Minsta fastighetsstorlek är 1800 m².

Placering, höjd och storlek styrs av prickad mark, e₁, h₁.

Utformningsbestämmelser gäller nya byggnader och tillbyggnader.

Varsamhetsbestämmelser är utformningsbestämmelser för befintliga byggnader.

Rivningsförbud och skyddsbestämmelser gäller för bostadshuset, f.d. bryggghuset, garage, lillstugan, lekstugan och tvättstugan.

Utemiljö

Utemiljön visar en fastighet präglad av fiskenäringen. Husen är grupperade i den västra delen av tomten medan den östra sidan består av olika sorters växtlighet mellan husen och havet. Bilder från början av 1950-talet visar att det historiskt sett även varit stort inslag av växtlighet och höga träd mellan husen och havet. En kulturhistoriskt värdefull miljö består inte endast av byggnader, ofta utgör marken mellan husen en väsentlig del av den kulturhistoriska värdefulla miljön.

Tomtens öppna karaktär är viktig att bevara och avskärmande staket eller häckplantering får inte anordnas över gården mellan byggnaderna. Den västra och södra tomtgränsen markeras idag av ett staket men närheten till hamnen och de övriga före detta fiskebodarna gör att det inte finns någon tydlig gräns mot Bönan S:1 i norr. Kopplingen till de före detta sjöbodarna och bryggorna i hamnen gör det enkelt att förstå att detta är ett tidigare fiskarboställe.

De fem stora askarna som växer öster om bostadsbyggnaderna har särskilt höga natur- och kulturmiljövärden och bör bevaras. Det finns en risk för att de kan angripas av en svamp som orsakar askskottsjuka, men just dessa individer kan ha tillräcklig motståndskraft för att klara sig.



Figur 10. Bild som visar de fem värdefulla askarna på tomten.

Konsekvenser

I plankartan skyddas fem askar. Genom att skydda dessa träd i detaljplanen säkerställs deras värde för miljön och landskapsbilden. Skyddet utgör inget hinder för genomförandet av detaljplanen.

Planförslaget innebär inga större förändringar för tomten eftersom endast mindre tillkommande byggrätter medges som inte påverkar markförhållandena nämnvärt. Den framtida fastighetsbildningen medför endast en administrativ förändring och kommer inte vara synlig i verkligheten då det inte är tillåtet att uppföra tomtavskiljare. Kommunen bedömer att planens genomförande inte påverkar tomtens värden negativt.

Planbestämmelser

n₁ – Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

a₁ – Marklov krävs även för fällning av skyddade träd

Marklov krävs även för schaktning och fyllning av mark

q₂ – Tomtens karaktär vad gäller form, öppenhet mot havet, trädgård och park med växtlighet och träd ska bevaras. Marknivåns mjuka profil ska bevaras och större utfyllnader/upphöjningar samt terrasseringar med stödmurar får inte ske. Tomtens öppna karaktär ska bevaras och avskärmande staket, mur, plank eller häckplantering får inte anordnas över gården mellan byggnaderna.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från det att planen får laga kraft. Angiven genomförandetid på 5 år är satt utifrån att det är rimligt att inom denna tid kunna genomföra detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter dock detaljplanen att gälla, fram till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

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

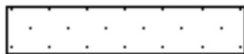
Användningsbestämmelser

B – Bostäder

Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär.

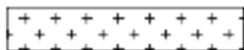
Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande



- Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Säkerställer ett bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsestrukturen. Prickmarken begränsar var nya byggnader placeras på bostadsfastigheterna utifrån kulturvärden och siktlinjer mot vattnet. Prickad mark får nyttjas för t ex parkering, uteplats (en iordningställd yta för utomhusvistelse) och annat som inte är lovpliktigt enligt plan- och bygglagen.



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

Motiv: Säkerställer byggrätt för befintliga komplementbyggnader samt tillskapar byggrätter för ytterligare komplementbyggnader inom området. Komplementbyggnad är en byggnad som är placerad nära och kompletterar en huvudbyggnad, och kan därför inte användas som en självständig bostad. Utifrån kulturmiljövärden och upplevelsen från havet ska befintlig huvudbyggnad fortsatt vara den dominant byggnaden inom fastigheten. Byggnad för badhus/gästhús kan placeras ner mot havet då deras funktioner drar nytta av att placeras intill vattnet.

Fastighetsstorlek

d₁ – Minsta fastighetsstorlek är 1800 kvadratmeter.

Motiv: Minsta fastighetsstorlek regleras till 1800 m² för att möjliggöra att fastigheten styckas av till två. Bestämmelsen säkerställer lämplig fastighetsstorlek och inkluderar både land- och vattenområde. Bestämmelsen säkerställer också att fastigheten inte kan styckas av till fler än två.

Utnyttjandegrad

e₁ 0,0 – Största byggnadsarea är angivet värde i m².

Motiv: Reglerar hur mycket som får bebyggas inom en viss angiven yta. På plankartan visas den tillåtna byggnadsarean med en siffra, ex **e₁ 40** vilket då innebär att det får uppföras en eller flera byggnader på sammanlagt 40 m² inom den angivna ytan.

Höjd på byggnadsverk

h₁ 0,0 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Motiv: Säkerställer att komplementbyggnader och tillbyggnader har en underordnad höjd.

Utförande

b₁- Lägsta nivå på färdigt golv är +2,0 meter över nollplanet.

Motiv: Säkerställer att utbyggnaden inte hamnar för lågt och riskerar att översvämmas.

Rivningsförbud

r₁ – Byggnad får inte rivas

Motiv: Säkerställer ett bevarande av de byggnader som är särskilt värdefulla enligt plan- och bygglagens 8 kap 13§. Det gäller huvudbyggnad, f.d. brygghus, garage/dassen, vedbod, lillstugan och jordkällare.

Skydd av kulturvärden

q₁ –Byggnadens exteriöra utseende i utformning och i detaljer ska bevaras. Senare tillägg kan tas bort och tillbyggnad kan ske enligt byggrätt på plankartan.

Motiv: För att säkerställa ett bevarande av de byggnader som är särskilt värdefulla byggnader enligt plan- och bygglagens 8 kap 13§ ska deras exteriöra utseende i utformning och detaljer bevaras. Senare tillkomna tillägg kan tas bort. Som exempel har f.d. brygghuset och lillstugan enstaka moderna fönster.

Senare tillkomna volymer på f.d. brygghusets gavel samt till höger på bostadshusets veranda kan tas bort. Anpassad tillbyggnad är möjlig enligt byggrätt och utformningsbestämmelse.



Figur 11. Bilderna visar senare tillägg på f.d. brygghus och bostadshuset som kan tas bort.

q₂ – Tomtens karaktär vad gäller form, öppenhet mot havet, trädgård och park med växtlighet och träd ska bevaras. Marknivåns mjuka profil ska bevaras och större utfyllnader/upphöjningar samt terrasseringar med stödmurar får inte ske. Tomtens öppna karaktär ska bevaras och avskärmande staket, mur, plank eller häckplantering får inte anordnas över gården mellan byggnaderna.

Motiv: För att säkerställa tomtens naturliga topografi, utformning samt den fria sikten mot havet införs denna bestämmelse då de utgör särskilt värdefulla tomter enligt plan- och bygglagens 8 kap 13§. De båda fastigheterna ska uppfattas som en fastighet och delningen av fastigheten ska inte kunna utläsas i praktiken.

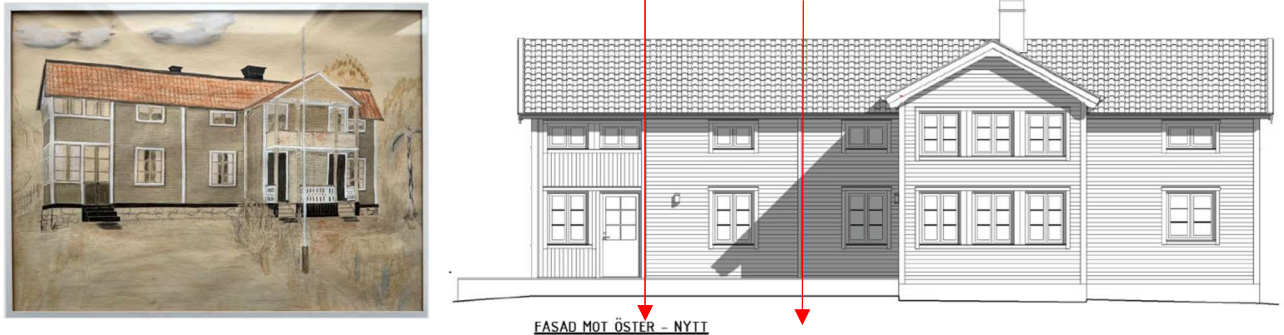
Varsamhet

k₁ - Fönster och fönsterdörr ska vara av trä i högsnallt format med sidohängda bågar och fasta spröjsar.

Motiv: Säkerställer en viktig egenskap som bidrar till att byggnaden är särskilt värdefull enligt plan- och bygglagens 8 kap 13§.

k₂ - Fasader ska underhållas med i huvudsak liggande eller stående fasspontpanel som målas i röd slamfärg. Verandadelen kan ha avvikande panelsättning och långfasad kan ha indelade lodräta fält.

Motiv: Säkerställer en viktig egenskap som bidrar till att byggnaden är särskilt värdefull enligt plan- och bygglagens 8 kap 13§. Bestämmelsen möjliggör att fasadens äldre uttryck kan återskapas.



Figur 12. Bild på hur ursprunglig huvudbyggnad såg ut samt hur byggnaden föreslås återskapas. Se indelande fält på fasaden.

k₃- Fasader ska ha en symmetrisk och rytmisk fönstersättning, gäller ej västra fasaden. Verandor kan ha fönsterband.

Motiv: Säkerställer en viktig egenskap som bidrar till att byggnaden är särskilt värdefull enligt plan- och bygglagens 8 kap 13§. Med fönsterband menas att flera fönster sitter ihop utan att vara avdelade med väggpartier. I Fönsterbanden kan det även finnas dörrar som har en övre del som är uppglasad likt ett spröjsat fönster.

k₄ – Byggnad ska ha sadeltak som ska kläs med lertegel.

Motiv: Säkerställer en viktig egenskap som bidrar till att byggnaden är särskilt värdefull enligt plan- och bygglagens 8 kap 13§.

k₅ - Taktäckning ska vara av lertegel, papp, röd falsad plåt eller pannplåt.

Motiv: Säkerställer en viktig egenskap som bidrar till att byggnaden är särskilt värdefull enligt plan- och bygglagens 8 kap 13§.

k₆ - Fasader ska underhållas med stående locklistpanel som målas i röd slamfärg.

Motiv: Säkerställer en viktig egenskap som bidrar till att byggnaden är särskilt värdefull enligt plan- och bygglagens 8 kap 13§.

k₇ - Fasader ska underhållas med stående locklistpanel och liggande fasspontpanel som målas i röd slamfärg.

Motiv: Säkerställer en viktig egenskap som bidrar till att byggnaden är särskilt värdefull enligt plan- och bygglagens 8 kap 13§.

Utformning

f₁ - Fasader ska kläs med fasspontpanel som målas i röd slamfärg.

Motiv: Säkerställer ett utförande som bidrar till att byggnaden får en anpassad tillbyggnad till den särskilt värdefull bebyggelsemiljön enligt plan- och bygglagens 8 kap 13§.

f₂ - Taket ska ha valmad form och kläs med röd falsad plåt.

Motiv: Säkerställer ett utförande som bidrar till att byggnaden får en anpassad tillbyggnad till den särskilt värdefull bebyggelsemiljön enligt plan- och bygglagens 8 kap 13§.

f₃ - Fönster och fönsterdörr ska vara av trä i högsnalt format med sidohängda bågar och fasta spröjsar.

Motiv: Säkerställer ett utförande som bidrar till att byggnaden får en anpassad tillbyggnad till den särskilt värdefull bebyggelsemiljön enligt plan- och bygglagens 8 kap 13§. Befintlig tillbyggnad på södra gaveln (f.d. brygghus) kan rivas och ersättas av ny.

f₄ - Fasader ska kläs med locklistpanel eller fasspontpanel som målas i röd slamfärg.

Motiv: Säkerställer ett utförande som bidrar till att byggnaden får en anpassad tillbyggnad till den särskilt värdefull bebyggelsemiljön enligt plan- och bygglagens 8 kap 13§. Befintlig tillbyggnad på södra gaveln kan rivas och ersättas av ny. Befintlig tillbyggnad på södra gaveln kan rivas och ersättas av ny.

f₅ - Tak ska ha form av sadeltak och kläs med röd falsad plåt alternativt sadeltak som kläs med lertegel. Taket ska vara lägre än befintligt tak.

Motiv: Säkerställer ett utförande som bidrar till att byggnaden får en anpassad tillbyggnad till den särskilt värdefull bebyggelsemiljön enligt plan- och bygglagens 8 kap 13§. Befintlig tillbyggnad på södra gaveln kan rivas och ersättas av ny. Tillbyggnaden ska i höjd och bredd vara en avskiljbar volym. Den nya volymen ska kunna läsas av så att den ursprungliga byggnadens storlek upplevs.



Figur 13. Bilderna visar med röd linje ungefärlig gräns på tillbyggnaders tak. Detta för att den ursprungliga byggnadens volym ska kunna avläsas.

f₆ - Tillbyggnad ska vara något indragen från befintlig byggnads fasad.

Motiv: Säkerställer ett utförande som bidrar till att byggnaden får en anpassad tillbyggnad till den särskilt värdefull bebyggelsemiljön enligt plan- och bygglagens 8 kap 13§. Befintlig tillbyggnad på södra gaveln kan rivas och ersättas av ny. Tillbyggnaden ska i höjd och bredd vara en avskiljbar volym. Den nya volymen ska kunna läsas av så att den ursprungliga byggnadens storlek upplevs.

f₇ - Höga och större fönsterpartier ska målas in i fasadens kulör och ska förses med stängningsbara fönsterluckor som smälter in i fasadens utformning.

Motiv: Säkerställer ett utförande som bidrar till att byggnaden anpassas till den särskilt värdefull bebyggelsemiljön enligt plan- och bygglagens 8 kap 13§. I syfte att göra en byggnad mer diskret ska större fönsterpartier ha lika kulör som fasaden samt förses med stängningsbara fönsterluckor som smälter in i fasaden.

f₈ - Tornbyggnad och utsmyckande detaljer (snickarglädje) får ej uppföras.

Motiv: Säkerställer ett utförande som bidrar till att byggnaden anpassas till den särskilt värdefull bebyggelsemiljön enligt plan- och bygglagens 8 kap 13§.

f₉ - Byggnad ska ha en avlång volym med sadeltak eller pulpettak som kläs med lertegel, papp eller röd falsad plåt.

Motiv: Säkerställer ett utförande som bidrar till att byggnaden anpassas till den särskilt värdefull bebyggelsemiljön enligt plan- och bygglagens 8 kap 13§.

f₁₀ - Fasader ska kläs med traditionell träpanel som målas i röd slamfärg.

Motiv: Säkerställer ett utförande som bidrar till att byggnaden anpassas till den särskilt värdefull bebyggelsemiljön enligt plan- och bygglagens 8 kap 13§. Med traditionell panel avses locklistpanel eller fasspontpanel.

Markens anordnande och vegetation

n₁ - Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Motiv: Regleringen syftar till att bevara och förhindra fällning av träd som är särskilt skyddsvärda både utifrån natur- och kulturmiljövärden.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motiv: Markreservat som reserverar områden för befintliga underjordiska allmännyttiga ledningar. Bestämmelsen innebär bland annat att marken inte får överbyggas.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt

Motiv: Strandskyddet upphävs med hänvisning till att marken redan är ianspråktagen och påverkar inte strandskyddets syften. Strandskyddet upphävs inom hela kvartersmarken.

Villkor för lov och ändrad lovplikt

Ändrad lovplikt

a₁ - Marklov krävs även för fällning av skyddade träd

Motiv: Regleringen syftar till att bevara och förhindra fällning av träd som är särskilt skyddsvärda och värdefulla för tomtens karaktär.

Bygglov krävs även för exteriöra åtgärder som avses inom PBL 9:4 och 9:5 enligt stöd av 4 kap. 15§ 1 p.

Motiv: Då detaljplanen innehåller bestämmelser kring hur byggnaderna fortsättningsvis får förändras och bevaras är det av vikt att kommunen har rådighet över yttre förändringar inom fastigheter enligt PBL.

Bebyggelsen består av en eller två bostadshus då de har egna entréer samt egna tomter. Det krävs därmed lov för att med en mur eller ett plank anordna en skyddad uteplats inom 3,6 meter från bostadshuset, anordna ett skärmtak över en sådan uteplats som anges över

en altan, balkong eller entré, och en komplementbyggnad (friggebod). Det krävs också bygglov för underhåll samt att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial trots att åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär. Dessa åtgärder beskrivs inom PBL 9:4, samt 9:5.

Inom området råder i övrigt normal lovplikt vilket innebär att åtgärder som utgör så kallade Attefallsåtgärder, montering av solceller, bygga altan, tillbyggnad av till exempel balkong, burspråk eller uppstickande byggnadsdel kräver bygglov i denna miljö enligt PBL 9:3c, 9:4d, 9:4f, 9:5a.

Marklov krävs även för schaktning och fyllning av mark

Motiv: Tomtmarken har höga natur- och grönsstrukturvärden och markförändringar i form av schaktning eller uppfyllnad riskerar att påverka träden negativt. Det är därför betydelsefullt att även få en prövning av eventuella markförändringar.

Då skydd har lagts, q2, för tomternas naturligt mjuka topografi, kallstensmur samt stenskoningar på fastigheterna närmast havet införs denna lovplikt för att säkerställa efterlevnaden.

Regleringar av vattenområde

W₁ - Vattenområde som kan tillföras intilliggande fastighet där mindre bryggor får uppföras.

Motiv: Vattenområdets närhet till anläggningar på land och i vattnet gör att det upplevs mer enskilt än allmänt. Stor del av vattenområdet tillhör redan Bönan 4:19 och resterande del av vattenområdet kan regleras till närmast liggande fastighet, som en del av fastigheten. Syftet är att den brygga som finns idag ska finnas kvar eller eventuellt ersättas. Bryggan ska vara rak och inte utformas som en vågbrytare utifrån kulturmiljö och natur. Strandskydd gäller och för att vidta en åtgärd krävs dispens eller tillstånd.

Upphävande av strandskydd

a₂ - Strandskyddet är upphävt

Motiv: Strandskyddet upphävs med hänvisning till att marken redan är ianspråktagen och påverkar inte strandskyddets syften. Strandskyddet upphävs inom del av vattenområde där det finns en brygga.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Översiktsplan

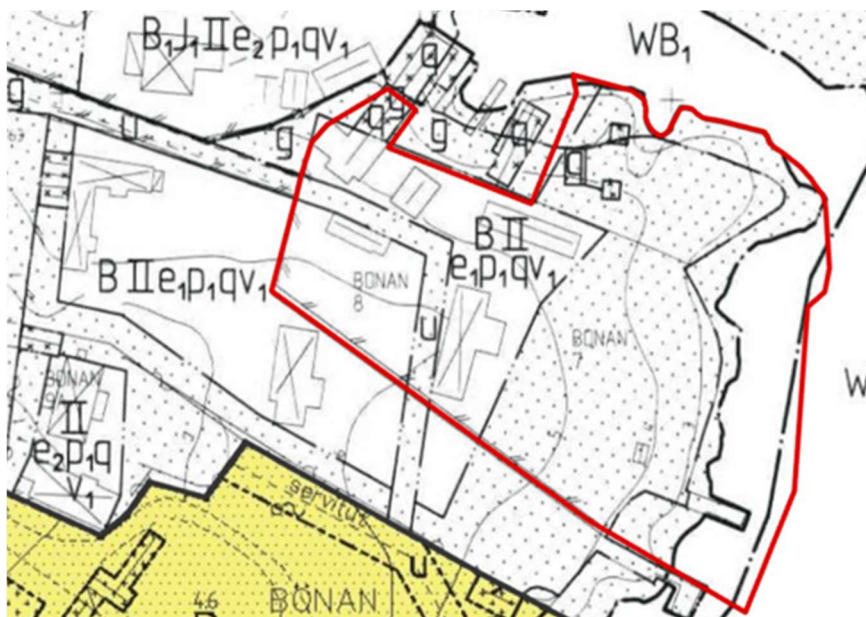
För området gäller Fördjupad översiktsplan för Norrlandet från 2012 och fastigheten ingår i ett område med höga kulturmiljövärden där bevarande av bland annat den äldre fiskarbebyggelsen avses värnas. Målet är att de kulturhistoriska kvalitéterna på Norrlandet inte ska byggas bort utan kunna bevaras och utvecklas på ett bra sätt för kommande generationer.



Figur 14. Bild från fördjupade översiktsplanen för Norrlandet från 2012.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan från 1995 (aktbeteckning 21-P95:154). Gällande detaljplan anger kvartersmark bostadsändamål i två våningar. Byggrätt regleras av prickmark och placeringsbestämmelser. Samtliga av fastighetens byggnader är q-märkta och belagda med förhöjd lovplikt för utvändiga underhållsåtgärder. Infarten är i gällande detaljplan reglerad som bostadsändamål med möjlighet för gemensamhetsanläggning, något som inte genomförts. Strandskyddet är enligt detaljplanen upphävt för stora delar av detaljplanen med undantag för W-område, öppet vattenområde. Aktuellt planförslag ersätter delar av gällande detaljplan.



Figur 15. Gällande detaljplan

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Samhällsbyggnadsnämnden den 22 februari 2023.

Naturmiljö och landskap

Fastigheten består till större delen av bostadsbebyggelse med tillhörande trädgårdstomt. Området mot vattnet har mer naturlig karaktär med strandäng, havtornssnår och vassområden. Fastigheten är inventerad av Gävleborgs Botaniska Sällskap i början av 1990-talet och den visar på en stor artrikedom, både vad gäller trädgårdsväxter och naturligt förekommande arter. Det finns bland annat flera storväxta askar, en äldre gråal och päronträd på fastigheten. De stora lövträden har höga ekologiska och landskapsmässiga värden, men bidrar även till andra ekosystemtjänster.

Planförslag och konsekvenser

Placering av ny bebyggelse följer placeringen för den tidigare bebyggelse i stora delar för att minska påverkan på omgivande mark. Detta innebär att befintliga träd kan bevaras.

Landskapsbild och utblickar

På fastigheten finns ett stort inslag av växtlighet mellan husen och havet som på stora delar skymmer bebyggelsen från vattnet. De förändringar som sker inom fastigheten är därför svår att se från vattnet. Viss förändring av utblickar kan komma att ske där ytterligare byggrätt ges närmare vattnet.

Byggrätters placering och utformning har anpassats till områdets och riksintressets värden. Den nya bebyggelsen ska i karaktär och kulör ansluta till befintlig bebyggelse. De nya byggrätterna innebär att buskar och träd som växer inom fastigheten kan vara kvar.

Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet omfattar bebyggelse som har varit en fiskargård i Bönan som är ett gammalt fiskeläge vid Gävlekusten. Planområdet är utpekad som kulturhistorisk bebyggelse i gällande översiktsplan. I gällande detaljplan är samtliga av fastighetens byggnader q-märkta. I samband med planarbetet har därför en antikvarisk utredning tagits fram som klarlägger platsens och bebyggelsens kulturhistoriska värden.

Efterhand har Bönan fått karaktär av ett mindre samhälle. Ett kapell byggdes av och för fiskarna 1843 och vid 1800-talets mitt uppfördes en skola.

Med start från slutet av 1800-talet och 1900-talet utvecklades Bönan också som en sommarvistelse för Gävles grosshandlare. Då byggdes hotell, badhus, café, dansbana och handelsbod. Ångbåtarna Bönan I och II trafikerade till och från centrala Gävle.

Fisket i Bönan har avtagit sedan 1950-talet och numer finns endast ett fåtal yrkesmässiga fiskare kvar i Bönan.

Historik

Den aktuella fastigheten kom till år 1800 då borgaren och fiskaren Olof Bogren fick tillåtelse att röja och iordningställa en tomt på Gävle stads mark i Bönan. Han flyttade med sig sina hus från Engesbergs gårds ägor där han arrenderade mark tidigare. 1821 delades den stora tomten i tre delar med bostadshus.

Under 1870-talet skedde en hel del förändringar på fastigheten. Flera byggnader tillkom eller flyttades till sina nuvarande platser och bostadshuset byggdes om med en öppen och inglasad veranda. Dessutom byggdes ett badhus, även det influerat av tidens byggnadsideal.

Under 1960-talet genomfördes en modernisering av husen samtidigt som viken muddrades och tomten fylldes ut mot norr.

Byggnaderna är av skiftande ålder men det är inte osannolikt att den stuga som fiskaren Olof Bogren flyttade från Engesberg år 1800 fortfarande utgör en del av bostadshuset.

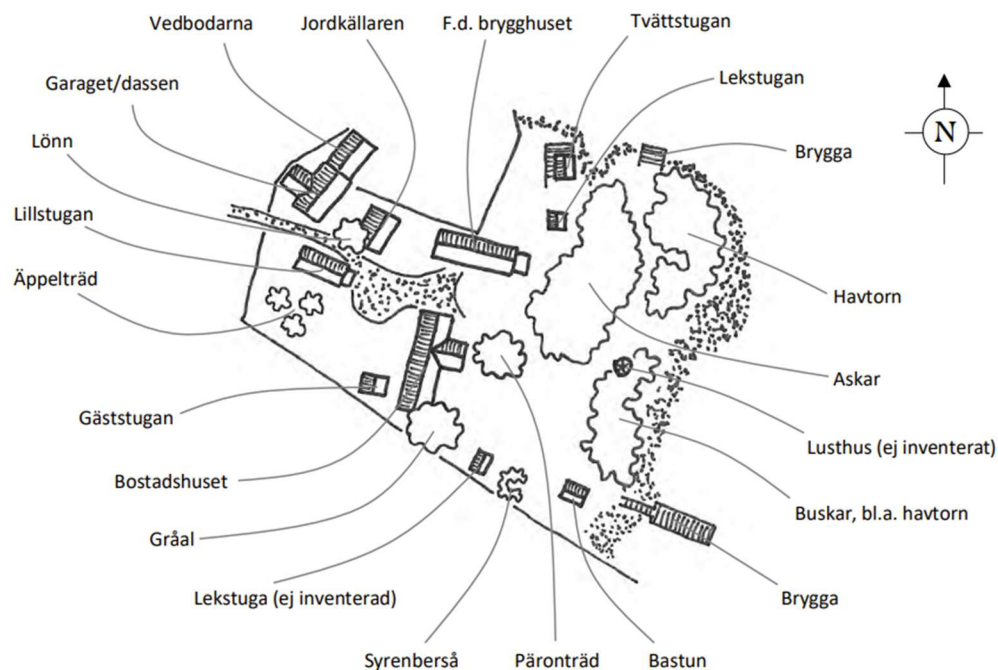
Planområdets kulturvärden

Sammantaget har fastigheten höga kulturvärden och uppfyller flera av kriterierna för plan- och bygglagens begrepp särskilt värdefull byggnad/bebyggelsemiljö enligt Boverkets tolkning i BBR (Boverkets byggregler 1:2213):

- *Fastigheten tydliggör tidigare samhällsförhållanden.*
- *Byggnaderna representerar en tidigare vanlig byggnadskategori som nu har blivit sällsynt.*
- *Fastigheten belyser tidigare bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor, arbetsförhållanden och olika gruppers livsvillkor.*
- *Fastigheten har representerat för lokalsamhället viktiga funktioner eller verksamheter.*
- *I egenskap av fiskargård har fastigheten haft stor betydelse för ortens identitet och värderas högt i ett lokalt sammanhang (riksintresset, översiktsplanen, detaljplanen).*
- *Majoriteten av byggnaderna är uppförda före 1920-talets bebyggelseexpansion och har sin huvudsakliga karaktär bevarad.*

Mot bakgrund av denna beskrivning kan det konstateras att Bönan 4:19 är ett bra och representativt exempel på den bebyggelse översiktsplanen bedömt som värdefull och karaktärsskapande för Bönan.

Med flera bevarade små och enkla ekonomibyggnader, bostadshusets placering på tomten och en inglasad veranda måste fastigheten betraktas som en av de mer kompletta anläggningarna. Som kulturmiljö har fastigheten en hög läsbarhet, det vill säga att den tydligt berättar sitt kulturhistoriska sammanhang.



Figur 16. Bild som visar tomtens byggnader, växtlighet och brygga. Illustration från kulturmiljöutredning, Hus o Historia ab.

Tomtens kulturvärden

Fastigheten är en fiskargård för en enhet som ger ett ålderdomligt intryck med samspelet mellan byggnader, markens utformning, växtlighet och havets närhet.

Tomten har ett stort inslag av växtlighet som inramar den från havet och påverkar utsikten. Äldre fotografier visar att växtligheten har funnits länge på platsen. Av betydelse är också närheten till hamnen och otydligheten kring var fastigheten slutar och samfälligheten börjar. Det vittnar om samarbete och avsaknad av behov att markera sin gräns. Kopplingen till de före detta sjöbodarna och bryggorna i hamnen gör det enkelt att förstå att detta är ett tidigare fiskarboställe.

Mycket av växtligheten är relativt gammal vilket framförallt syns i storleken på träden. Askarna, gråalen och päronträdet är alla höga med en tilltagen stamdiameter. Både askarna och gråalen bedöms vara omkring 100 år gamla. Det stora inslaget av havtorn längs stranden har successivt utökats i takt med landhöjningen och utfyllnaden i sen tid. På tomten finns det också nyttoväxter över hela tomten: äpple, körsbär, päron och andra bärbuskar. Vid stranden finns två bryggor, en i norr och en i öster.

Byggnadernas kulturvärden

Byggnadernas placering följer ingen logisk struktur utan är följden av den bäst lämpade platsen för varje enskild byggnad utifrån verksamheten. Landhöjningen och den successiva

utfyllnaden av stranden har därtill medfört att avståndet till vattnet ökat med tiden. De många byggnaderna hålls samman av att de alla har rödfärgade fasader med vita knutar.

Det stora bostadshuset är sannolikt den äldsta byggnaden inom fastigheten där vissa delar kan vara från 1700-talet. Bland annat finns det dörrar och listverk som med säkerhet är äldre än tiden för Söderhälls tillträde på 1870-talet. Bostadshuset har en något mer framträdande plats och ligger avskilt. Det vänder sig mot havet. Medan de mindre byggnaderna ligger mer samlade mot nordöst.

Flera av byggnaderna är värderade som särskilt värdefulla däribland det större bostadshuset, fd brygghus, mindre bostadshus, förråd/garage/fähus, vedbod. De omfattas då av plan- och bygglagens 8 kap 13§ vilket innebär att deras värden inte får försvinna. Övriga byggnader som är värdefulla är jordkällare, tvättstuga och lekstuga. De omfattas av 8 kap 17§ och då kan värden förändras men med hänsyn. Ett fåtal byggnader har inte bedömts som värdefulla vilka är gäststuga och bastu.

Bostadshuset

Bostadshuset i två våningar har genom åren genomgått förändringar i såväl interiören som exteriören.



Figur 17. Bilderna visar hur det stora bostadshuset har sett ut genom åren.

Bild till vänster. Omkring sekelskiftet 1930 hade byggnaden en öppen veranda mot havet och en inglasad veranda mot söder. Märk markeringen av verandan mot söder samt indelningen av fasaden.

Bild i mitten. Omkring 1950 hade den öppna verandan byggts in på övre plan. Märk den lilla tillbyggnaden i hörnet mellan veranda och långfasaden.

Bild till höger. Omkring 2024 hade verandan byggts in helt. Den lilla tillbyggnaden i hörnet mellan veranda och långfasad har blivit större. Markeringen av verandan mot söder samt indelningen av fasaden har byggts bort.

Byggnadens volym, fasad- samt material, fönstersättning samt den äldre fönstertypen har till stor del bibehållits vilka är värdebärare.

F.d. Bryggghuset

Bryggghuset är en låg byggnad har en långsmal volym. På 1930-talet tillbyggdes den mot öster i öppen volym som byggas in helt på 1960-talet.

Byggnadens volym, fasad- samt material, fönstersättning samt överlag fönstertyperna har bibehållits vilka är värdebärare.



Figur 18. Foton på f.d. bryggghuset.

Övriga byggnader

På fastigheten finns flera komplementbyggnader av olika storlek, funktion och ålder.

Byggnaderna har olika grad av kulturvärde där några inte har värderats som värdefulla medan ett fåtal är bedömda som särskilt värdefulla.



Figur 19. Foton på övriga byggnader inom fastigheten.

Exempel på några av övriga komplementbyggnader som finns på fastigheten.

Från vänster till höger ses en lillstuga, byggnad med funktion av vedbod/uthus/garage, tvättstuga och jordkällare.

Generellt är följande värden registrerade på dessa:

Byggnadens form och volym, material på fasader och tak, kulör på fasader, detaljer såsom tex fönster och dörrar.

Planförslag och konsekvenser

Bevarande av byggnaders kulturvärden säkerställs i planförslaget genom rivningsförbud, skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser, se mer under rubriken *Beskrivning av planförslaget*. Förändringar och tillskott i form av tex tillbyggnader möjliggörs på bostadshuset och f.d brygghus men med hänsyn till karaktärsdragen.

Planförslaget innebär även att tomtens värden skyddas. Det innebär att tomten fortsättningsvis ska upplevas som en enhet utan avgränsande staket, plank eller mur. Karaktärskapande lövträd skyddas.

Bedömningen är att planen kan genomföras utan risk för att den särskilt värdefulla bebyggelsen förvanskas.

Strand och vattenområden

Hela den östra delen av fastigheten, liksom delar av den norra, utgörs av strandområde. En mindre del av vattenområdet ingår även i fastigheten. Det finns en brygga som till största del ligger inom fastighetens vattenområde, men den sträcker sig även ut på angränsande vatten där det enligt nu gällande detaljplan ska vara öppet vattenområde.

Strandskyddet är upphävt av länsstyrelsen för bland annat kvartersmark för bostad och WB1-område i samband med fastställelse av detaljplanen från 1995, men det omprövas nu vid ny planläggning. Särskilda skäl för upphävande finns då fastigheten sedan lång tid tillbaka är ianspråktagen för bostadsändamål och bryggan måste för sin funktion ligga i vattenområdet.

Planförslag och konsekvenser

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark för bostad och inom begränsad del av vattenområde, där det finns en brygga. Eftersom strandskydd inte gäller inom fastigheten idag blir det ingen skillnad med ny detaljplan. I och med att en liten del av öppet vattenområde, där strandskydd gäller idag, läggs till W₁-område och strandskyddet upphävs, blir den utökade bryggan möjlig att ha kvar. Strandskyddets syften påverkas inte negativt av ett upphävande då det är i direkt anslutning till sedan länge ianspråktaga tomtplatser med bryggor.

Offentlig och kommersiell service

Det är relativt långt till de flesta samhällsfunktionerna som skola, dagligvaruhandel, hälso- och sjukvård. Dagligvaruhandel och apotek finns cirka 9,5 km från planområdet. Inom 11 km avstånd finns två grundskolor F-6 (Strömsbro skola och Tallbackens skola).

Närmaste förskola är Bönans förskola som ligger 1 km från planområdet. Strömsbro hälsocentral finns 11 km från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanens genomförande genererar endast en till bostad och bedöms därför inte medföra ytterligare behov av platser i förskola och skola. Planområdets placering innebär att kortare resor krävs för att nå offentlig och privat service.

Gator och trafik

Infart till planområdet sker från en liten infartsväg från Gråbergsvägen. Vägen ägs idag av Gävle kommun men är i gällande detaljplan planlagd som kvartersmark. Vägen sköts idag av Bönan 4:19 och bör regleras med en gemensamhetsanläggning. Vägen går även till sjöbodarna på S:1 som delägs av Bönan 4:19, Bönan 4:15 och Bönan 4:16.

Närmaste hållplats finns cirka 300 meter från planområdet och trafikeras av linje 95 med entimmes intervall. Från Bönan finns gång-, och cykelkoppling vidare mot Gävle centrum.

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

Planområdet ligger inom Gävle Vattens verksamhetsområde för spillvatten och vatten. Fastigheten är ansluten till vatten och spillvatten.

Planförslag och konsekvenser

Interna vatten- och spillvattenledningar finns idag inom fastigheten. Om fastigheten delas i två behöver en ny förbindelsepunkt byggas ut. Markreservat för underjordiska ledningar finns för att säkerställa båda fastigheternas tillgång till vatten och spillvatten. För att trygga ledningen bör ledningshavaren söka ledningsrätt. Krävs flytt eller skydd av ledningar eller kablar till följd av föreslagen exploatering eller annan ändring, bekostas detta av fastighetsägaren.

El, fiber och uppvärmning

Gävle Energi äger elnätet och ansvarar för eldistributionen i området. Befintliga ledningar för el finns inom fastigheten. Fjärrvärme är inte utbyggt i området.

Planförslag och konsekvenser

Markreservat för underjordiska ledningar finns intill för att möjliggöra att båda fastigheterna kan anslutas. Krävs flytt eller skydd av ledningar eller kablar till följd av föreslagen exploatering eller annan ändring, bekostas detta av fastighetsägaren.

Avfall

Detaljplanen innebär inte någon större förändring eftersom planförslaget endast innebär en ytterligare bostadsfastighet. Avfallshanteringen ska följa Gävle kommuns renhållningsordning. Exploatören/byggherren ska samråda med Gästrike återvinnare om lämplig avfallshantering t.ex. genom gemensamma större kärl.

Geotekniska förhållanden och radon

Marken inom planområdet består enligt SGUs jordartskartering av sandig morän. Strandkanten bedöms ha låg eroderbarhet här enligt SGIs kartlager om ras, skred och erosion. Planområdet ligger inom normalriskområde för radon och byggnader för stadigvarande vistelse ska uppföras radonskyddat i enlighet med översiktsplan för Gävle kommun år 2030.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget utgör inga geotekniska säkerhetsrisker i form av ras, skred eller erosion.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas på egen fastighet och leds idag via naturlig marklutning ned mot havet, med naturlig infiltration, rening och fördröjning via befintliga gräsytor. Yttre Fjärden är fastighetens recipient.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär inga större ändringar av markanvändningen så belastning på recipient antas vara lika efter planens genomförande.

Störningar, hälsa och säkerhet**Buller och vibrationer**

Den kommunövergripande bullerkartläggningen visar att bullernivåerna inom planområdet ligger mellan 35–55 dBA ekvivalent ljudnivå och upp till 50 dBA maximala ljudnivåer.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga trafikförändringar som ger påverkan på bullernivåer.

Trafikbullerförordningens riktvärden bedöms kunna hållas.

Luftkvalitet

Halterna av kvävedioxid och partiklar är låga. Luftkvaliteten bedöms som god, läs mer i avsnittet Miljökvalitetsnormer. Planförslaget bedöms inte ge upphov till förändrad luftkvalitet då trafiktillskottet blir litet.

Föroreningar

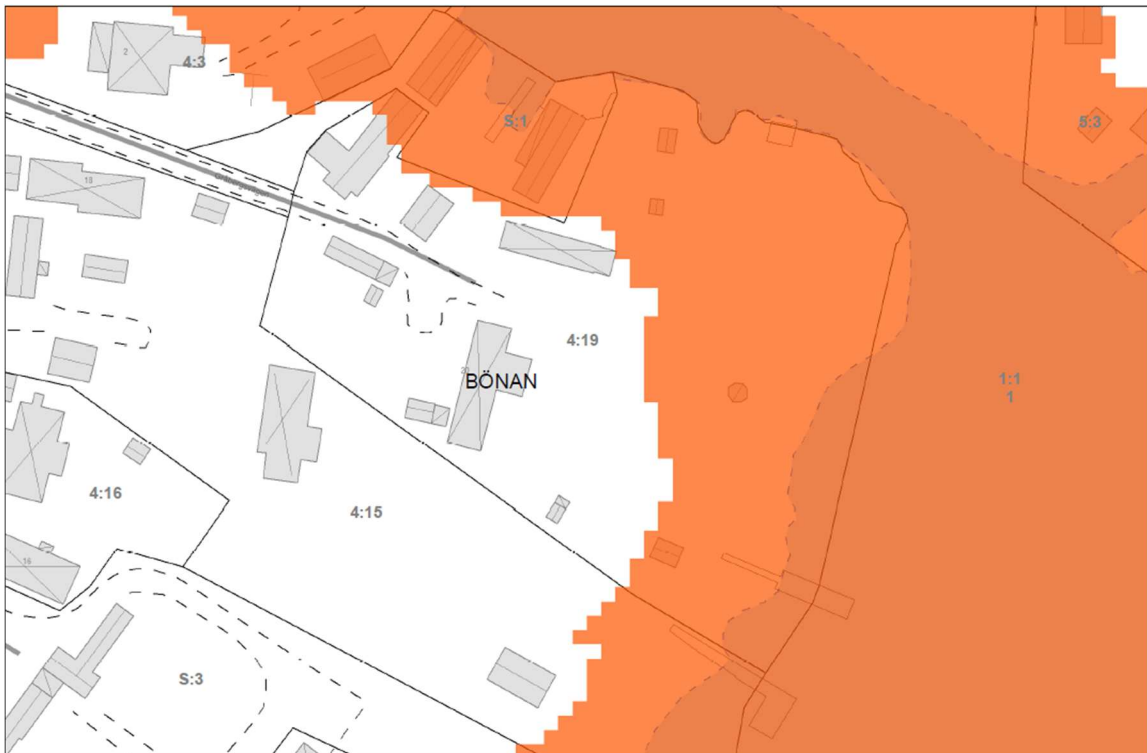
Det finns inga uppgifter om tidigare förorenande verksamheter som funnits i och i anslutning till planområdet. Det bedöms inte finnas någon risk för människors hälsa eller miljön kopplat till föroreningar.

Översvämning och skyfall

Delar av marken inom planområdet kan komma att översvämmas vid framtida höjda havsnivåer.

Områdets karaktär är starkt knuten till fiskenäringen och dess naturliga relation till vattnet. Den framtida medelvattennivån i havet längs kommunens kust bedöms stiga även med hänsyn till landhöjningen i de flesta klimatscenarier. Medelvattennivån år 2150 bedöms stiga till +0,4 m RH2000 enligt SMHIs beräkningar för framtida medelvattenstånd i Gävle kommun (utsläppsscenario SSP5-8,5). I översiktsplan för Gävle kommun år 2030 anges principer för detaljplanering i kustlägen. Enligt principen ska nya huvudbyggnader, större bryggor och vägar inte medges på mark lägre än +2,00 meter (RH2000). Enligt SMHIs beräkningar är den beräknade återkomstnivån +1,6 m RH2000 för ett 100-års högvatten år 2150 (utsläppsscenario SSP5-8,5). Det ger en säkerhetsmarginal på 0,4 m för kommunens riktlinje i ÖP.

I kartan nedan framgår det att del av garage och flera bodar/bastu bedöms påverkas av en sådan havsnivåhöjning.



Figur 20. Kartan visar ett raster i orange färg som motsvarar områden lägre än +2 m i höjdsystemet RH2000, vilket är gränsen för var nya bostadsbyggnader kan accepteras enligt gällande översiktsplan.

Planförslag och konsekvenser

I detaljplanen säkerställs att inga nya bostadsbyggnader kan tillkomma så nära strandlinjen att de bedöms översvämmas. Detta regleras på plankartan med prickmark som ramar in var huvudbyggnader får placeras. F.d. brygghuset ges en byggrätt för tillbyggnad på gaveln mot havet. Eftersom tillbyggnaden behöver anpassas till den befintliga värdefulla byggnaden behöver en anpassning av riktlinjerna i Gävle kommuns översiktsplan göras för att hantera framtida stigande havsnivåer. Den lägsta nivån för färdigt golv i tillbyggnaden regleras till 2,0 meter över havet. Det gör att skador som kan uppstå vid framtida högvattentillfällen kan hållas begränsade. Eftersom platsen har höga kulturmiljövärden ska f.d. brygghuset bibehålla en smäcker och långsmal byggnad. Där av finns inte något alternativ att möjliggöra utbyggnaden på bredden. En bredare utbyggnad skulle förvanska byggnadens värden. Dessutom finns inte plats med en tillbyggnad mot nordost pga. närhet till fastighetsgräns. En tillbyggnad mot sydväst inkräktar på gårdsrummet och en tillbyggnad på den andra gaveln inkräktar på en uppställningsplats.

Komplementbyggnader som bodar och sjöbodar är en viktig del av bostadsbebyggelsens karaktär. Konsekvenserna vid en översvämning i en byggnad där människor inte vistas stadigvarande kan accepteras, varför skydd mot översvämning i dessa byggnader inte regleras i detaljplanen.

Riskfrågor och farligt gods

Planområdet ligger inte nära någon verksamhet eller led för farligt gods som kräver riskhänsyn.

Brandskydd

Räddningstjänsten angör planområdet från Gråbergsvägen.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, Norrlandet Utvalnäs och till del inom riksintresse för yrkesfisket, Gävlebukten Lövstabukten Storfjärden.

Kulturmiljövård

Detaljplanen är inom riksintresse för kulturmiljö X 802. Riksintresset Norrlandet, Bönan och Utvalnäs beslutades av Riksantikvarieämbetet 1996 men har därefter reviderats två gånger, 2010 och 2014. En tydlig förändring både i motiveringen av och uttrycken för riksintresset är att den historiska fiskenäringen tillskrivits en större betydelse. Den gällande motiveringen lyder:

Fiskehamnar med äldre fiskarbebyggelse med sjöbodar och andra nyttobyggnader från mitten av 1700-talet. Fiskelägets bebyggelsestruktur med långsmala tomter ned mot vattnet. Stora tomter med sommarvillor från 1800-talet som vänder sig mot vattnet, med omsorgsfull och påkostad arkitektur. I ett band ovanför de pampiga sommarvillorna ligger mindre enklaver med småskaliga enklare sportstugor på små tomter från 1920–1970-tal.

I samband med den senaste revideringen av beslutet tog Länsstyrelsen Gävleborg fram ett fördjupat kunskapsunderlag för kommunens åtta riksintressen för kulturmiljövården (2015-01-08). I kunskapsunderlaget listas ett antal värdebärare inom respektive riksintresse. X802 Norrlandet, Bönan och Utvalnäs har elva utpekade värdebärare varav Bönan 4:19 berörs av tre:

- De äldre lantegendomarna som tillsammans med fiskarbebyggelsen och fäbodarna samt äldre bevarade uthus utgör den äldsta strukturen i området.

- Den ursprungliga fiskebebyggelsen koncentrerad kring fiskelägena med långsmala tomter som sträcker sig ned mot vattnet. Till fiskebebyggelsen hör uthus som båthus, rökerier m.m.
- Bönans struktur som fiskeläge med funktioner som kapell, tullstation, fyr- och lotsplats.

Bönan 4:19 tillhör den tidiga fiskarbebyggelsen med sjöbodar och andra nyttobyggnader och är därmed också en del av den äldsta strukturen i området. Den samfällt ägda hamnen och de tätt samlade fiskarboställena visar också på den koncentration kring fiskelägena som varit vanlig tidigare. Till följd av detta kan det konstateras att Bönan 4:19 utgör både ett representativ fiskarboställe och en del av den fiskarbebyggelse som pekats ut som en riksintressant kulturmiljö.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka riksintressets värden.

Yrkesfiske

Fastigheten ligger inom riksintresse för yrkesfiske i kustzonen Gävlebukten, RI YF 37. Riksintresset syftar till att skydda reproduktions-, uppväxt- och fångstområden som har betydelse för fiskenäringen.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen bedöms inte påverka riksintresset.

Miljökvalitetsnormer

Halterna av luftföroreningar är låga vid planområdet. Enligt Östra Sveriges Luftvårdsförbunds kartläggning ligger års- respektive dygnsmedelhalten av partiklar (PM10) på 8–10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ respektive 14–16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Års- och dygnshalten av kvävedioxid ligger på 3–5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, och timmedelhalten 14–16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Planområdet avvattnas mot Skutskärsfjärden (WA80387062) vars ekologiska status är måttlig och dess kemiska status uppnår inte god. Statusen påverkas av övergödning, sötvatteninflöde och vattenutbyte i vattenförekomsten samt förekomsten av dioxiner. Dess norm är god ekologisk status 2027 och god kemisk status med mindre stränga krav för bromerade difenyletrar och kvicksilver och senare målår för dioxiner (VISS, 2025-05-09).

Planområdet ligger även på grundvattenförekomsten Gävle-Sandvikens sandstensförekomst (WA81382160). Dess kemiska och kvantitativa status är god vilket även är dess norm.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att en bostadstomt kan tillkomma. På grund av sin begränsade omfattning bedöms inte planens genomförande utgöra en risk att miljökvalitetsnormer inte kan nås.

Miljömål

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

- **God bebyggd miljö**

Planens genomförande bedöms inte påverka miljömålet eftersom detaljplanen tar hänsyn till områdets värdefulla kulturmiljöer och riksintressets värden. Bebyggelse inom detaljplanen ska samspela med sin omgivning och dess befintliga värden säkras.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

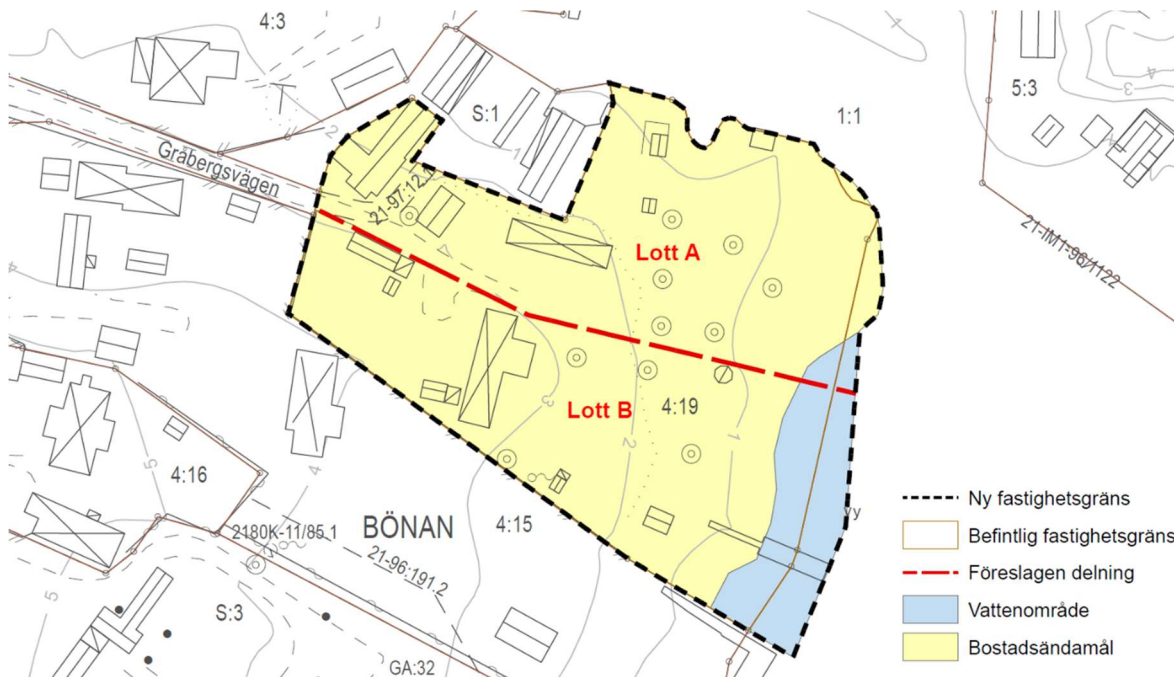
Med fastighetsbildning avses bl.a. nybildning av fastigheter, ändring av fastigheters gränser och bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter.

Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten i Gävle kommun.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär att en ny fastighet kan bildas inom området genom avstyckning.

Planområdet ligger i område som karaktäriseras av gamla sommarvillor med stora tomter, vilket gör att minsta fastighetsstorlek regleras och fastigheten Bönan 4:19 inte kan delas i mer än två mindre fastigheter.



Figur 21. Kartbild som visar föreslagen markanvändning och hur fastigheten föreslås delas.

Detaljplanen innebär även en förändring av gränsdragningen mellan kvartersmark för bostad och vattenområde. Cirka 220 m² av tidigare vattenområde med mindre bryggor och badplats planläggs som kvartersmark för bostadsändamål. Ytterligare vatten, cirka 120 m² planläggs som vattenområde där mindre bryggor får uppföras. Områdena bedöms vara mer enskilt än allmänt och bör därför kunna tillföras fastigheten. Strandskyddet upphävs inom hela planområdet. Fastighetsägaren ansöker och bekostar förrättningar om fastigheten ska styckas till två bostadsfastigheter.

Vägen in till planområdet är inte reglerad och behöver därför ordnas som en gemensamhetsanläggning eller som en skafftomt med servitut. Ett servitut eller en gemensamhetsanläggning måste ge både den nuvarande och den nya fastigheten rätt att använda utfarten. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om detta och betala kostnaderna.

Fastigheten Bönan 4:19 är medlem i en samfällighet för småbåtshamn, Bönan S:1 som ligger precis intill planområdet. Om fastigheten Bönan 4:19 avstyckas i två ska inte den nybildade fastigheten ha del i Bönan S:1. Samfälligheten ska därmed inte omprövas.

Konsekvenserna nedan är beskrivna utifrån att fastigheten delas genom avstyckning. Om inte avstyckning genomförs så gäller beskrivningen för Bönan 4:19 i sin helhet.

Gemensamhetsanläggningar

Inga befintliga gemensamhetsanläggningar finns i planområdet. Om fastigheten 4:19 avstyckas behöver en gemensamhetsanläggning upprättas som ger båda fastigheterna rätt att nyttja infarten.

Servitut

Fastigheten Bönan 4:19 är belastad med ett servitut för väg till samfälligheten Bönan S:1.

Ledningsrätter

Inga befintliga ledningsrätter finns inom planområdet.

Fastigheterna ska ha tillgång till el, vatten- och avlopp. Om fastigheten delas behöver en ny förbindelsepunkt för el, vatten och spillvatten byggas ut. Plankartan förses med ett markreservat för underjordiska ledningar. Ledningsrätten söks och bekostas av ledningshavaren.

Planbestämmelser

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

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.

- **Bönan 4:19 (Lott A)**

Fastigheten omfattas av bestämmelse kring minsta fastighetsstorlek vilket innebär att den endast kan delas upp i två fastigheter. Lott A ska fortsatt ha del i Bönan S:1. Servitut eller gemensamhetsanläggning ska upprättas med syftet att ge den avstyckade fastigheten rätt att använda utfarten.

Ledningsrätter kan också behövas bildas om avstyckning genomförs.

F.d. Brygghuset, jordkällaren och garaget bevaras genom rivningsförbud, skyddsbestämmelser samt varsamhetsbestämmelser. Övriga byggnader kan bevaras med stöd av varsamhetsbestämmelser eller ersättas med stöd av utformningsbestämmelser. Nya byggrätter för tillbyggnader och komplementbyggnader tillskapas och ska uppföras enligt utformnings- och utförandebestämmelser.

Ett cirka 220 m² stort område som tidigare varit planlagt som vattenområde kommer genom detaljplanen bli kvartersmark för bostad **(B)** eftersom områdets strandlinje förändrats.

Cirka 45 m² planläggs som vattenområde som kan tillföras intilliggande fastighet där mindre bryggor får uppföras (**W₁**). Det innebär att 25 m² vattenområde kan regleras till fastigheten från Bönan 1:1.

Planen ger även möjlighet att förvärva ytterligare 60 m² mark för bostadsändamål som kan regleras till fastigheten från Bönan 1:1. Strandskyddet upphävs inom hela planområdet.

- **Ny fastighet (Lott B)**

Fastigheten omfattas av bestämmelse kring minsta fastighetsstorlek vilket innebär att den inte kan vara mindre än 1800 m². Servitut eller gemensamhetsanläggning ska upprättas med syftet att ge fastigheten rätt att använda utfarten. Ledningsrätter kan behöva bildas för ledningar.

Bostadshuset och lillstugan bevaras genom rivningsförbud, skyddsbestämmelser samt varsamhetsbestämmelser. Nya byggrätter för tillbyggnader och komplementbyggnader tillskapas och ska uppföras enligt utformnings- och utförandebestämmelser.

Cirka 470 m² planläggs som vattenområde där mindre bryggor får uppföras (**W₁**). Det innebär att ytterligare vattenområde, cirka 230 m² kan fastighetsregleras till Lott B från Bönan 1:1. Strandskyddet upphävs inom hela planområdet.

- **Bönan 1:1**

Cirka 85 m² kan överföras till Bönan 4:19 (Lott A) och 230 m² till Ny fastighet (Lott B).

Planavgift

Planavgift bekostas av exploatören och faktureras av kommunens planenhet enligt slutet planavtal.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär inga kommunala intäkter eller kostnader.

Exploatörens kostnadsansvar i genomförandet

Exploatören bekostar anslutningsavgifter för vatten, spillvatten, el, fastighetsbildningsåtgärder och regleringar av rättigheter som krävs för ett genomförande av detaljplanen.

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§ PBL. 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 plan- och bygglagen 5 kap 11 a § och miljöbalken 6 kap 5 §.

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 inga gällande miljökvalitetsnormer bedöms överskridas och att detaljplanens genomförande är i linje med relevanta miljömål.

De miljöfaktorer som särskilt hanteras i planen är översvämning och kulturmiljö. Inga av dessa faktorerers enskilda eller kumulativa miljöeffekter bedöms vara av sådan omfattning att de innebär betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens 6 kap.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delade kommunens ställningstagande i yttrande daterat 2023-06-12.

Utredningar

Nedan listas de utredningar som tagits fram under detaljplanearbetet och som legat till grund för detaljplanens utformning.

- Hus o Historia ab, 2024-10-03. Kulturmiljöutredning.

Medverkande

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har utarbetats av planingenjör Johanna Sundqvist. Dessutom har följande tjänstepersoner inom Livsmiljö Gävle deltagit:

- Lena Boox, kommunantikvarie.
- Maria Lind, kommunekolog.
- Mirja Törnquist, miljöutredare.

Planhandlingarna har granskats av Sari Svedjeholm, planchef.

Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm
Planchef

Johanna Sundqvist
Planingenjör