

Planbeskrivning

Järvsta 29:4, Gammelbyn 11



Lagakrafthandling

2025-11-25 Rev. 2026-01-14

Livsmiljö Gävle, Gävle kommun, Gävleborgs län

Diarienummer: 24SBN414

Handläggare: Johanna van der Kaaij

Innehåll

Sammanfattning	3
Detaljplanens syfte	6
Beskrivning av planförslaget	6
Motiv till detaljplanens regleringar	12
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	16
Genomförande	25
Betydande miljöpåverkan	27
Revideringar	28
Medverkande	28

Sammanfattning

Planområdet omfattar fastigheten Järvsta 29:4 som är en äldre gård belägen i Gammelbyn, i de västra delarna av Järvsta. Inom fastigheten finns ett bostadshus, uppfört kring sekelskiftet 1900 och en bevarad bryggstuga uppförd i slutet av 1800-talet som fastighetsägaren önskar ersätta med ett nytt bostadshus. Fastigheten och byggnaderna har kulturhistoriska värden.

Planförslaget innebär en något utökad byggrätt samtidigt som platsens kulturhistoriska kvaliteter värnas och säkerställs, bland annat genom bestämmelser om hur befintligt bostadshus ska underhållas och hur det nya bostadshuset ska utformas sett till volym, materialval och uttryck.

Detaljplanens begränsade omfattning gör att konsekvenserna av planens genomförande inte bedöms bli betydande. De kulturvärden som berörs i planen ges skydd och bestämmelser så att dessa kan bevaras, samt att ny bebyggelse kan tillkomma på ett sätt som anpassas till platsens värden och lämpligheten i övrigt. Planen bidrar samtidigt till att fastigheten kan utvecklas, vilket skapar förutsättningar för en ny bostad på en plats med redan utbyggd infrastruktur.

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 får detaljplanen **laga kraft**.



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

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Ansvarig planhandläggare

Information om planförslaget lämnas av handläggare:

Johanna van der Kaaij, Planarkitekt

Tel: 026 – 17 83 47

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.

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 utöka byggrätten för bostadsändamål inom fastigheten Järvsta 29:4 och genom det möjliggöra att en befintlig komplementbyggnad kan ersättas med ett nytt bostadshus. Planen syftar samtidigt till att säkerställa platsens kulturhistoriska värden och möjliggöra för nya komplementbyggnader.

Beskrivning av planförslaget

Bakgrund

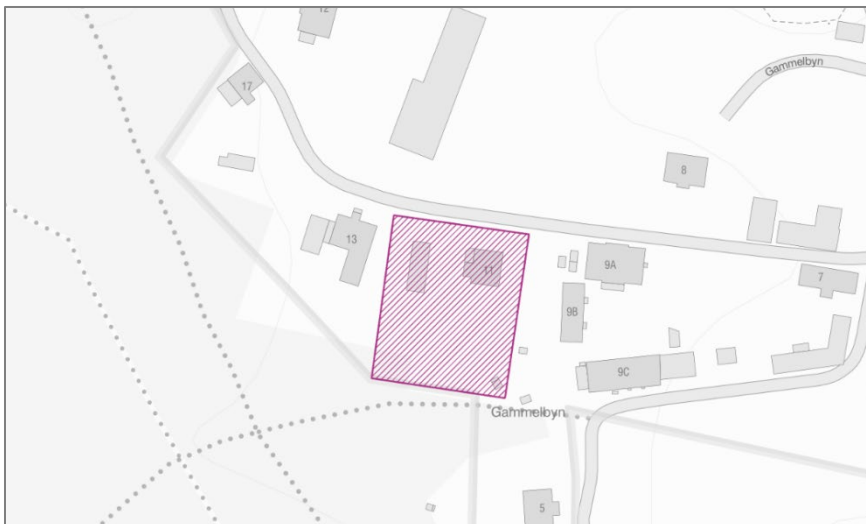
Inom fastigheten Järvsta 29:4 finns idag ett bostadshus och en komplementbyggnad i form av en gammal bryggstuga¹. Fastighetsägaren önskar ersätta bryggstugan med ett bostadshus. Det föreslagna bostadshuset önskas vara något större än bryggstugan och rymms därför inte inom nu gällande byggrätt, varför en ny detaljplan behöver tas fram.

Fastighetsägaren önskar också komplettera fastigheten med mindre komplement i form av bland annat växthus.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Läge

Planområdet är lokaliserat i västra delen av Järvsta och omfattar en privatägd bostadsfastighet.



Figur 2. Karta som visar planområdets läge och avgränsning längs vägen Gammelbyn.

¹ Bryggstuga är en byggnad med spiskomplex och kar för uppvärmning av vatten. Byggnaden användes för tvätt, slakt och bakning m.m.

Areal

Planområdets totala areal är cirka 2000 kvm.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheten Järvsta 29:4 som ägs av privatpersoner.

Befintlig bebyggelse och arkitektur

Längs vägen Gammelbyn finns ett tiotal bostadsfastigheter med byggnader i varierad ålder. Bostäderna är huvudsakligen uppförda i 1–2 våningar, har träfasader och sadeltak. På angränsande fastighet i öst finns välbevarade äldre byggnader. Inom planområdet finns ett bostadshus i två våningar, en bryggstuga i en våning, en jordkällare och en lekstuga.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att bryggstugan kan ersättas med ett nytt bostadshus. Detaljplanen innebär att kulturmiljövärden säkerställs samtidigt som ny bebyggelse tillåts. Jordkällaren tillåts vara kvar men kan också tas bort och ge plats till andra anläggningar än byggnader.

Kvartersmark

Detaljplanen innebär att det blir möjligt att utveckla fastigheten med ytterligare ett bostadshus där det idag står ett bryggshus, samt att uppföra mindre komplementbyggnader i fastighetens södra del. Platsens kulturhistoriska värden säkerställs genom planförslaget.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att planområdet fortsatt kan användas för bostadsändamål och samtidigt utvecklas utan att platsens kulturhistoriska värden påverkas negativt.

Planbestämmelser

B – Bostäder

Utformning, placering och gestaltning

Bryggstugan kan ersättas med en ny volym som till form och placering ska vara den samma men får uppföras något större. Högsta nockhöjd regleras till 6,5 meter och takvinkeln ska vara mellan 22-30 grader. Byggnaden ska ha ett traditionellt utseende och påminna om brygghuset, vilket innebär att byggnaden ska ha fasader av trä som målas i röd slamfärg, ha sadeltak som kläs med lertegel, papp eller falsad plåt och ha spröjsade sidohängda fönster i trä. Mot söder tillåts byggnaden kompletteras med ett inglasat uterum och mot öster tillåts farstukvist eller skärmtak.



Figur 3. Skiss som visar möjlig utformning på ny byggnad.

Det befintliga bostadshuset förses med varsamhetsbestämmelser för att bibehålla byggnadens kulturhistoriska värden, men tillåts kompletteras med ett inglasat uterum mot söder samt burspråk på fasaden mot öster. Eftersom byggnaden inte förses med rivningsförbud förses den förutom varsamhetsbestämmelser också med utformningsbestämmelser som reglerar hur en ny byggnad på samma plats ska se ut.



Figur 4. Illustration över möjlig utveckling av fastigheten sett från sydöst. Illustrationen är bara ett exempel och saknar rättsverkan.

Komplementbyggnader som tillåts genom planförslaget ska ha en underordnad karaktär och förses därför med utformningsbestämmelser som reglerar volym, fasad- och takmaterial, takform och takvinkel. Nya komplementbyggnader tillåts endast på fastighetens södra del, för att inte inverka negativt på den sedan länge bevarade bebyggelsestrukturen mot bygatan i norr.

Möjlig placering av byggnader regleras med kors- respektive prickmark. På prickmark får inga byggnader uppföras alls och på korsmark tillåts endast komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader som exempelvis murar, plank eller trall.

Konsekvenser

Planförslaget innebär en något utökad byggrätt samtidigt som platsens kulturhistoriska kvaliteter värnas och säkerställs, bland annat genom bestämmelser om hur befintligt bostadshus ska underhållas och hur ny bebyggelse ska utformas sett till volym, materialval och uttryck. Den utökade byggrätten, både för det nya bostadshuset och för komplementbyggnader bedöms lämplig i förhållande till omgivningen och landskapsbilden.

Byggnaden som ersätter brygghuset får placeras något närmre fastighetsgräns mot granne, jämfört med nuvarande brygghus, som närmast 4,5 meter jämfört med dagens 7 meter. Det finns ingen byggrätt eller byggnad uppförd i direkt närhet på grannfastigheten och sammantaget bedöms förändringen som acceptabel.



Figur 5. Illustration över möjlig utveckling av fastigheten sett från söder.

Illustrationen är bara ett exempel och saknar rättsverkan.

Planbestämmelser

Markens nyttjande och gården

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.

Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.

Ö₁ – Marken får endast förses med jordkällare och andra anläggningar än byggnader.

q₁ – Den öppna gårdsytan ska bevaras och avskärmande staket eller häckplanering får inte anordnas över gården mellan bostadsbyggnaderna.

Ursprungligt bostadshus i öster

k₁ – Byggnadens karaktär avseende volym, proportioner, fönstersättning, fasadmaterial och takform ska bibehållas.

h₂ 8,5 – Högstanockhöjd är angivet värde i meter.

f₂ – Tak ska utformas som sadeltak och kläs med lertegel, papp eller falsad plåt.

f₃ – Fönster ska vara av trä med sidohängda spröjsade bågar som möter en mittpost. De ska placeras rytmiskt och symmetriskt på fasaden.

f₆ – Fasader ska vara av trä i form av locklist- eller fasspontpanel, målade med röd slamfärg eller ljus kulör (ej vit).

f₇ – Burspråk tillåts på max 1/3 av den östra fasaden och får kraga ut max 1,2 meter från fasadliv över prickmark. Burspråket ska till placering anpassas till byggnadens fönstersättning och i övrigt ansluta till dess material, detaljer och färgsättning.

f₈ – Tillbyggnad ska utformas som altan, skärmtak eller uterum i en våning som ska vara indraget i förhållande till byggnadens fasadliv och huvudsakligen ha väggar av glas. Takmaterial ska vara lertegel, papp, falsad plåt, glas eller annat transparent material.

f₉ – Tillbyggnad ska utformas som altan.

Ersättning av bryggghuset

e₁ 150 – Största byggnadsarea är angivet värde i m².

h₁ 6,5 – Högstanockhöjd är angivet värde i meter.

o₁ – Takvinkeln ska vara mellan 22-30 grader.

f₁ – Byggnaden ska ha en grundform som är långsmal och fasader ska vara av trä i stående locklist- eller fasspontpanel, målade med röd slamfärg.

f₂ – Tak ska utformas som sadeltak och kläs med lertegel, papp eller falsad plåt.

f₃ – Fönster ska vara av trä med sidohängda spröjsade bågar som möter en mittpost. De ska placeras rytmiskt och symmetriskt på fasaden.

- f₄** – Uterum får uppföras i en våning på gavel mot söder. Uterummet ska vara indraget i förhållande till byggnadens fasadliv och huvudsakligen ha väggar av glas och takmaterial ska vara lertegel, papp, falsad plåt, glas eller annat transparent material.
- f₅** – Tillbyggnad ska uppföras utformas som farstukvist eller skärmtak.
- e₂ 10** – Största byggnadsarea är angivet värde i m².

Komplementbyggnader

- e₃** – Största sammanlagda byggnadsarea är 50 m², varav den största byggnaden får uppta max 30 m² byggnadsarea.
- h₃** – Högsta byggnadshöjd är 3 meter.
- o₁** – Takvinkeln ska vara mellan 22-30 grader.
- f₁₀** – Byggnaden ska ha en grundform som är långsmal och fasader ska vara av trä som målas med röd slamfärg. Gäller ej växthus som får ha transparent fasadmaterial.
- f₁₁** – Tak ska utformas som sadeltak och kläs med lertegel, papp eller falsad plåt. Gäller ej växthus som får ha transparent takmaterial.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från och med det datum detaljplanen får laga kraft.

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 och i vissa fall fördjupade beskrivningar.

Regleringar av kvartersmark

Användningsbestämmelser

B – Bostäder

Motiv: Syftet med markanvändningen är att fortsatt nyttja platsen för bostadsändamål i enlighet med planens syfte.

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Syftet är att delar av marken inte får bebyggas med ytterligare byggnader för att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd mot fastighetsgränser, reglera förhållandet mellan bebyggd miljö och utemiljö samt för att värna bebyggelsestrukturen som är ett kulturhistoriskt värde på platsen.

Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.

Motiv: Syftet är att delar av marken inte får bebyggas med annat än komplementbyggnader eller anläggningar som inte räknas som byggnader. Därmed möjliggörs till exempel förråd, växthus eller trall.

Ö₁ – Marken får endast förses med jordkällare och andra anläggningar än byggnader.

Motiv: Syftet är att säkerställa att den jordkällare som finns på platsen idag fortsatt får finnas, alternativt annan anläggning än byggnad.

Höjd på byggnadsverk

h₁ 6,5 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Motiv: Säkerställer en höjd på det nya bostadshuset som är anpassad i förhållande till omgivningen och därmed platsens kulturhistoriska värden.

h₂ 8,5 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Motiv: Säkerställer en höjd på gårdens huvudbyggnad som är anpassad i förhållande till omgivningen och därmed platsens kulturhistoriska värden.

h₃ – Högsta byggnadshöjd är 3 meter.

Motiv: Säkerställer en höjd på komplementbyggnader som är anpassad i förhållande till omgivningen och därmed platsens kulturhistoriska värden.

Takvinkel

o₁ – Takvinkeln ska vara mellan 22–30 grader.

Motiv: Säkerställer en traditionell och för området vanlig takvinkel för att bibehålla platsens kulturhistoriska värden.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är 150 m².

Motiv: Syftet är att möjliggöra för en ny bostad med tillhörande bostadskomplement som uterum i en storlek som är lämplig i förhållande gårdens utformning och de volymer som är vanliga i området, vilket utgör del av platsens kulturhistoriska värden.

e₂ – Största byggnadsarea är 10 m².

Motiv: Syftet är att möjliggöra en mindre farstukvist eller skärmtak som kan byggas till det nya bostadshuset i en volym som är lämplig utifrån platsens kulturhistoriska värden.

e₃ – Största sammanlagda byggnadsarea är 50 m², varav den största byggnaden får uppta max 30 m² byggnadsarea.

Motiv: Syftet är att möjliggöra småskaliga komplement inom planområdet, som tar hänsyn till landskapsbilden och befintlig bebyggelse.

Utformning

f₁ – Byggnaden ska ha en grundform som är långsmal och fasader ska vara av trä i stående locklist- eller fasspontpanel, målade med röd slamfärg.

Motiv: Säkerställer en traditionell byggnadsvolym samt ett fasadmaterial som är vanligt i området för att anpassas till platsens kulturhistoriska värden. Syftet är också att utformningen ska påminna om den äldre bryggstugan.

f₂ – Tak ska utformas som sadeltak och kläs med lertegel, papp eller falsad plåt.

Motiv: Säkerställer en traditionell form och material som är vanlig för området vilket gör att byggnad anpassas till områdets kulturhistoriska värden.

f₃ – Fönster ska vara av trä med sidohängda spröjsade bågar som möter en mittpost. De ska placeras rytmiskt och symmetriskt på fasaden.

Motiv: Säkerställer en traditionell fönstersättning och fönstertyp för att anpassa byggnaden till områdets kulturhistoriska värden.

f₄ – Uterum får uppföras i en våning på gavel mot söder. Uterummet ska vara indraget i förhållande till byggnadens fasadliv och huvudsakligen ha väggar av glas och takmaterial ska vara lertegel, papp, falsad plåt, glas eller annat transparent material.

Motiv: Syftet är att möjliggöra för ett uterum i anslutning till bostaden som utformas med hänsyn till platsens kulturhistoriska värden. Indragningen i förhållande till fasadlivet delar upp byggnadens volymer och understryker huvudbyggnadens grundform. En vägg kan vara av annat material än glas.



Figur 6. Illustrationer som visar skillnaden i uttryck där byggnaden till höger delar upp volymerna genom att utbyggnaden är indragen i förhållande till byggnadens fasadliv.

f₅ – Tillbyggnad ska utformas som farstukvist eller skärmtak.

Motiv: Säkerställer att mindre byggnadsdel kan byggas till in mot den öppna gårdsplanen.

f₆ – Fasader ska vara av trä i form av locklist- eller fasspontpanel, målade med röd slamfärg eller ljus kulör (ej vit).

Motiv: Säkerställer ett fasadmaterial som är vanligt i området så att det anpassas till platsens kulturhistoriska värden.

f₇ – Burspråk tillåts på max 1/3 av den östra fasaden och får kraga ut max 1,2 meter från fasadliv över prickmark. Burspråket ska till placering anpassas till byggnadens fönstersättning och i övrigt ansluta till dess material, detaljer och färgsättning.

Motiv: Syftet är att möjliggöra en förändring på befintlig byggnad som ändå visar hänsyn till platsens kulturhistoriska värden.

f₈ – Tillbyggnad ska utformas som altan, skärmtak eller uterum i en våning som ska vara indraget i förhållande till byggnadens fasadliv och huvudsakligen ha väggar av glas.

Takmaterial ska vara lertegel, papp, falsad plåt, glas eller annat transparent material.

Motiv: Syftet är att säkerställa så att befintlig altan får finnas samt att möjliggöra en förändring som visar hänsyn till platsens kulturhistoriska värden. Indragningen i förhållande till fasadlivet delar upp byggnadens volymer och understryker huvudbyggnadens grundform. En vägg på uterummet kan vara av annat material än glas.

f₉ – Tillbyggnad ska utformas som altan.

Motiv: Syftet är att säkerställa så att befintlig altan tillåts.

f₁₀ – Byggnaden ska ha en grundform som är långsmal och fasader ska vara av trä som målas med röd slamfärg. Gäller ej växthus som får ha transparent fasadmaterial.

Motiv: Säkerställer en traditionell byggnadsvolym samt ett fasadmaterial som är vanligt i området för att anpassas till platsens kulturhistoriska värden. Transparent fasadmaterial kan exempelvis vara glas, plast eller kanalplast.

f₁₁ – Tak ska utformas som sadeltak och kläs med lertegel, papp eller falsad plåt. Gäller ej växthus som får ha transparent takmaterial.

Motiv: Säkerställer en traditionell takform och takmaterial som är vanlig för området vilket gör att byggnaden anpassas till områdets kulturhistoriska värden. Transparent takmaterial kan exempelvis vara glas, plast eller kanalplast.

Varsamhet

k₁ – Byggnadens karaktär avseende volym, proportioner, fönstersättning, fasadmaterial och takform ska bibehållas.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att exteriöra värdebärande karaktärsdrag som finns bevarade ska hanteras varsamt vid underhåll och renovering av byggnaden för att dess historia fortsatt ska vara läsbar. Syftet är att byggnaden fortsatt ska ha ett traditionellt utseende med träfasader som målas i ljus (ej vit) eller röd kulör, sadeltak och symmetrisk fönstersättning med spröjsade fönster. Byggnadens kulturhistoriska värden kan även förstärkas genom att exempelvis takmaterial vid ett framtida byte ändras till ett traditionellt material som lertegel eller falsad plåt och att de moderna fönstren byts till traditionella träfönster med spröjs och fast mittpost.

Skydd av kulturvärden

q₁ – Den öppna gårdsytan ska bevaras och avskärmande staket eller häckplanering får inte anordnas över gården mellan bostadsbyggnaderna.

Motiv: Syftet är att den äldre bostadsbyggnaden och brygghusets historiska förhållande fortsatt ska vara läsbar och att tomten ska uppfattas som en gård.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Översiktsplan

För området gäller fördjupad översiktsplan för Gävle stad 2025. Enligt översiktsplanen ingår fastigheten i ett område med mycket höga kulturmiljövärden. Värdena består i byns äldre struktur med slingrande vägnät, stora kringbyggda gårdar med bostadshus och uthus. Planområdet gränsar också mot värdefullt naturområde. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen genom att platsens värden värnas.

Till översiktsplanen finns en särskild kulturmiljöbilaga framtagen som varit vägledande i aktuellt planarbete. Kulturmiljöbilagan anger hur ny-, om- och tillbyggnad ska ske för att kulturhistoriska värden inte byggs bort, utan kan bevaras och utvecklas. Där framgår bland annat att ny bebyggelse ska följa områdets struktur samt byggnadernas skala, utseende och material samt att ombyggnad och underhåll ska ske på ett för byggnaden och området traditionellt sätt.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan med aktbeteckning 21-83:405 är från 1983 och anger bostadsändamål.

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Samhällsbyggnadsnämnden den 20 november 2024.

Naturmiljö

Planområdet angränsar till Hemlingby naturvårdsområde där höga naturvärden finns. Inom planområdet, som består av en traditionell villaträdgård, finns inga särskilt utpekade eller skyddsvärda naturvärden.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar som bedöms påverka naturvärden.

Landskapsbild

Gammelbyn är ett område i Järvsta som är en före detta jordbruksbygd med bostäder och före detta ekonomibyggnader i nära anslutning till åkermark eller hagar. Området angränsar till Hemlingby naturvårdsområde.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att den gamla bryggstugan kan ersättas med ett bostadshus som får vara något större än befintlig byggnad. Den nya byggnaden förses med utformningsbestämmelser för att värna om platsens kulturhistoriska värden och platsens landskapsbild.

Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Gammelbyn är en del av Järvsta som ligger söder om riksväg 76. Platsen har varit bebodd sedan 900-talet vilket intilliggande förhistoriskt gravfält samt runsten vittnar om. Bebyggelsen har behållit sin placering efter att laga skiftet gjordes mellan åren 1857-1863 och kallas därför Gammelbyn till skillnad mot den bebyggelse som vuxit fram norr om riksväg 76.

Gammelbyn är en klungby grupperad efter byvägen och gravfältet. Byn ligger i en sluttning mot söder.

Trots att läget för byn och dess struktur är gammal är de flesta byggnader från sent 1800-tal och 1900-talets första hälft.

Gården som omfattas av planförslaget, Järvsta 29:4, kallas för Ol-Kars och ligger på ursprunglig plats. Gården består idag av ett bostadshus som uppfördes kring sekelskiftet 1900. Byggnadens volym är bevarad men har för övrigt genomgått omfattande exteriöra renoveringar med byte av fasadmaterial och fönster.



Figur 7. Befintligt bostadshus.

På gården finns också bryggstugan bevarad, som är uppförd i slutet av 1800-talet. Förutom funktion som bryggstuga har den också haft ett enklare bostadsrum och en del för vedförvaring. Byggnaden är exteriört välbevarad utifrån kulturhistorisk aspekt men är i tekniskt dåligt skick med rötskador på fasad och stomme varför det har bedömts möjligt att ersätta den.



Figur 8. Bryggshuset som föreslår ersättas med nytt bostadshus.

Då fastigheten ingår i en bebyggelsemiljö som är särskilt värdefull enligt plan- och bygglagens 8 kap. 13 § och utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Gävle stad gäller utökad bygglövsplikt enligt 9 kap. PBL.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget syftar till att bevara gårdens bebyggelsestruktur mot bygatan. Bryggstugan kan ersättas med en ny volym som till form och placering blir den samma men något större. Den nya byggrätten ges bestämmelser som ger den ett traditionellt utseende, material, detaljer samt färgsättning.

Huvudbyggnaden behåller sin volym, men tillåts kompletteras med ett inglasat uterum mot söder och burspråk på den östra fasaden. Placeringen av burspråket ska ta hänsyn till byggnadens fönstersättning och i övrigt ansluta till byggnadens utseende. Då huvudbyggnaden inte förses med rivningsförbud läggs också bestämmelser för en ny byggnad så att den får ett traditionellt utseende vad gäller material och detaljer.

Komplementbyggnader kan tillkomma i söder. Placeringen av dessa följer intilliggande fastighets bebyggelsestruktur och de nya byggrätterna ges en utformning som är traditionell.

Den största konsekvensen är att befintlig bryggstuga kan rivas, vilket innebär att kulturmiljövärden försvinner. Planen innebär dock att gårdens struktur och dess kulturvärde förstärks. Sammanfattningsvis bedöms att detaljplanen möjliggör förändringar som tar hänsyn till gårdens och byns traditionella byggnadskaraktär på ett sätt att platsens kulturmiljövärden värnas, även om vissa värden går förlorade när en äldre byggnad tillåts rivas.

Fornlämningar

Intill infarten till Gammelbyn finns fornlämningsområdet Runstensängen där det finns gravrösen, stensättningar och en runsten. Fornlämningsområdet indikerar att Gammelbyn varit bebott sedan vikingatiden.

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om en okänd fornlämning skulle påträffas i samband med genomförandet av planen ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas i enlighet med kulturmiljölagen 2 kap. 10 §.

Offentlig och kommersiell service

Inom ett avstånd om 1,5 km från planområdet finns närmsta grundskola och livsmedelsbutik. Planområdet ligger cirka 2,5 km från Gävles stadskärna. Området angränsar till Hemlingby naturvårdsområde med ett rikt friluftsutbud.

Gator och trafik

Hållbara transportmedel och kollektivtrafik

Ett sammanlänkat gång- och cykelvägnät finns längs Södra Kungsvägen in till Gävles stadskärna, cirka 200 meter från planområdet, men på motsatt sida av väg 76. Det saknas goda förutsättningar för oskyddade trafikanter att korsa väg 76 på ett tryggt och trafiksäkert sätt. Trafikverket är väghållare vilket innebär att kommunen har begränsade möjligheter att göra trafiksituationen bättre för oskyddade trafikanter.

Närmsta busshållplats finns cirka 500 meter från planområdet, vilket är ett relativt långt avstånd och kan i vissa fall bidra till att fler väljer bilen före kollektivtrafik. Hållplatsen trafikeras dessutom i dagsläget endast av UL och har låg turtäthet.

Gatustruktur, gatumiljö och angöring

Angöring till fastigheten sker via vägen Gammelbyn som är inrättad som en gemensamhetsanläggning, Järvsta GA:9, som förvaltas av Järvsta vägsamfällighet. Det är däremot kommunen som sköter vägen idag. Området och gatumiljön är av lantlig karaktär med blandtrafik.



Figur 9. Vägen Gammelbyn förbi planområdet till vänster i bild.

Parkering

Det finns utrymme inom fastigheten för att parkera både bilar och cyklar, såväl innan som efter genomförande av planförslaget.



Figur 10. Gårdsytan med plats för parkering.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.

Planförslag och konsekvenser

Det nya bostadshuset kan anslutas till kommunalt dricksvatten och spillvatten.

El, fiber och uppvärmning

Planområdet har anslutning till el och fiber. Fjärrvärme är inte utbyggt i området.

Planförslag och konsekvenser

Det nya bostadshuset ska anslutas till el och fiber.

Avfall

Avfallshämtning sker vid tomtgräns.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär inga behov av förändringar avseende avfallshanteringen generellt inom fastigheten.

Geotekniska förhållanden och radon

Enligt SGU:s kartläggning över jordarter utgörs planområdet av sandig morän. Jordarten bedöms vara inte vara särskilt sättnings- eller skredkänslig.

Området ligger inom normalriskområde för radon, byggnader för stadigvarande vistelse ska byggas radonskyddat.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra några geotekniska säkerhetsrisker.

Dagvatten

Området omfattas inte av kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, utan hanteras lokalt genom infiltration på den egna tomt. Takvatten hanteras genom utkastare ut på gräsmatta.

Planförslag och konsekvenser

Dagvatten ska fortsatt hanteras lokalt genom infiltration på den egna tomt. Takvatten från det nya bostadshuset och ny komplementbebyggelse kan exempelvis hanteras genom utkastare på vegetationsbeklädd yta. Möjligheten till detta bedöms som god.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Enligt den kommuntäckande bullerkartläggningen från väg och tågtrafik (2022) ligger ekvivalent ljudnivå i spannet mellan 45–60 dBA och den maximala ljudnivån mellan 65–80 inom planområdet, med de högsta ljudnivåerna allra närmast vägen Gammelbyn.

Fasadvärdena på befintlig bostad har beräknats till 55 dBA ekvivalent ljudnivå som högst. Hela södra halvan av fastigheten klarar riktvärdena för uteplats.

Planförslag och konsekvenser

Trafikbullerförordningens riktvärden bedöms kunna innehållas. Framtida trafikökningar på Gammelbyn bedöms inte kunna öka i sådan omfattning att riktvärdena inte kommer att innehållas i framtiden. Avståndet till Södra Kungsvägen är cirka 160 meter och bedöms inte kunna orsaka sådant buller att riktvärdena överskrids. Ostkustbanan ligger knappt 500 meter norr om planområdet och bidrar till de maximala ljudnivåerna, men det är möjligt att ordna uteplatser på stora delar av fastigheten som klarar riktvärdet utan särskilda skyddsåtgärder.

Luftkvalitet

Luftföroreningshalten är relativt låg på platsen. Dygnsmedelhalten för partiklar ligger mellan 16–18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, årsmedelhalten 8–10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Årsmedelhalten för kvävedioxid är mellan 5–10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, 12–18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ och timmedelhalten 20–30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Planförslag och konsekvenser

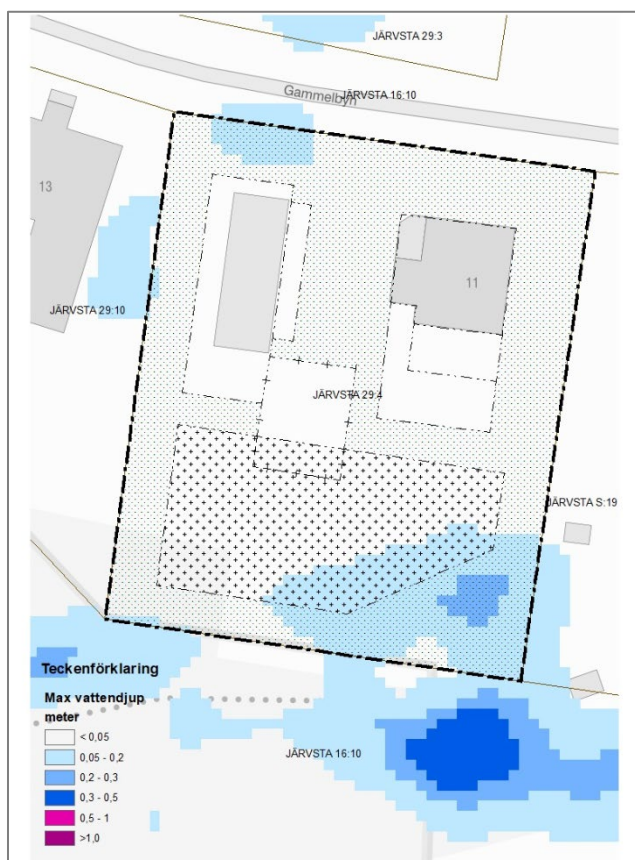
Planförslaget innebär inte någon förändring som bedöms påverka halterna av luftföroreningar i området.

Översvämning och skyfall

Kommunens skyfallskartering visar att vatten samlas huvudsakligen söder om fastigheten och in på de lägre delarna på fastighetens sydöstra del. Vid nuvarande brygghus finns en lågpunkt, en nedfart till källaren som riskerar att fyllas med vatten vid skyfall.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör att befintligt brygghus kan ersättas med ett nytt bostadshus. I samband med byggnation kommer nedfarten att tas bort och höjdsättning av den nya byggnaden anpassas för att inte skapa instängda områden där vatten kan samlas.



Figur 11. Bild som visar utbredning av lågpunktsområden inom och intill fastigheten, i relation till var nya byggnader/komplement får uppföras.

Planförslaget möjliggör också för mindre komplementbyggnader, även på delar av fastigheten som ligger inom de kartlagda lågpunktsområdena (modellerat maximalt vattendjup om 0,05–0,2 meter vid ett 100-årsregn med klimatfaktor). Markanvändningen bedöms vara lämplig utifrån att det endast är komplementbyggnader som tillåts här och vattendjupet inte är så stort. Utifrån platsens kulturhistoriska värden lämpar sig den högre belägna delen av planområdet inte för nya komplementbyggnader. I det allra lägst belägna området i sydöstra delen av planområdet tillåts däremot inte någon komplementbyggnad.

Riskfrågor och farligt gods

Planområdet är beläget cirka 160 meter från Södra Kungsvägen som utgör rekommenderad led för farligt gods. Avståndet bedöms vara tillräckligt för att inte innebära någon risk inom planområdet.

Strålning

Cirka 150 meter från planområdet finns kraftledningar och enligt kommunens översiktsplan ska nya bostäder inte tillåtas där magnetfält riskerar att överstiga 0,4 µT. Eftersom magnetfält avtar kvadratisk med avståndet från en ledning bedöms magnetfältet inom planområdet vara långt under rekommenderade värden.

Djurhållning/allergi/lukt

Området ligger i lantlig miljö och hagmarker lämpliga för bete finns runt bebyggelsen, däremot inte i sådan närhet att en störning riskerar att uppkomma.

Brandskydd

Fastigheten angörs från vägen Gammelbyn. Det finns en brandpost för släckvatten inom fastigheten.

Riksintressen

Planområdet är beläget cirka 100 meter söder om riksintresse för naturvård som omfattar Runstensängen. Riksintresset bedöms inte påverkas av planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer

Planområdet ligger inom Järvstabäckens avrinningsområde. Järvstabäckens (WA20215492) miljö kvalitetsnorm är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för kvicksilver och polybromerade difenyletrar och tidsfrist för kvicksilver från punktkällor. Dess status är måttlig ekologisk status främst beroende på dålig konnektivitet och andra hydromorfologiska faktorer.

Luftföroreningshalterna i området ligger under gällande miljökvalitetsnormer för luft.

Konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte bidra till en försämring av miljökvalitetsnormerna för vare sig vatten eller för luft. Inga kvalitetsfaktorer påverkas av planens genomförande, och planen medför inte sådana trafikförändringar så att luftkvaliteten påverkas.

Miljömål

Planförslaget bedöms bidra till miljömålet God bebyggd miljö genom förtätning av bostäder där nödvändig infrastruktur redan finns utbyggd. Planområdets kulturhistoriska värden värnas i planförslaget. Området har också goda förutsättningar för ett hållbart resande. Luftkvaliteten i planområdet ligger under preciseringarna för miljömålet Frisk luft, och planförslaget medför inte försämrad luftkvalitet.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Med fastighetsbildning avses bland annat 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

Planförslaget innebär inga behov av fastighetsrättsliga åtgärder. Avsikten från nuvarande fastighetsägare är inte att fastigheten ska delas i samband med uppförandet av ytterligare ett bostadshus. Planförslaget hindrar däremot inte en framtida avstyckning. Beslut om fastighetsändring avgörs i samband med lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen.

Gemensamhetsanläggningar

Planområdet angörs från vägen Gammelbyn som är inrättad som en gemensamhetsanläggning, Järvsta GA:9. Aktuellt planförslag bedöms inte påverka gemensamhetsanläggningen, eftersom kommunen sköter vägen idag. Om fastigheten däremot delas i framtiden kan det eventuellt bli aktuellt för den nya fastigheten att ingå i gemensamhetsanläggningen. Även gemensamma anläggningar, funktioner och ytor kan då behöva inrättas som gemensamhetsanläggning eller marksamfällighet.

Konsekvenser per fastighet

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

- **Järvsta 29:4**

Byggrätten utökas för bostadsändamål för att möjliggöra att befintligt brygghus kan ersättas med ny, något större byggnad och ytterligare komplementbebyggelse.

Fastighetens kulturhistoriska värden skyddas i detaljplanen. Bestämmelser finns kopplade till varsamhet, skydd av kulturvärden, utformning, höjd på byggnader, takvinkel och begränsning av markens utnyttjande. Planförslaget hindrar inte en framtida delning av fastigheten.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavtal som reglerar planavgift har tecknats mellan fastighetsägaren och Gävle kommun.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Planförslaget innebär inga kommunalekonomiska konsekvenser.

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 åtgärden är av mindre karaktär med en begränsad omgivningspåverkan. Inom ramen för planarbetet har framför allt frågan om kulturmiljö hanterats särskilt.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delade kommunens ställningstagande i yttrande daterat 2025-03-06.

Revideringar

Efter granskningen har felaktiga paragrafhänvisningar till 9 kapitlet plan- och bygglagen tagits bort från plankarta och planbeskrivning, utifrån lagändringar som trädde i kraft 1 december 2025.

Medverkande

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Johanna van der Kaaij. Dessutom har följande tjänstepersoner inom Livsmiljö Gävle deltagit:

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

Planhandlingarna har granskats av Emma Olofsson, planingenjör.

Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm
Planchef

Johanna van der Kaaij
Planarkitekt