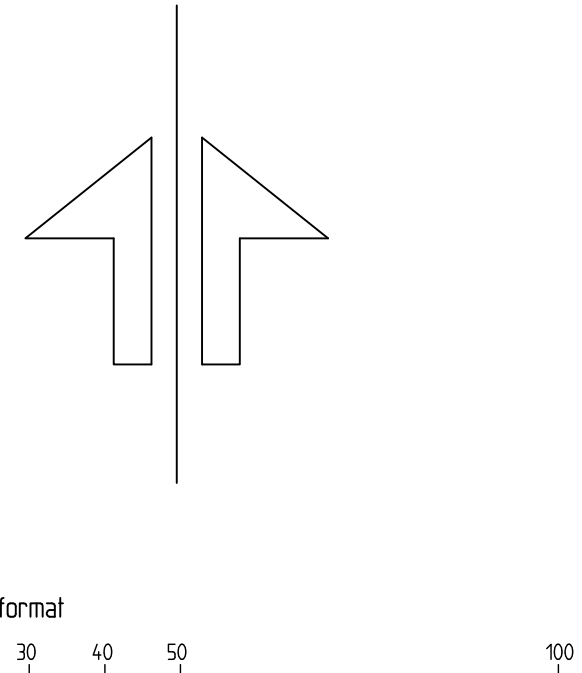


Birgitta Lingvall
gis- och mätningstekniker



Planområdet ingår i sin helhet i sekundärt skyddsområde för grundvattentäkt



4:10



LAGAKRAFTBEVIS

2010-05-28

Byggnads- och miljönämnden

Dnr: 08BMN187

Handläggare: Thobias Nilsson

Strömsbro 2:9 m.fl.

STRÖMSBRO

**Detaljplan för bebyggelse anpassad till områdets kulturvärden
m.m.**

Gävle kommun, Gävleborgs län

Detaljplanen antogs av Byggnads- och miljönämnden den 28 april 2010, beslutet har inte överklagats.

Beslutet har vunnit laga kraft den 26 maj 2010.

Bygg & Miljö Gävle

Thobias Nilsson
Planingenjör

Kopia till:
Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten i Gävle kommun
Byggnads- och miljönämnden



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2010-02-11 Rev.2010-04-10

Dnr: 08BMN187

Handläggare: Lena Boox, Thobias Nilsson
& Lars Skogsberg

Antagen av BMN: 2010-04-28

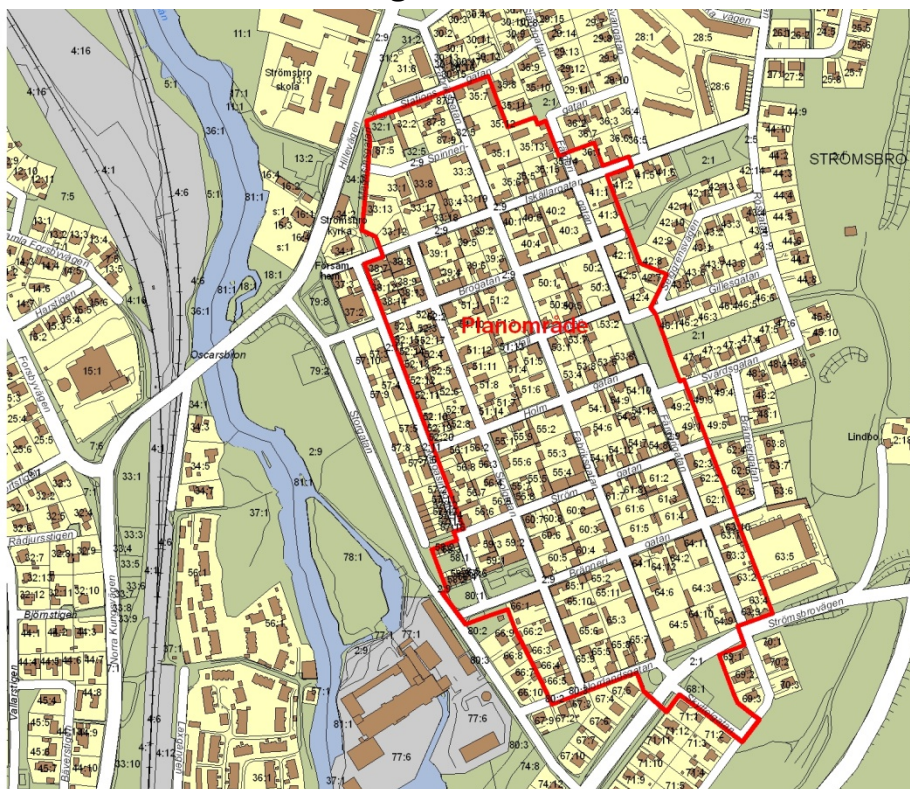
Laga kraft: 2010-05-26

Del av Strömsbro 2:9 mfl,

STRÖMSBRO

**Detaljplan för bebyggelse anpassad till områdets
kulturvärden m.m.**

Gävle kommun, Gävleborgs län



HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Plan- och genomförandebeskrivning med planbestämmelser

Grundkarta och fastighetsförteckning

FYSISK PLANERING

Bygg & Miljö Gävle, 801 84 Gävle Besöksadress Kyrkogatan 22

Tfn 026 - 17 80 00 (vx)

bygg.miljo@gavle.se

www.gavle.se

LÄSANVISNINGAR

Handlingar

Materialet till denna plan består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning med planbestämmelser
- Grundkarta och fastighetsförteckning

För att se detaljplanens innehåll krävs att såväl plankartan som Plan- och genomförandebeskrivningen läses. Eftersom delar av plankartans bestämmelsetext finns i Plan- och genomförandebeskrivningen måste karta och beskrivning läsas samtidigt. På plankartan finns en tydlig hänvisning då bestämmelsetexten finns i beskrivningen.

Plan- och genomförandebeskrivningen med planbestämmelser är upplagd på följande sätt:

Del 1 - Planbeskrivning sid 3 - 12

Här finns beskrivet planens syfte, vilka beslut och handlingar som gäller samt beskrivning och historik för planområdet. Ett sammandrag av planbestämmelserna är redovisade.

Del 2 - Detaljplanens bestämmelser sid 13-43

Här finns planens bestämmelser som inte redovisas på kartan och närmare förklaring till alla bestämmelser.

Del 3 - Genomförandebeskrivning sid 43-45

Innehåller uppgifter om hur planens innehåll skall förverkligas. Här behandlas fastighetsrättsliga och ekonomiska frågor.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Strömsbro är ett populärt bostadsområde vid Testeboån. Bebyggelsen utgör en av Gävles viktiga kulturmiljöer. Området utgör ett riksintresse för kulturmiljön. Den detaljplan som fastställdes 1973 tillvaratar inte kulturfrågorna på rätt sätt.

Gävle kommuns lokala miljömål innehåller delmålet *God bebyggd miljö*, där det uttalas att kommunen långsiktigt ska skydda flera av de mest värdefulla kulturmiljöerna. I Gävle kommuns *Strategi för kulturmiljö* är Strömsbros äldre bebyggelse prioriterad för ny detaljplan. Frågor som behöver hanteras i detaljplanen är tomtstorlek, byggrätter, utseende på befintliga byggnader samt om- och tillbyggnader, garagebyggnader, tomtstorlekar, tomtavgränsningar såsom plank och staket mm.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planen bedöms förenlig med miljöbalken. Stödet för riksintresset för kulturmiljö kan ökas genom anpassning av byggnadernas placering och utformning.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Halterna av luftföroreningar är idag låga för samtliga ämnen. Påverkan bedöms som liten. Miljökvalitetsnormen för utomhusluft påverkas inte mätbart av en ny bostad på fastigheten Strömsbro 32:1. Kollektivtrafik finns inom 450 meter.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet omfattar större delen av centrala Strömsbro. Området är beläget ca 3 km från centrala Gävle.

Areal

Planområdet omfattar ett ca 19 hektar stort område.

Markägförhållanden

Gävle kommun äger all allmänplats inom planområdet, dvs Strömsbro 2:6 mfl. Planområdet omfattar 165 privata fastighetsägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan Gävle stad antagen 27 april 2009 pekar ut området som värdefull kulturmiljö. Det innebär att befintlig bebyggelsemiljö med dess värden vid kommande detaljplanändringar skall bevaras och att den nuvarande markanvändningen, bostadsområde, skall bibehållas. De värden och

karaktärsdrag som särskilt anges för Strömsbro är: *Områdets olika årsringar av industri- och bostadsbebyggelse. Områdets struktur efter rutnätsplaner, med stora kvadratiska tomter. Den småskaliga och låga trähusbebyggelsen. Bränneridrängarnas hus. Industri, herrgård, kyrka med flera byggnader som tillhör industrisamhället.*

Översiktplanen anger att ny detaljplan för delar av området bör tas fram som skyddar områdets kulturvärden.

Gällande detaljplaner

Området omfattas av flera olika planer men huvuddelen omfattas av detaljplanen från 1973. Planens syfte var i första hand att bevara Strömsbros vackra stadsplan och bebyggelsemönster från 1700- och 1800-talet. Planen gick ganska långt i styrande av placering av byggnader, materialval m.m. Planen har dock blivit gammalmodig och behöver ersättas med en ny detaljplan enligt Plan- och bygglagen.

Gällande planer för området:

(KF – Kommunfullmäktige, SF – Stadsfullmäktige, BM – Byggnadsnämnden, BMN – Byggnads- och miljönämnden)

9:73	Kvarteret. Pipstocken, Tennstopet, Strumpan, Thule mfl antagen av KF 1971-10-25
11:93	Kvarteret Lynetten, antagen av BM 1993-06-16
20:83	Kvarteret. Jutevärnet, Kurtinen, Korset, Lynetten m.m. antagen av BM 1982-11-03
5:95	Strömsbro kyrka och församlingshem, antagen av BN 1995-03-29
16:79	Del av Kvarteret Skinnet, antagen av BN 1977-04-11
19:85	Kvarteret. Tennstopet, antagen av BN 1985-08-14
12:84	Kvarteret. Drängen m.m. antagen av BN 1984-06-18
14:99	Kvarteret. Inspektören, antagen av BMN 1999-06-16
19:93	Del av Kvarteret. Vimpeln, antagen av BN 1993-12-08
2:50	Kvarteret. Slagrutan, Toften mfl, antagen av SF 1949-05-30
8:82	Kvarteret. Slagrutan, antagen av BN 1982-05-12
11:28	Del av Förstaden Strömsbro, antagen av SF 1926-05-31

Riksintresse

Strömsbro utgör ett riksintresse för kulturmiljövården enl Miljöbalken , Strömsbro, riksintresse X 801. Det innebär att området har så höga värden att det är av intresse från ett nationellt perspektiv och att staten genom länsstyrelsen har ett särskilt ansvar för dessa områden. Länsstyrelsen Gävleborg har preciserat områdets värden:

Bränneribyggnader och bostäder i bruksmiljö från 1700-talet. Bomullsspinneri och arbetskaserner från 1800-talet. Rutnätsplan. Gravar och gravfält från yngre järnåldern.

Program för detaljplan

Program för detaljplan har inte ansetts nödvändigt då det finns stöd i gällande översiktsplan och inriktningen för området stämmer med intentionerna med riksintresset.

Miljökonsekvensbeskrivning

Gävle kommuns uppfattning är att påverkan inte blir betydande och att en miljökonsekvensbeskrivning inte ska upprättas. Planen handläggs med normalt planförfarande.

Kommunala beslut i övrigt

En *Strategi för kulturmiljö* är antagen av KS den 21 oktober 2008. Strategin prioriterar Strömsbro som ett område där ny detaljplan behövs.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Området är till stora delar ianspråktaget av bebyggelse, gator m.m. Det finns dock små ytor i delar av planområdet som inte är exploaterade. Dessa ytor ska även i framtiden i huvudsak bevaras och planläggs som Park. Eftersom det är relativt stora tomter i stadsdelen upplevs den som väldigt grön och lummig. Intrycket bör i största mån bevaras och därför ska det införas restriktioner på framtida tomindelningar. I Kv Lynetten-Jutevärnet finns en avriven tomt, Strömsbro 32:1, som i gällande plan är utlagd som park eller plantering. Den ägs av Gävle kommun men sköts inte som park och har inte ett sådant läge att den är attraktiv som park. Då tomten inte bedöms tillföra något värde som parkmiljö utan utgör ett sår i bebyggelsestrukturen föreslås att den bebyggs igen.

Historik

Strömsbro var en bruks- och industrimiljö med bostäder, industri, skola, kyrka, samlingslokaler och brännerimästarbostad.

Industrins utveckling och förändring genom århundradena går fortfarande att se tydligt i miljön. Av avgörande betydelse för etableringen i området är Testeboån som gav kraft till att driva anläggningarna. I Strömsbro finns flera generationer industribyggnader med början från kvarnetableringar under 1600-talet. 1775 anlades Kronobränneriet med tillhörande byggnader, och bostäder, däribland brännmästarbostaden. Bebyggelsen uppfördes på samma sätt som bruksbebyggelse längs med en bruksgata.

Efter sista bränningen 1845 tog Gefle Manufaktur AB över området och anlade således en manufakturindustri med spinneri och väveri helt efter engelsk förebild. I takt med den utökade textildriften ökade befolkningen. Flera bostadshus uppfördes av företaget.

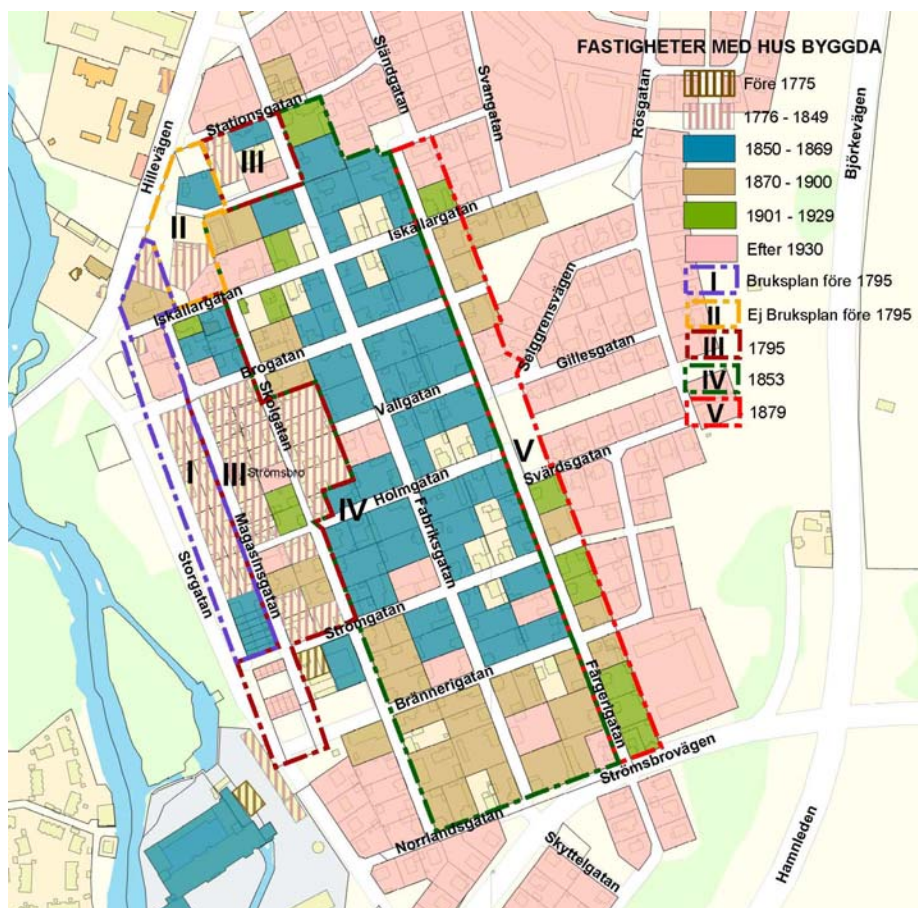
Till industrimiljön hör en arbetarstadsdel uppförd med stöd av rutnätsplaner. Den består av små bostadshus med grönskande trädgårdar som ursprungligen nyttjades för odlingar.

1960 upphörde textilfabriken i Strömsbro. Industrilokalerna har bevarats och nyttjas idag av småföretagare. Den gamla stadsdelen med sina små trähus är idag populär för boende. Den småskaliga bebyggelsen med lummiga trädgårdar ger ett trivsamt boende med god tillgång på servicefunktioner. Läs mer i *Strömsbro-Bebyggelsehistorisk studie av industristadsdel och dess förändring under 200 år*.

Planområdets bebyggelse

Planområdet omfattar den bebyggelse som i huvudsak är uppförd efter de fastställda rutnätsplanerna. Bebyggelsen som uppförts inom detta område är från 1780-talet och fram till 1900-talets första decennier. Därefter, från mitten av 1900-talet har vissa äldre byggnader rivits och ersatts av nya samt vissa tomter har delats och nya hus har tillkommit.

Bebyggelsen har formats på olika sätt med varierat utseende beroende på när den är byggd. Det är därför tydligt i bebyggelsen till vilken rutnätsplan och vilka åldrar som bebyggelsen tillhör.



I. Bruksbebyggelse med bränneridrängarnas hus 1770-1780

I kvarteret Mäskaren och Tennstopet finns bebyggelse från bränneriets tid från 1770- och 1780-talet. Bebyggelsen ingår endast till mindre del inom aktuellt planområde och till sitt utseende hör den ihop med bebyggelsen inom 1795 års rutnätsplan. Bebyggelsen är uppförd efter en bruksgata och har tydlig anknytning till järnbrukens bostadsbebyggelse och struktur.

II. Bebyggelse utanför bränneribruket, 1700-tal

I de västra delarna av kvarteren Kuriren och Kvarteret Lynetten finns bebyggelse från slutet av 1700-talet och början av 1800-talet som inte tillhörde brännerirörelsen. Bebyggelsen ingår i aktuellt planområde och

till sitt utseende hör den ihop med bebyggelsen inom 1795 års rutnätsplan.

III. Rutnätsplan 1795

En rutnätsplan fasställdes redan 1795 av Lantmätaren L Kierrulf. Denna förverkligades delvis i kvarteret öster om bränneridrängarnas stugor, dvs Kvarteren Blockhuset, Bålverket och Skeppet. Bostadshusen är ursprungligen uppförda vid 1800-talets början. Tomterna är relativt små, ca 400-600 kvm, och består av 6-14 tomter/kvarter. Bebyggelsen är småskalig och består av 1 till 1½ vånings bostadshus vilka ligger med långsidan i fastighetsgräns ut mot gatan. Hörnfastigheterna i kvarteret har bostadshus som ligger fastighetsgräns mot båda gatorna. Bostadshusen har generellt en bredd på 5-8 meter och längd på 8-14 meter. Entrédörr vetter mot trädgårdssidan och inte mot gatan. Längst in på tomten mot fastighetsgräns finns uthus/garage med ett mycket enkelt utseende. Inom planen finns exempel på avvikande typ av bebyggelse.

IV. Rutnätsplan 1853

En ny rutnätsplan fasställdes 1853 av Stadsingenjören i Gävle J H Rosenbaum. Skillnaden med rutnätsplanerna 1795 är tydlig då den här har större och därmed färre tomter/kvarter. Bostadshusen är uppförda från mitten av 1850-talet. Tomterna har en storlek på 1000-1200 kvm och består av 4-8 tomter/kvarter. Bebyggelsen är småskalig och består av 1 till 1½ vånings bostadshus vilka ligger med långsidan i fastighetsgräns ut mot gatan. I undantagsfall finns högre hus än 2 våningar. Byggnaderna var i huvudsak ritade av J H Rosenbaum och hade ursprungligen en byggnadssyta om ca 60 kvm. Hörnfastigheterna i kvarteret har bostadshus som ligger fastighetsgräns mot båda gatorna. Bostadshusen har generellt en bredd på ca 8 meter och en längd på 11 meter. Entrédörr vetter mot trädgårdssidan och inte mot gatan. Längst in på tomten mot fastighetsgräns finns uthus/garage som har ett mycket enkelt utseende. Inom planen finns exempel på avvikande typ av bebyggelse.

V. Rutnätsplan 1879

1879 utökades rutnätsplanen mot öster genom en ny stadsplan av Stadsingenjör Almegren och Stadsarkitekt E A Hedin. Tomterna gjordes mindre än i jämförelse med 1853-års plan. Endast ett fåtal bebyggdes efter den fastställda planen 1879 och det var delar av kvarteren Vimpeln, Förpiken, Morning, Toften, Slagrutan och Sköldmon, öster om Färgerigatan. På 1950-talet tas den del av 1879-års plan bort som inte har blivit

bebyggd och det rätvinkliga gatunätet bryts genom att ett nytt egna-hemsområde byggs ut i en vinkel mot öster.

Tomterna är relativt små, ca 600-900 kvm. Eftersom stadsplanen inte fullföljdes finns inga hela kvarter. Bebyggelsen är småskalig och består av 1½-2 vånings bostadshus som ligger med långsidan i fastighetsgräns ut mot gatan. Hörnfastigheterna i kvarteret har bostadshus som ligger fastighetsgräns mot båda gatorna. Bostadshusen har generellt en bredd på 6-10 meter och längd på 8-14 meter. Entrédörr vetter mot trädgårds-sidan och inte mot gatan. Längst in på tomten mot fastighetsgräns finns uthus/garage som ursprungligen hade ett mycket enkelt utseende.

Sedan 1930-talet har förändringar skett i bebyggelsen. De äldre husen har reno-verats och större hus har byggts för centrumverksamhet. Från 1950-talet byggdes också större flerfamiljshus i några av kvarteren efter rivning av de äldre husen. Några tomter framförallt efter tvärgatorna i öst/västlig riktning har också delats, vilket medför att nya bostadshus har uppförts på den del som det äldre uthuset är beläget. Nya uthus och garage uppförs på den del som innehåller det äldre bo-stadshuset. Även rivningar har skett av äldre hus, framförallt uthus, men även bostadshus. En anledning har varit husens dåliga tekniska skick.

Trots dessa förändringar har rutnätsstaden med dess bebyggelse i hög grad be-varats och upplevs som en trivsamt och populärt bostadsområde. Den största förändringen och nödvändigheten har varit att bygga till de ursprungligen små arbetarbostäderna. Tillbyggnaderna har skett på flera olika sätt som är mer eller mindre anpassade till bebyggelsemiljön.

Planområdets kulturmiljövärden

Bygg & Miljö har låtit revidera den byggnadsinventering som utfördes 1979 och som ligger till grund för rapporten *Strömsbro-Bebyggelsehistorisk studie av in-dustristadsdel och dess förändring under 200 år*. Resultatet av inventeringen visar att flertalet byggnader har ett högt kulturmiljövärde. Byggnaderna kan delas in i tre grupper:

- Äldre byggnader som i mycket hög grad har bevarat ett äldre traditio-nellt utseende med äldre material och detaljer.
- Äldre byggnader som i hög grad har bevarat ett traditionellt utseende, framförallt mot gatan då det är bostadshus. Material och detaljer är ofta

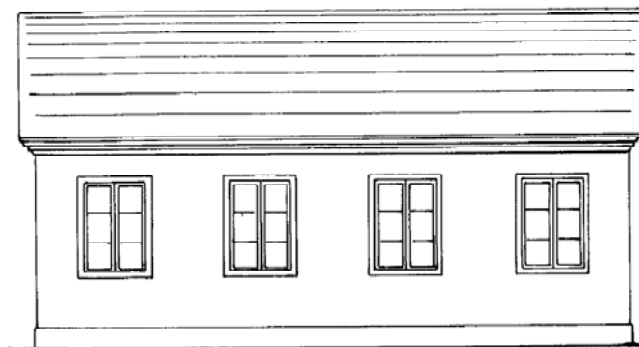
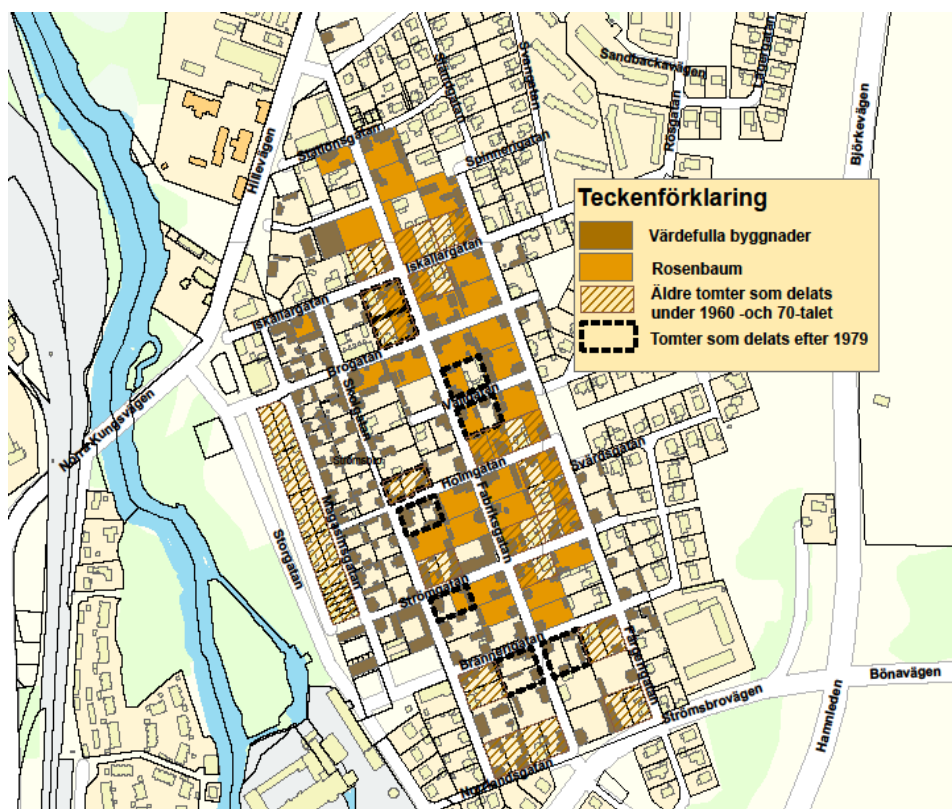
utbytta men med ett traditionellt utförande. Denna grupp dominerar i området.

- Yngre byggnader som uppförts i området från 1900-talets mitt och som är en viktig del av bebyggelsemiljön. Ett fåtal av dessa byggnader är nyuppförda med ett för området traditionellt och anpassat utseende.

En och samma fastighet kan ha byggnader från alla dessa kategorier.

Vid en bedömning av områdets och byggnadernas kulturhistoriska värde finns det flera aspekter att väga in.

- De olika rutnätsplaner som formar Strömsbro. Kvarterens form och indelning tillhör rutnätet.
- Ursprunglig tomtstorlek och tomtutformning med bostadshus mot gatan och uthus inne på gården
- De stora tomterna efter Rosenbaums plan år 1853 är särskilt karaktäristiska för Strömsbro. De stora tomterna med relativt få och små byggnader samt ofta lummig grönska bidrar till att ge stadsdelen en trädgårdskaraktär av stadsdelen. 1979 hade 20 tomter delats, alla inom 1853-års plan, därefter har 7 delningar skett. Av dessa har sammanlagt 9 delningar omfattat tomter som redan hade två bostadshus. Påverkan på rutnätsplanen och bebyggelsestrukturen är då mindre i.o.m att inget nytt bostadshus har byggts.
- Stadsingenjör Rosenbaums typhus uppfördes i de flesta kvarten. Genom dess stora antal förknippas den starkt med Strömsbros karaktär. Bostadshuset är i de flesta fall en envåningsbyggnad av trä men även två våningar förekommer. Byggnaden är ca 65 kvm till ytan. År 1979 fanns 41 tomter med bostadshus av Rosenbaum. Sedan dess har ett hus rivits och ett annat byggts om mycket kraftigt, båda i kvarteret Ålen. Rivningslov är lämnat för ytterligare ett i kvarteret Hampan.
- Genom sitt stora antal äldre trähus med timmerstomme, är Strömsbro tillsammans med Gamla Gefle ovanliga i ett riksperspektiv.



KV. ÅLEN 5
FASAD MOT FABRIKSGATAN
EFTER RITNING TILL BEBYGGANDE
AV TOMTEN ÅR 1863 AV
JOHAN HENRIK ROSENBAUM

Sammanfattning

Hela planområdet utgör en värdefull kulturmiljö enl. PBL 3:12 . Detaljplanens övergripande syfte är att utveckla en bra boendemiljö och bibehålla befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. För att stödja en bra och långsiktig utveckling av området där byggnaderna och området kan leva vidare anger detaljplanen följande:

- Befintligt användningssätt bostad (B) föreslås fortsätta. I huvudsak småskalig trähusbebyggelse på trädgårdstomter. Fastigheten Strömsbro 66:1 innehåller den fd IOGT-NTO logen. Bygganden föreslås få fortsatt användningssätt för samlingslokal med tillhörande tillsynsbostad. Strömsbro församling äger Strömsbro 38:7-38:8. Byggnaderna får användningssätt för samlingslokal. Fastigheten Strömsbro 33:8 ges användningssätt småindustri, lager, hantverk och bostad.
- Rutnätsstadens struktur med vägar, kvarters- och tomtindelning skall i huvudsak bibehållas. Delning av tomter kan ej ske, vilket gällande fastighetsplan- av ålder bestående tomtindelning ej heller medger, PBL 8:11.
- Bebyggelsen är indelad i tre grupper avseende värde och utformning.
- Fastigheter som saknar uthus och garage eller där dessa är i mycket dåligt skick ges byggrätt till sådana enl. den struktur som finns i området. En förutsättning är dock att fastighetens yta i förhållande till övrig bebyggelse på tomten tillåter detta.
- Friggebod kan ej placeras inom en zon på 5 meter från gata.
- Fastigheter med små bostadshus ges byggrätt för tillbyggnad om det är förenligt med kulturvärdet.
- Fastigheten Strömsbro 32:1 återfår byggrätt för bostadshus och garage men med mycket detaljerade och tydliga krav på utformning i syfte att klara bullerkrav och kulturvärdena i området.
- Staket kan byggas mot gata och in mot gård. Plank kan byggas mot angränsande grannfastighet.
- Befintliga is- och jordkällare kan bevaras och ersättas med nya.
- Bygglovplikt gäller för exteriöra åtgärder såsom förändring och tillägg på fasad, färga om, byta fasad- och takbeklädnad samt att underhålla byggnad.

DETALJPLANENS BESTÄMMELSER

Då plankartans bestämmelser hänvisar till text i detta dokument tydliggörs det med bestämmelsens beteckning i vänstermarginalen.

(A) Byggnad som har ett mycket högt kulturhistoriskt värde och som på plankartan är betecknad med (A). PBL 3:12 är tillämplig.

I syfte att bevara byggnader på plats och till sitt utseende, detaljer och material förses dessa med *rivningsförbud* och *skyddsbestämmelser*.

Bestämmelse

- Rivningsförbudet innebär att byggnader ska bevaras på plats.
- Skyddsbestämmelser innebär att byggnadernas utseende, detaljer och material skall bevaras. Skadat material och detaljer kan bytas ut mot kopia lika befintligt. Vid underhållsarbete av fasader och tak skall byggnadernas karaktärsdrag och utseende beskrivas, enl BÅR 2:6 och beaktas.
De vanligaste karaktärsdragen specificeras under B1,B2,B3.
- Material, detaljer och utföranden som tillförts senare och har ett avvikande utseende i förhållande till byggnadens ålder och stil, kan ersättas med bättre anpassade.

(B) Byggnad som har ett kulturhistoriskt värde och som på plankartan är betecknad (B). PBL 3:10 och 3:12 är tillämplig.

I syfte att bevara byggnader på plats och med ett traditionellt utseende förses dessa med *rivningsförbud* och *varsamhetsbestämmelse* för att reglera underhållet.

Bestämmelse

- Rivningsförbudet avser framförallt den äldre och ofta ursprungliga byggnaden från 1800-talet. Senare tillbyggnader från mitten av 1950-talet och yngre är inte lika värdefulla varför avvikelse från bestämmelsen kan ske. Som underlag hänvisas till *Byggnadsinventering från 1979 rev 2008* och rapport *Strömsbro-Bebyggelsehistorisk studie av en industristadsdel och dess förändring under 200 år*.
- För att byggnaderna skall underhållas på ett traditionellt sätt anger detaljplanen varsamhetsbestämmelser för byggnadernas exteriörer.
- Varsamhetsbestämmelsen innebär att byggnadens *karaktärsdrag* ska bevaras och tydliggör hur den kan förändras och underhållas. Här avses byggnadens placering på tomt, proportioner mellan höjd-bredd-längd-tak, entréedörrens placering, stommaterial, utformning av takform, takfot skorsten samt tak- och fasadmaterial, fönstersättning och fönstertyp.

De vanligaste karaktärsdragen för bostadshus och uthus/garage specificeras under B1,B2,B3 respektive f2.

- Strömsbro 33:8 består av en äldre vinkelbyggd industribyggnad i två våningar. Mot norr, i vinkeln, har en tillbyggnad skett med 1 våning. Byggnaderna har putsade fasader. Fönstren av trä har spröjsade rutor om två och tre lufter. Taket, klätt med papp, är ett flackt pulpettak, förutom ett utskjutande trapphus med sadeltak. Mindre ventilationshuvor finns på taket. Den höga delen bevaras men ytterligare fönster med lika placering, utseende och konstruktion som de spröjsade kan tillkomma. Byggnaden underhålls med det nämnda materialet och detaljerna.
- Vid underhåll och ändring är fasaden mot gatan viktigast för kultur miljön. Vid underhållsarbete av fasader och tak skall byggnadernas respektive karaktärsdrag och utseende beskrivas, enl BÄR kap 2 och 3 och beaktas.

(C) Byggnad som en viktig del av bebyggelsemiljön och som på plankartan betecknas (C). PBL 3:10 är tillämplig.

I syfte att bevara bebyggelsekaraktären i området är det viktigt att senare tillkommen bebyggelse anpassas. För att stödja detta införs *varsamhetsbestämmelser*.

Bestämmelse

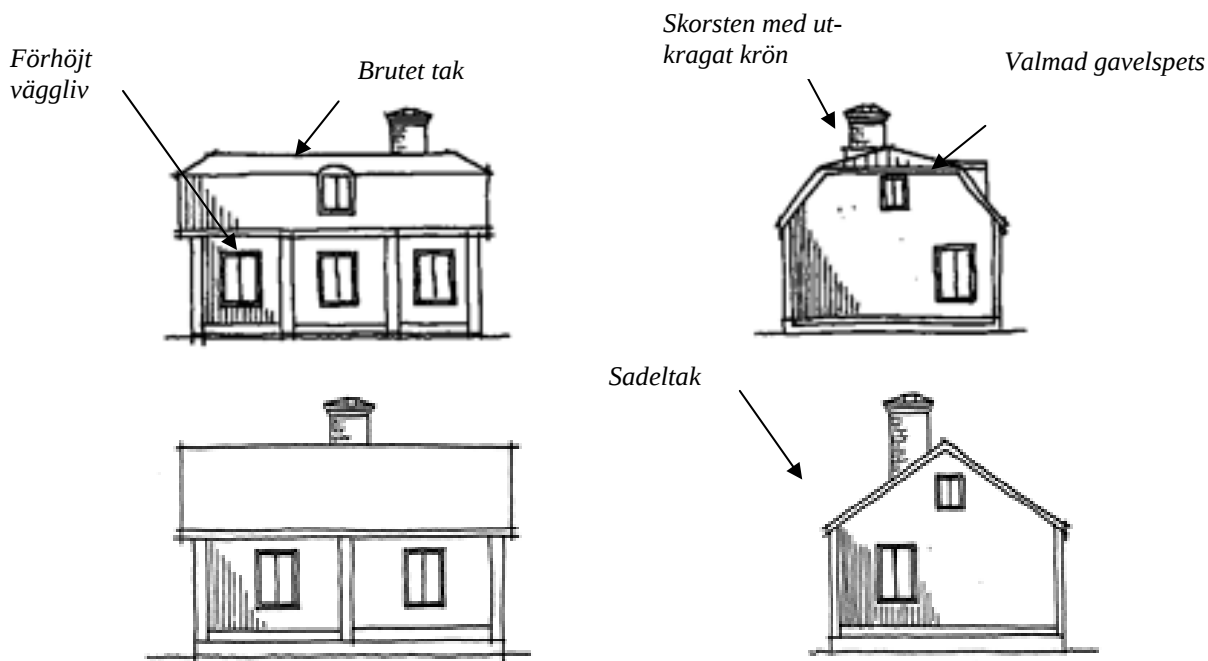
- Varsamhetsbestämmelsen innebär att byggnadens *karaktärsdrag* ska bevaras och det skall tydliggöras hur den kan förändras och underhållas. Här avses byggnadens placering på tomt, proportioner mellan höjd-bredd-längd-tak, entrédörrens placering, stommaterial, utformning av takform, takfot skorsten. samt tak- och fasadmaterial, och fönstersättning, fönstertyp. *De vanligaste karaktärsdragen för bostadshus och uthus/garage specificeras under B1,B2,B3 respektive f2.*

Vissa fastigheter med huvudbyggnader har ett annat utseende än B1-B3 det gäller; **33:12, 33:17, 33:19 37:3, 38:14, 39:4 52:4, 52:6, 53:8, 54:3, 55:4 58:2-6, 60:4, 66:1, 68:1, och 87:9.** Här är särskilt viktigt att tydliggöra respektive byggnads karaktärsdrag.

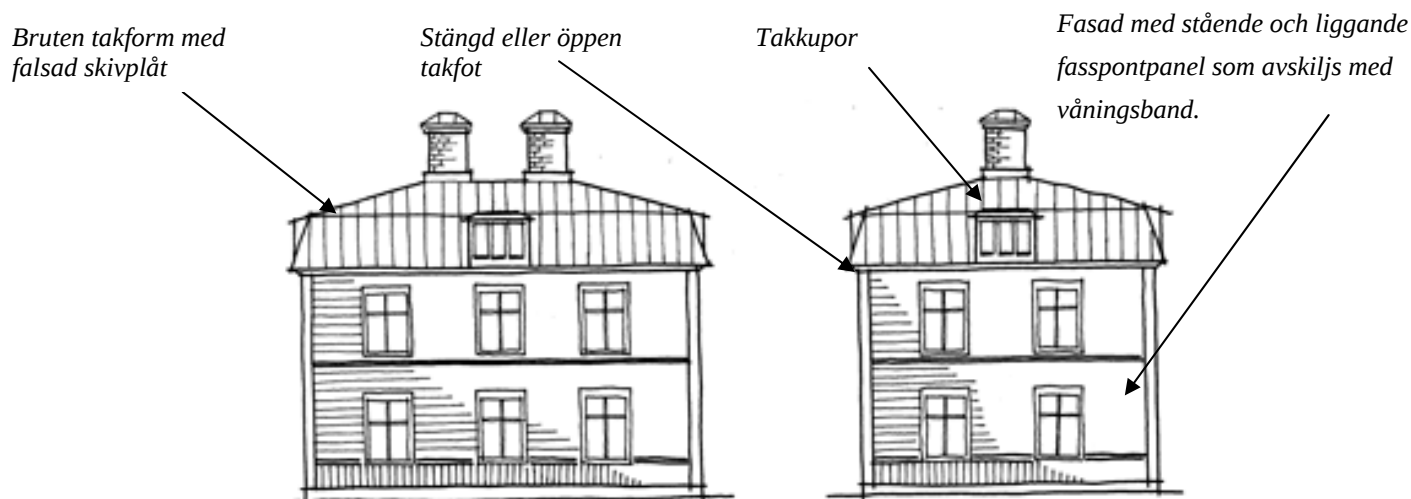
(B1) **Rutnätsplan 1795**

Text och skisser är **utformnings- och varsamhetsbestämmelser** och skall samverka med övriga berörda bestämmelser och syften med detaljplanen.

Byggnad från slutet av 1700 och början av 1800-talet.



Byggnad från 1900-talets början



Byggnad från 1920-talet



Byggnad från 1700-1800-talet har:

- timmerstomme.
- sadeltak eller brutet sadeltak ev. med valmade gavelspetsar med oftast en smäckert inklädd takfot.
- fasader klädda med stående locklistpanel eller fasspontpanel och målade i röd slamfärg. I undantagsfall ljus täckfärg.

Byggnad från 1900-talets början har:

- 1 ½ -2 våningar och ev. inredd vind och med små takkupor eller uppskjutande parti mitt på byggnaden ovanför taklisten som oftast är gavelprytt.
- sadeltak, brutet tak eller valmat tak.
- fasader klädda med stående locklistpanel eller fasspontpanel och där fasaden delas upp. Under fönstren är panelen stående och avskiljs av list från den liggande panelen.
- takfoten antingen enkel och öppen eller inbyggd.
- målade fasader i täckfärg.

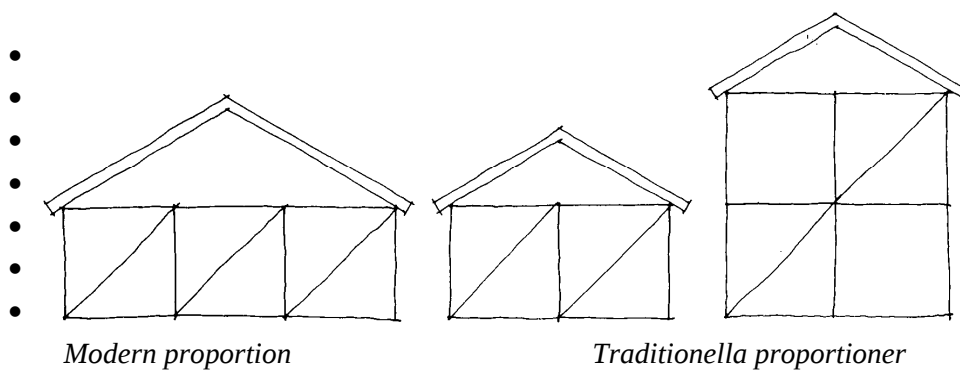
Byggnad från 1920-talet:

- kan ha smalare gavel.
- har takutformning som sadeltak eller brutet sadeltak.
- ha öppen eller inbyggd takfot.
- i 1 ½ våning kan ha mindre små sidliggare till fönster på långsidorna på övre våning.

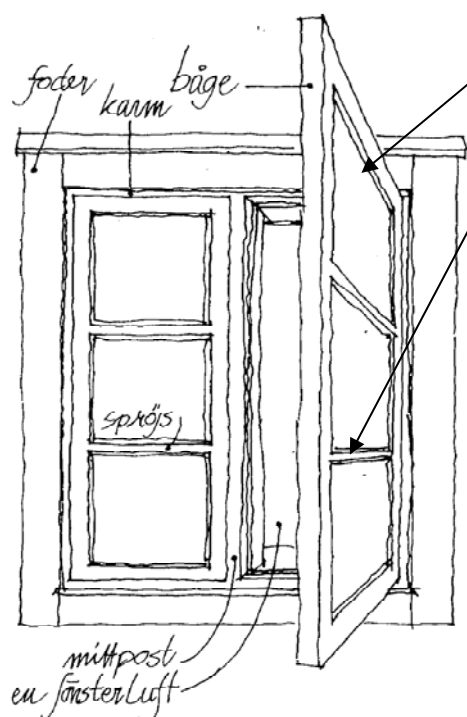
För alla byggnadstyperna gäller:

- Bostadshus har en långsmal form med en höjd av 1 till 1 ½ våning och en bredd på 5-8 meter och längd på 8-14 meter.
- Långsidan ligger i fastighetsgräns ut mot gatan.
- Entrédörr och veranda vetter mot trädgårdssidan och inte mot gatan.

- Hörnfastigheterna i kvarteret har bostadshus som ligger i fastighetsgräns mot båda gatorna.
- En traditionell färgsättning som ansluter till byggnadens ålder och karaktärsdrag.
- Husets bredd får vara max 2 gånger takfotshöjden för att få en traditionell proportion.

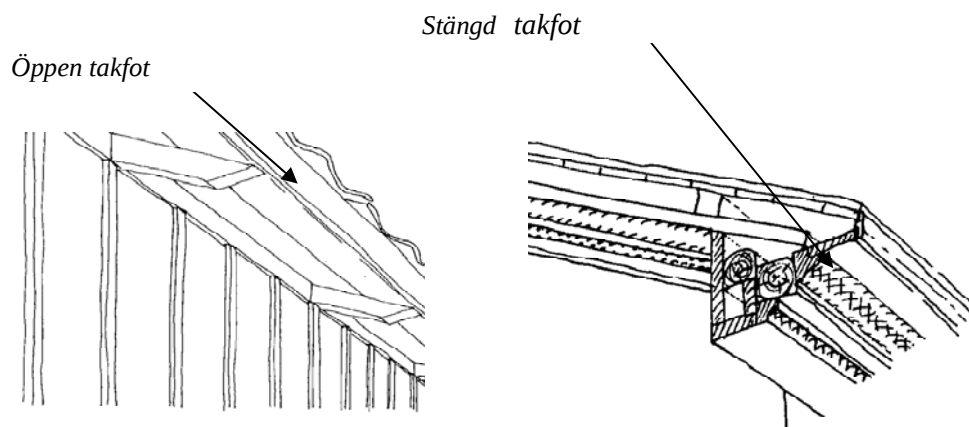


- Takytan är lika stor på båda sidor.
- Sadeltak har lutning mellan 25-34 grader.
- Tak är klätt med lertegel eller skivfalsad plåt.
- Öppet taksprång är tunt.
- Skorsten har utkragat krön.
- Detaljutformning vad gäller snickerier på exteriör, hängrännor och stuprör är särskilt viktiga att anpassa och redovisa vid bygglovprövning.
- Fönstren har en rytmisk och symmetrisk placering och är en traditionell fönstertyp och fönsterkonstruktion enligt skiss.



Fönster med två bågar är vanligast men på byggnader från 1920-talet förekommer fönster med tre bågar.

Byggnader från sekelskiftet 1800-1900 kan ha fönster som saknar denna spröjs. De övre små rutorna är då egna bågar och öppningsbara. Dessa fönster är höga.

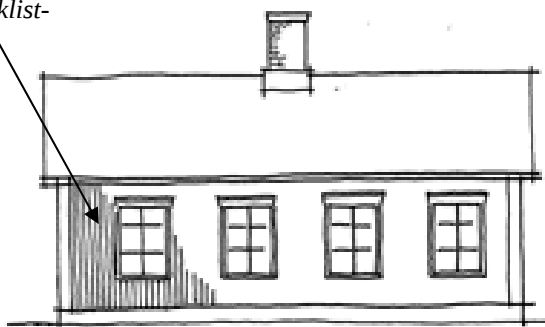


(B2) Rutnätsplan 1853

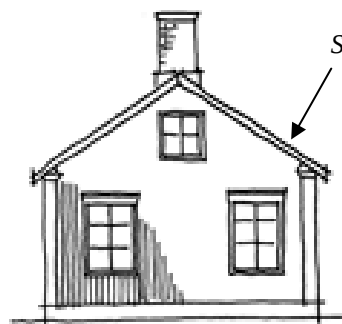
Text och skisser är **utformnings- och varsamhetsbestämmelser** och skall samverka med övriga berörda bestämmelser och syften med detaljplanen.

"Rosenbaumhus"

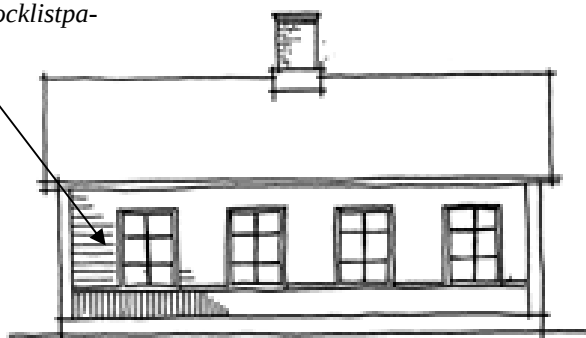
Stående locklistpanel



Sadeltak



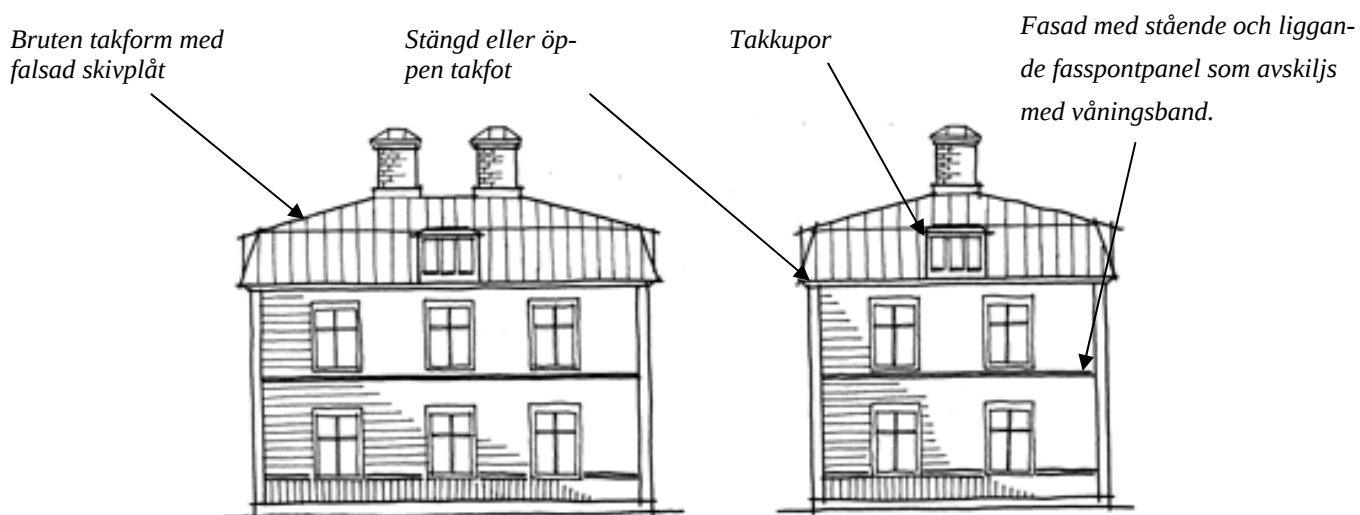
Liggande och stående locklistpanel



Byggnad från slutet av 1800-talet och fram till 1900-talets början.



Byggnad från 1900-talets början



Rosenbaumhus har:

- timmerstomme.
- sadeltak klätt med lertegel.
- en smäckert inklädd takfot.
- fasader klädda med stående locklistpanel eller fasspontpanel där fasaden delas. Under fönstren är panelen stående och avskiljs av list från den liggande panelen.
- fasader i röd slamfärg. I undantagsfall förekommer ljus täckfärg.

Byggnad från sekelskiftet 1800-1900-talet har:

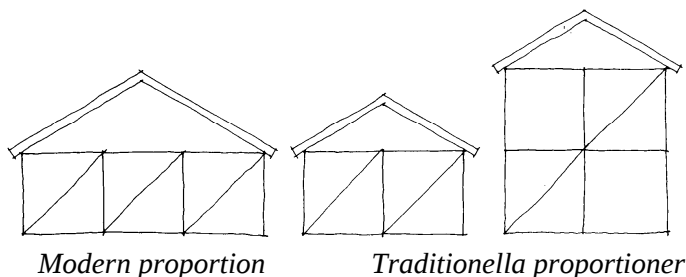
- målade fasader i täckfärg.
- 1 ½ våningen och ev. inredd vind och med små sidliggare till fönster på långsidorna.
- fasader klädda med stående locklistpanel eller fasspontpanel där fasaden delas upp. Under fönstren är panelen stående och avskiljs av list från den liggande panelen.
- sadeltak klätt med lertegel eller skivfalsad plåt.

Byggnad från 1900-talets början har:

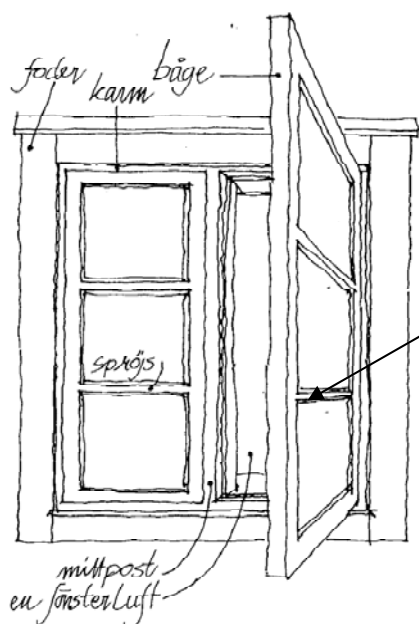
- 1 ½ -2 våningar och ev. inredd vind och med små takkupor eller eller uppskjutande parti mitt på byggnaden ovanför taklisten som oftast är gavelprytt.
- sadeltak, brutet tak eller valmat tak som är klätt med tegel eller skivfalsad plåt.
- fasader klädda med stående locklistpanel eller fasspontpanel och där fasaden delas upp. Under fönstren är panelen stående och avskiljs av list från den liggande panelen.
- takfoten antingen enkel och öppen eller inbyggd.
- målade fasader i täckfärg.
- öppen eller inbyggd takfot.

För alla byggnadstyperna gäller:

- Rosenbaumhus har en långsmal form med en höjd av 1 våning där vissa har en inredd vind. Strömsbro 35:7, 50:4, 60:2 är 60:3 undantag och har två våningar.
- Högre byggnader förekommer men dessa är uppförda i slutet av 1800-talet och början av 1900-talet.
- Långsidan ligger i fastighetsgräns ut mot gatan.
- Entrédörr och veranda vetter mot trädgårdssidan och ej mot gatan.
- Hörnfastigheterna i kvarteret har bostadshus som ligger fastighetsgräns mot båda gatorna.
- Husets bredd får vara max 2 gånger takfotshöjden för att få en traditionell proportion.

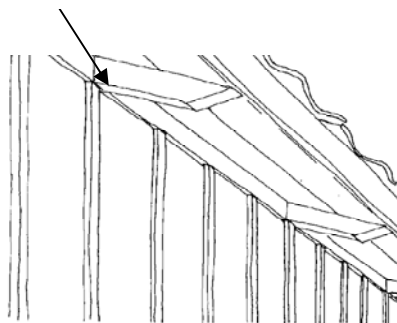


- Takytan är lika stor på båda sidor.
- Sadeltak har lutning mellan 25-34 grader.
- Takfoten är enkel och öppen, ej lådformad.
- Taksprånget är tunt. Ju tunnare och lättare takutformning desto större kan taksprånget.
- Skorsten har utkragat krön.
- Detaljutformning vad gäller snickerier på exteriör, hängrännor och stuprör är särskilt viktiga att anpassa och redovisa vid bygglovprövning.
- Fönstren har en rytmisk och symmetrisk placering och är en traditionell fönstertyp och fönsterkonstruktion enligt skiss.
- En traditionell färgsättning som ansluter till byggnadens ålder och karaktärsdrag.

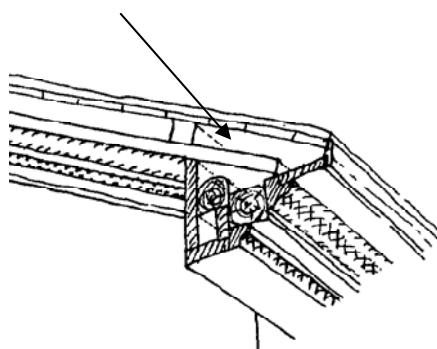


Byggnader från sekel-
skiftet 1800-1900 kan
ha fönster som saknar
denna spröjs. De övre
små rutorna är då egna
bågar och öppningsba-
ra.

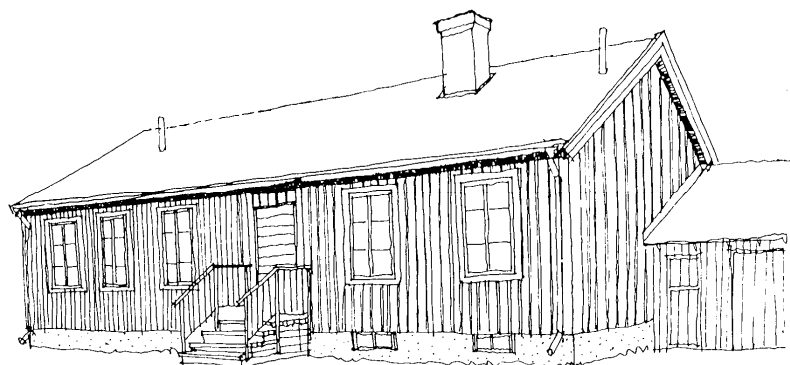
Öppen takfot



Stängd takfot



Bebyggelsekaraktär på delade tomter från 1960 -70-talet

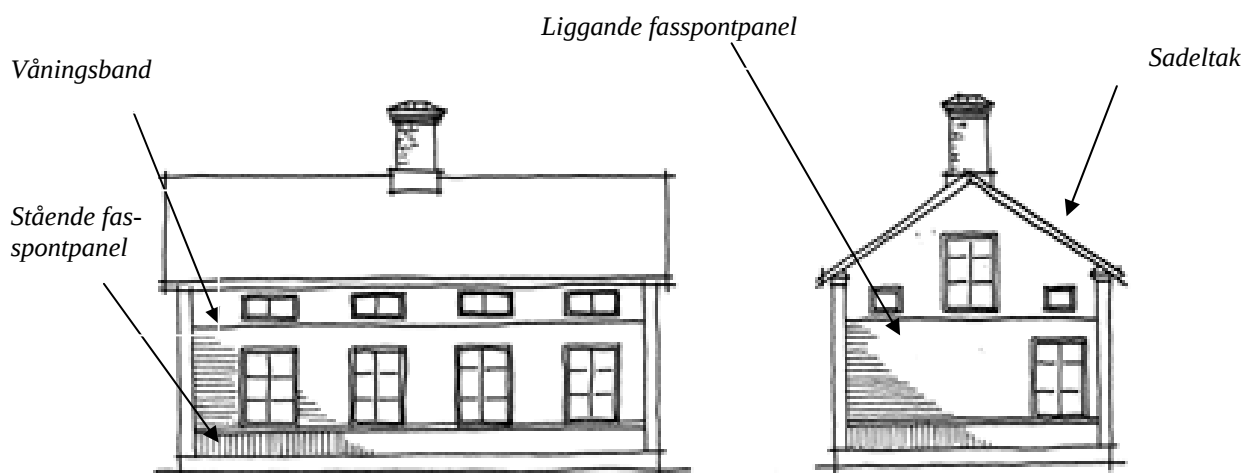


- Byggnader på fastigheter 65:8, 39:5, 61:8, 64:2, 54:7, 54:12, 53:5, 53:8, 40:5, 35:5 64:9, 65:10-11 har framförallt tillkommit genom delning av befintliga tomter mot tvärgatorna i öst-västlig riktning.
- Bostadshusen har uppförts i ett enhetligt utseende.
- Byggnadernas karaktärsdrag såsom förhöjt väggliv, enhetlig fönstertyp och fönsterstorlek med väggparti mellan fönstren, kort öppen takfot, träfasader och rött tegeltak skall bevaras.
- Rosenbaumhus har en långsmal form med en höjd av 1 våning där vissa har en inredd vind. Strömsbro 35:7, 50:4, 60:2 är 60:3 undantag och har två våningar.
- Högre byggnader förekommer men dessa är uppförda i slutet av 1800-talet och början av 1900-talet.
- Långsidan ligger i fastighetsgräns ut mot gatan.
- Entrédörr vetter mot trädgårdssidan och ej mot gatan
- Hörnfastigheterna i kvarteret har bostadshus som ligger fastighetsgräns mot båda gatorna.

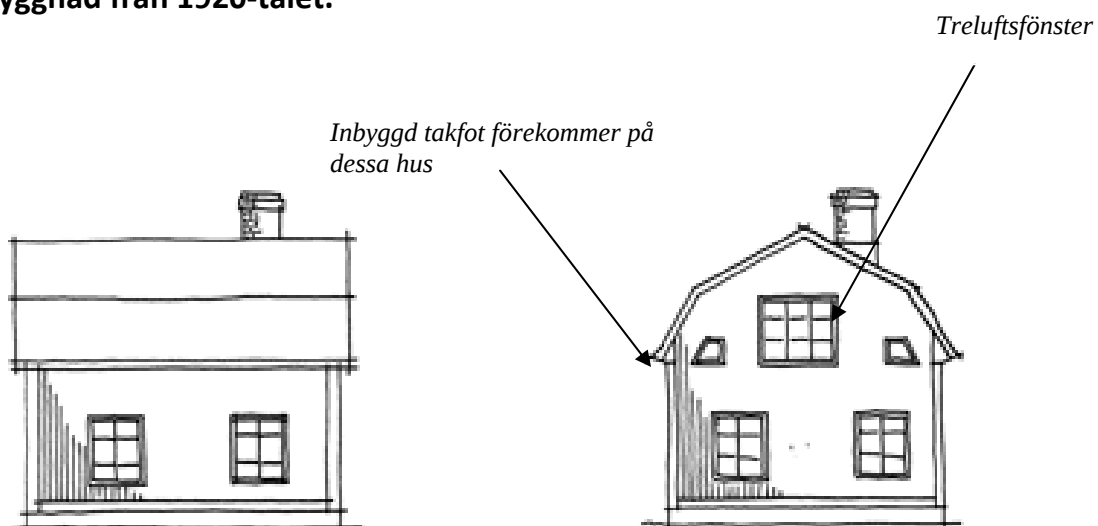
(B3) Rutnätsplan 1879

Text och skisser är **utförnings- och varsamhetsbestämmelser** och skall samverka med övriga berörda bestämmelser och syften med detaljplanen.

Byggnad från slutet av 1800-talet och fram till 1900-talets början.



Byggnad från 1920-talet.



Byggnad från sekelskiftet 1800-1900-talet har:

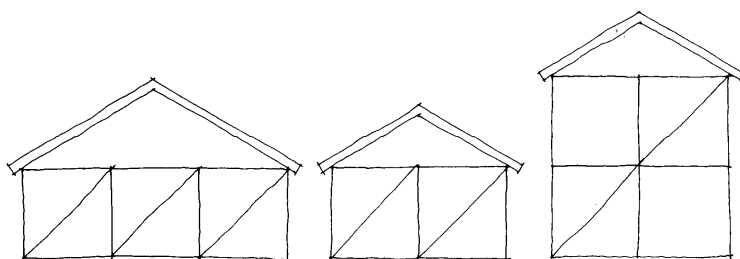
- 1 ½ våningen och ev. inredd vind och med små sidliggare till fönster på långsidorna.
- fasader klädda med stående locklistpanel eller fasspontpanel där fasaden delades upp. Under fönstren är panelen stående och avskiljs av list från den liggande panelen.
- tak är klätt med lertegel eller skivfalsad plåt.
- takutformning som sadeltak
- takfoten är enkel och öppen, ej lådformad.
- taksprånget är tunt. Ju tunnare och lättare takutformning desto större kan taksprånget.
- målade fasader i täckfärg.

Byggnad från 1920-talet har:

- takfoten antingen enkel och öppen eller inbyggd.
- kan ha smalare gavel.
- takutformning som sadeltak eller brutet sadeltak .
- Byggnad från 1920-talet skall ha en traditionell färgsättning som ansluter till byggnadens ålder och karaktärsdrag.

För alla byggnadstyperna gäller:

- Bostadshusen består av 1½-2 våningar .
- Långsidan ligger i fastighetsgräns ut mot gatan.
- Bostadshusen har en långsmal form med generellt en bredd på 6-10 meter och längd på 8-14 meter.
- Entrédörren och veranda vetter mot trädgårdssidan och ej mot gatan.
- Hörnfastigheterna i kvarteret har bostadshus som ligger fastighetsgräns mot båda gatorna.
- Tak är klätt med lertegel eller skivfalsad plåt.
- Takytan är lika stor på båda sidor.
- Sadeltak har lutning mellan 25-34 grader.
- Husets bredd får vara max 2 gånger takfotshöjden för att få en traditionell proportion.



Modern proportion

Traditionella proportioner

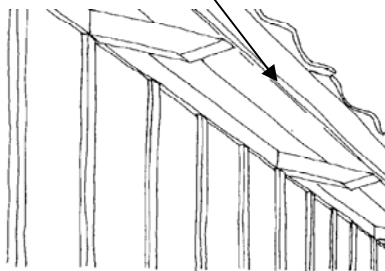
- Fasaderna är klädda med stående locklistpanel eller fasspontpanel där fasaden delades upp.
- Skorsten har utkragat krön.
- Detaljutformning vad gäller snickerier på exteriör, hängrännor och stuprör är särskilt viktiga att anpassa och redovisa vid bygglovprövning.
- Fönstren har en rytmisk och symmetrisk placering och är en traditionell fönstertyp och fönsterkonstruktion enligt skiss
- En traditionell färgsättning som ansluter till byggnadens ålder och karaktärsdrag.

Fönster med två bågar är vanligast men på byggnader från 1920-talet förekommer fönster med tre bågar.

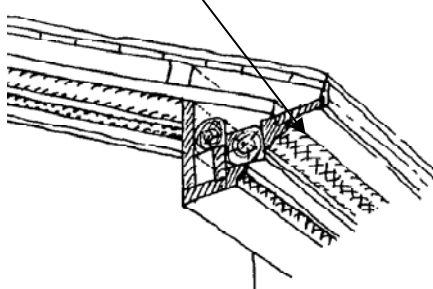


Byggnader från sekelskiftet 1800-1900 kan ha fönster som saknar denna spröjs. De övre små rutorna är då egna bågar och öppningsbara. Dessa fönster är högre

Öppen takfot



Stängd takfot



Ändring av befintlig tillbyggnad samt ny tillbyggnad av bostadshus, nybyggnad av garage/ uthus samt nybebyggelse

Text och skisser utgör **utformnings- och varsamhetsbestämmelser** samt tillåten byggrättsyta och höjd. De skall samverka med övriga bestämmelser.

(f₁, f₄)

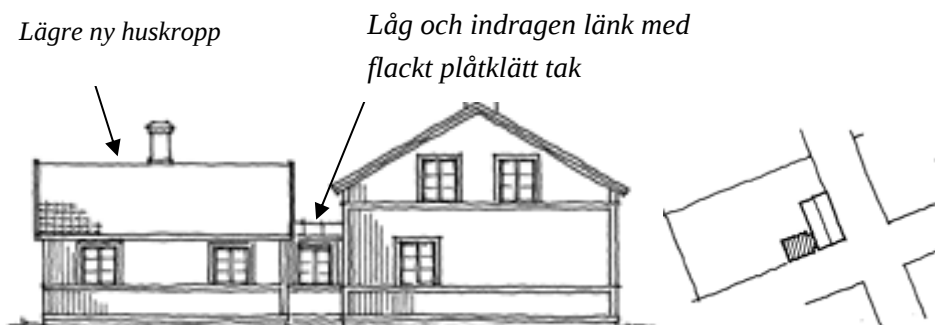
Byggrätter för ny tillbyggnad av bostadshus samt ändring av tillbyggnad (f₁) PBl 3:10 är tillämplig.

Strömsbros äldre bostadsbebyggelse består ofta av små hus som inte rymmer de behov som krävs idag. Flera bostadshus har byggts till genom åren på varierade sätt och med varierat resultat vad gäller hänsyn till kulturmiljö. För de bostadshus som redan är tillbyggda och de som bedöms möjliga att tillbygga gäller följande:

Bestämmelse

- En av tillbyggnaderna kan väljas, om inte plankartan preciserar annat, och utgör då den byggrätt som kan tillföras ursprunglig byggnad. Om plankartan preciserar byggrätten är skälet att en tillbyggnad bedöms lämpligast där. En vacker och välbevarad veranda efter husets långsida gör till exempel att en tillbyggnad är lämpligare mot gaveln.
- Skisserna illustrerar tillbyggnader av Rosenbaumhus inom rutnätsplanen från 1853 men är även tillämplig på övrig bostadsbebyggelse som har bedömts möjlig att tillbygga. Hänsyn skall då tas till respektive rutnätsplans och bebyggelses karaktärsdrag vilka beskrivs i B1, B2 och B3.
- Relationen i storlek och höjd mellan ursprungsbyggnad, länk och tillbyggnad skall följas enligt visade tillbyggnadsmöjligheter.
- Tillbyggnaden har förlagts på ett sådant sätt så att ursprungsbyggnadens volym och fasader bevaras från gatan. Störst vikt läggs de långa gatorna i nord/sydlig riktning. Bebyggelsemönstret är mot dessa gator i högre grad bevarad.
- Vid förändring/ombyggnad av befintliga tillbyggnader skall redovisade alternativ tillämpas.

Tillbyggnad mot gata



Tillbyggnad med en ny byggnadskropp på hörnfastighet i liv mot öst-västlig tvärgata med en låg länk som är indragen i jämförelse med de andra huskropparna.

Bestämmelsetext med illustrationer

- Alternativ med tillbyggnad max 55 kvm och länk på max 8 Kvm.
- Syftet är att skapa intryck av två fristående byggnader med en oförändrad struktur mot gatan.
- Den nya huskroppen är mindre och lägre än befintlig byggnad för att ge den ett underordnat intryck till det ursprungliga huset.
- Tillbyggnaden har sadeltak med samma lutning som ursprungshuset.
- En traditionell färgsättning skall väljas som ansluter till byggnadens ålder och karaktärsdrag.
- Länken mellan ny och gammal byggnad är i 1 våning och är indragen i jämförelse med de andra byggnaderna. Det flacka taket är klätt med falsad plåt.
- I övrigt görs utformning vad gäller detaljer och materialval lika och enligt B2.

Tillbyggnad in mot gården



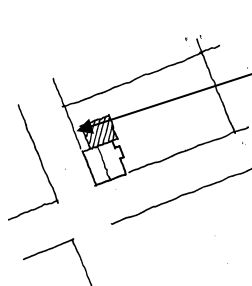
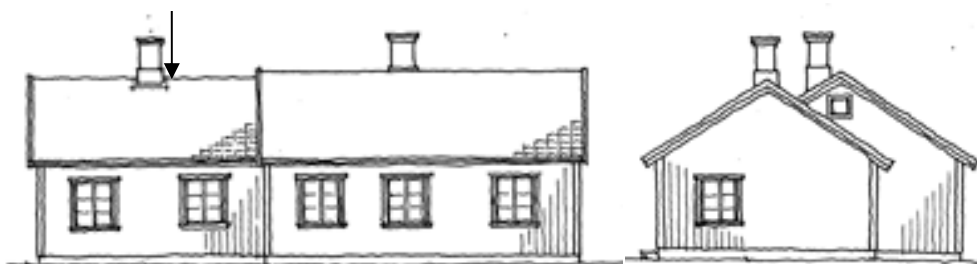
Tillbyggnad med en ny byggnadskropp in mot gården med en låg länk som är indragen i jämförelse med de andra huskropparna.

Bestämmelsetext med illustrationer

- Alternativ med tillbyggnad max 60 kvm och länk på max 8 kvm.
- Syftet är att skapa intryck av två fristående byggnader.
- Den nya huskroppen är mindre och lägre än befintlig byggnad för att ge den ett underordnat intryck till det ursprungliga huset.
- En mer uppglasad fasad kan tillåtas på det nya huset in mot gården. För att inte få ett rörigt intryck av exteriören ska byggnaderna ha en locklist-panelad fasad. Det blir svårigheter att få till en harmonisk fasad med stora fönsterpartier på en vägg med stående och liggande fasspontpanel avdelad med våningsband.
- Tillbyggnaden har sadeltak med samma lutning som ursprungshuset.
- En traditionell färgsättning skall väljas som ansluter till byggnadens ålder och karaktärsdrag.
- Länken mellan ny och gammal byggnad är i 1 våning och är indragen i jämförelse med de andra byggnaderna. Det flacka taket är klätt med falsad plåt.
- I övrigt görs utformning vad gäller detaljer och materialval lika och enligt B2.
- Se text till pilar i tidigare skiss.

Förskjuten tillbyggnad

Tillbyggnaden är lägre



Det obebyggda utrymmet är viktigt att det är en del av trädgården med staket eller häck mot det äldre bostadshuset. Uteplats med tak mm skall inte förläggas här.

Tillbyggnad med en ny byggnadskropp på hörnbostadshus som dras in mot gården.

Bestämmelsetext med illustrationer

- Alternativ med tillbyggnad max 50 kvm.
- Syftet är att upplevelsen från gatan blir då helt opåverkad.
- Tillbyggnaden har sadeltak med samma lutning som ursprungshuset.
- Tillbyggnaden är lägre och mindre än huvudbyggnaden.
- En traditionell färgsättning skall väljas som ansluter till byggnadens ålder och karaktärsdrag.
- I övrigt görs utformning vad gäller detaljer och materialval lika och enligt B2.

Mindre tillbyggnader

Det obebyggda utrymmet mellan tillbyggnad och gata är viktigt att det är en del av trädgården med staket eller häck.



Tillbyggnaden är indragen för att tydliggöra den ursprungliga byggnadskroppen



Glasad veranda mot gården.

Mindre tillbyggnad på bostadshus.

Bestämmelsetext med illustrationer

- Alternativ med tillbyggnad max 25 kvm samt glasveranda 15 kvm.

- Upplevelsen från gatan påverkas i liten grad.
- Tillbyggnaden och verandan är lägre än befintlig byggnad för att ge den ett underordnat intryck till det ursprungliga huset.
- Tillbyggnaden och verandan har valmat tak, som har låg lutning, och kläs därför med falsad plåt.
- En traditionell färgsättning skall väljas som ansluter till byggnadens ålder och karaktärsdrag.
- I övrigt görs utformning vad gäller detaljer och materialval lika och enligt B2.

(f₂)

Byggrätter för ändring av och nya uthus/garage (f₂)PBL 3:10 är tillämplig.

Nästan varje tomt har uthus/garagebyggnad. Ett fåtal fastigheter saknar garage. Där så har bedömts möjligt utifrån tomtens storlek och övrig bebyggelse på tomten har byggrätt införts.

Bestämmelsetext med illustrationer

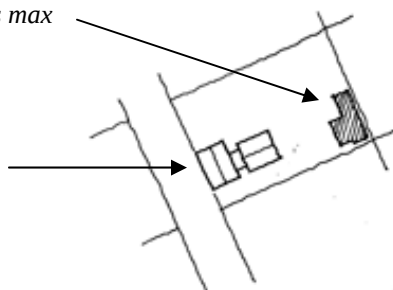
- Uthusbyggnaden är förlagd mot tomtgräns inne på tomten och är indragen från trottoaren. Från trafiksynpunkt skall det finnas plats för biluppställning framför byggnaden, 5 meter, så att parkering inte sker på gata eller att garageportarna ställs upp inom trottoarområdet. För fastigheten Strömsbro 87:8 sker in- och utfart från söder.

Bestämmelsetext med illustrationer

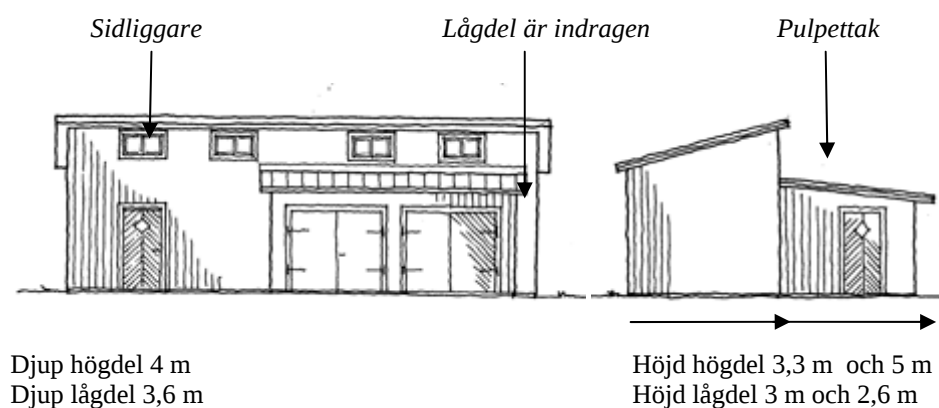
- Uthusbyggnaden är förlagd mot tomtgräns inne på tomten och är indragen från trottoaren. Från trafiksynpunkt skall det finnas plats för biluppställning framför byggnaden så att parkering inte sker på gatan eller att garageportarna ställs upp inom trottoarområdet.

Uthus mot tomtgräns i trädgården. Höjd mot tomtgräns max 3,3 meter. Höjd mot gården max 5 meter.

Tillbyggt bostadshus i tomtgräns mot gata



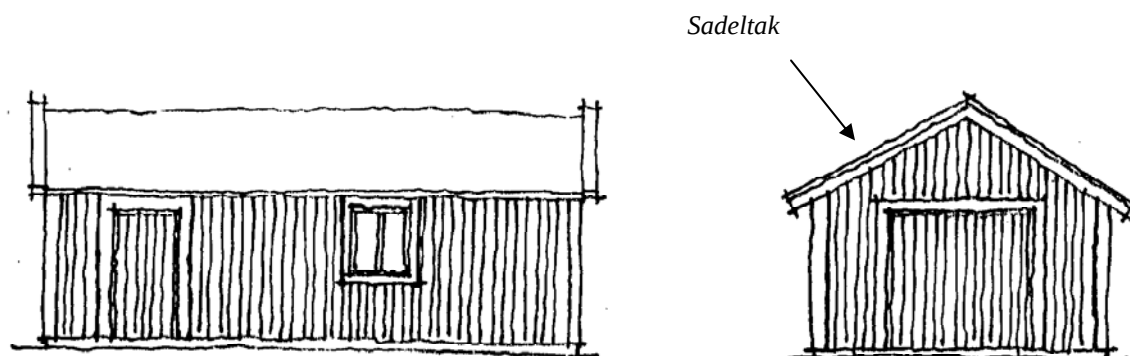
Högre uthusbyggnad med vind och med garage som är anpassad till tomter med i övrigt äldre bebyggelse från 1800-talet och 1900-talets första hälft. Det större uthuset är framförallt möjligt att uppföra på tomter som saknar uthus. Byggnaden kan göras lägre utan vind och såväl kortare som längre. Den utskjutande delen för garage visar en vanlig utveckling och tillbyggnad av uthus för att ge plats för bil.



Det lägre uthuset med ett garage är lämpligt för alla åldrar av bostadsbebyggelse och framförallt där det finns ett behov av ett mindre uthus.

Bestämmelsetext med illustrationer

- Byggnaden skall vara långsmal och följa proportionerna enligt skiss, vad gäller höjd och bredd. Ungefärlig storlek på illustrationen är 3,5 m x 8 m. Längre eller kortare byggnad kan uppföras.



För båda exemplen gäller:

- Byggnaden skall ha en enkel utformning. Det skall synas på tomten vad som är bostadshus och ekonomibyggnad. Uthus skall inte ha utsmyckande detaljer på exteriören.
- Fönster skall vara av trä och vara få och små,

- Fasaderna kan antingen kläs med slät träpanel alternativt locklistpanel.
- Byggnaden ska målas med röd slamfärg.
- Endast ett fåtal snickerier såsom fönsterbågar, dörrar och möjligen foder skall målas i täckande färg i annan kulör än röd i syfte att ge byggnaden en enkel prägel.
- Taket skall vara ett pulpettak eller sadeltak. Sadeltak skall ha en lutning mellan 27-34 grader.
- Taket kan kläs med plåt, papp eller lertegel.
- Dörrar skall vara av trä och panelklädda.

(f₃) Byggrätter för nybyggnad (f₃)

Strömsbro 87:5

I gällande detaljplan för Kvarteret Lynetten, antagen av BM 1993-06-16, finns följande byggrätt med bestämmelser som överförs till den nya detaljplanen. Byggnaden skall ha ett traditionellt utseende. Utformning av detaljer och material är särskilt viktiga.

Bestämmelse

- Byggnaden får ha två våningar och en högsta byggnadshöjd på 4,2 meter.
- Låt proportionen mellan höjden från mark till takfot och takfallets längd vara större än 1:1,5.
- Vindsvåning ska göras genom att förhöja ytterväggarna så att små fönster, (sidliggare) kan upptas på traditionellt sätt.
- Taket ska vara ett sadeltak med taklutning 1:2,5 -1:1,5 d.v.s. 22° – 34°.
- Skorsten skall finnas på bostad och ha ett utkragat krön.
- Takfoten, alltså den del av taket som är synlig underifrån, ska vara enkel, öppen och ej lådformigt inbyggd.
- Byggnadens tak skall kläs med en- eller tvåkupigt lertegel eller falsad plåt.
- Entrén skall vara vänd in mot gården.
- Fasaden mot gatan ska ha fönster och ingen dörr.
- Fönster skall vara symmetriskt placerade på fasaden och skall ha större höjd än bredd. De ska vara spröjsade med fasta spröjsar. Låt det alltid finnas en bit vägg ovanför fönstren.
- Fasaderna kan kläs med slät panel, locklistpanel, fasspontpanel och vara målade med slamfärg som falurödfärg.
- Marknivån ska luta så att vattenavrinning från mark eller uthusbyggnader inte blir men för fastigheten 32:2 och 87:5 Redovisning av marknivån ska ske i samband med bygglovsprövning.

Strömsbro 32:1

Fastigheten Strömsbro 32:1 återfår sin användning som bostad. Den aktuella tomten ligger i en central del av Strömsbro med ordnad kvartersstruktur. De nya bostadsbyggnaderna utgör en komplettering i befintlig miljö längs ett kollektivtrafikstråk. Marken ligger nära service som förskola, skola, kollektivtrafik och butik. Tomten har varit bebyggd sedan före 1795 och fram till 1983. Det gamla huset revs 1983 för att ge plats för en vändplan i slutet av Stationsgatan ut mot Hillevägen. Vändplanen kan lösas med annan utformning. Den avrivna tomten har enligt gällande detaljplan funktion av grönyta.

Gamla bilder visar att de ursprungliga husen på tomten aldrig har haft en utemiljö ut mot gatan utan varit en sluten gårdsbildning.



Tomtens ursprungliga bebyggelse. Foto: Anders Attermark, Gävle. 1969. Stadsarkivet Gävle kommun.

Strömsbro är ett populärt bostadsområde och det finns få möjligheter till nybyggnad. Gävle kommun vill kunna erbjuda bostadstomter i olika miljöer och karaktär.. Kulturmiljön i Strömsbro ger möjlighet till särskilda kvalitéer men ställer också krav på god anpassning. Den nya bostadstomten vänder sig till den som är intresserad av att bo i en historisk miljö och i byggnader utformade i äldre stil. Grönytan som klassas som park i gällande detaljplan har inte det läge och kvalitéer att den är viktig för en större allmänhet som rekreationsyta. Därför har också underhållet haft lägre prioritet.

Buller

Gävle kommun anser att tomten väl uppfyller de motiv som Boverket anger i ”Buller i planeringen”. En bullerutredning och utformning av byggnaderna visar att riktvärden uppfylls enligt de allmänna råden.

Bullervärdet på fasaden är beräknat till 57 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Bullerutredningen visar att den valda utformningen av byggnaderna väl uppfyller riktvärdet för buller från vägtrafik, såväl inomhus som utomhus på gårdssidan. Det går att åstadkomma en tyst sida med ljudvärden lägre än 45 dBA på den inre gården. Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplatsen är i det aktuella fallet vända mot den tysta innegården. Tomten störs inte av flera bullerkällor.

Kommunen äger marken och kommer att ställa krav på köparen i köpeavtalet att utformningen ska följa detaljplanen. I den beskrivs utförligt hur byggnaderna ska placeras för att ge en tyst sida in mot gården och vilken isoleringsklass som behövs på väggar och fönster. Köparen kommer att utforma husen på det sätt som plan- och genomförandebeskrivningen anger.

Utformning av nya byggnader.

Bestämmelserna kring byggnadernas placering, fasadernas utformning och fönstersättning samt rumsplacering är utformade för anpassning till kulturmiljön och trafikbuller.¹

Byggnaderna skall ha ett traditionellt utseende. Utformning av detaljer och material är särskilt viktiga. Bebyggelsen består av två bostadshus, byggnader 1 och 2, med sammanbindande länk. Byggnad 3 är garage/förrådsbyggnad. Byggnad 1 skall utformningsmässigt uppfattas som huvudbyggnad och sammanbindas med en lägre länk till byggnad 2. Den sammanbindande länken, byggnad 2 och 3 skall utformningsmässigt uppfattas som komplementbyggnader och därmed vara underordnade huvudbyggnaden vad gäller storlek och utformning. Se illustration över byggnadernas placering på tomten och där byggnad 1-3 mm är utmärkta.

Bestämmelsetext med illustrationer

För hela fastigheten

Bebyggelsen skall utformas så att kraven på buller uppnås enligt skrivning ovan under rubrik buller. Vid bygglov och bygganmälan skall detta tillgodoses. Se illustration över byggnadernas placering på tomten.

¹ Strömsbro 32:1 Gävle. Trafikbullerutredning. 54317 B rev 090511. ÅF-Ingemansson. Stockholm.

Riksdagens fastställda bullerkrav för vägtrafik vid planering av ny bebyggelse, 1996.

Buller i planeringen. Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik. Boverket. Allmänna råd 2008:1.

Byggnad 1

- Byggnadshöjd max 5 meter, dvs skärningen mellan väggens och takens yttersidor.
- Låt proportionen mellan höjden från mark till takfot och takfallets längd vara större än 1:1,5.
- Vindsvåning ska göras genom att förhöja ytterväggarna.
- Vindsvången skall försörjas med fönster som finns på gavlarna och genom takkupor på takfallet in mot gården.
- Mot norr kan takkupa förekomma endast om det ljusförsörjer trapphall, kök eller badrum, dvs rum som inte är för sömn, vila eller daglig samvaro.
- Takkuporna skall placeras symmetriskt och vara av plåt med rundad form upptill.
- Taket ska vara ett sadeltak med taklutning 1:2,5 -1:1,5 d.v.s. 22° – 34 e° eller ett brutet tak.
- Skorsten skall finnas och ha ett utkragat krön.
- Takfoten, alltså den del av taket som är synlig underifrån, ska vara enkel, öppen och ej lådformigt inbyggd.
- Byggnadens tak skall kläs med en- eller tvåkupigt lertegel eller falsad plåt.
- Entrée och ev. groventrée skall vara vänd in mot gården eller på östra gaveln.
- Fasader mot gata ska ha fönster och ingen dörr.
- Fönster skall vara symmetriskt placerade på fasaden och skall ha större höjd än bredd. De ska vara spröjsade med fasta spröjsar. Se illustration sid 17,21 eller 26.
- Fönstren skall klara angivna riktlinjer för buller.
- Fasaderna kan kläs med locklistpanel eller fasspontpanel och vara målade med slamfärg, falurödfärg.

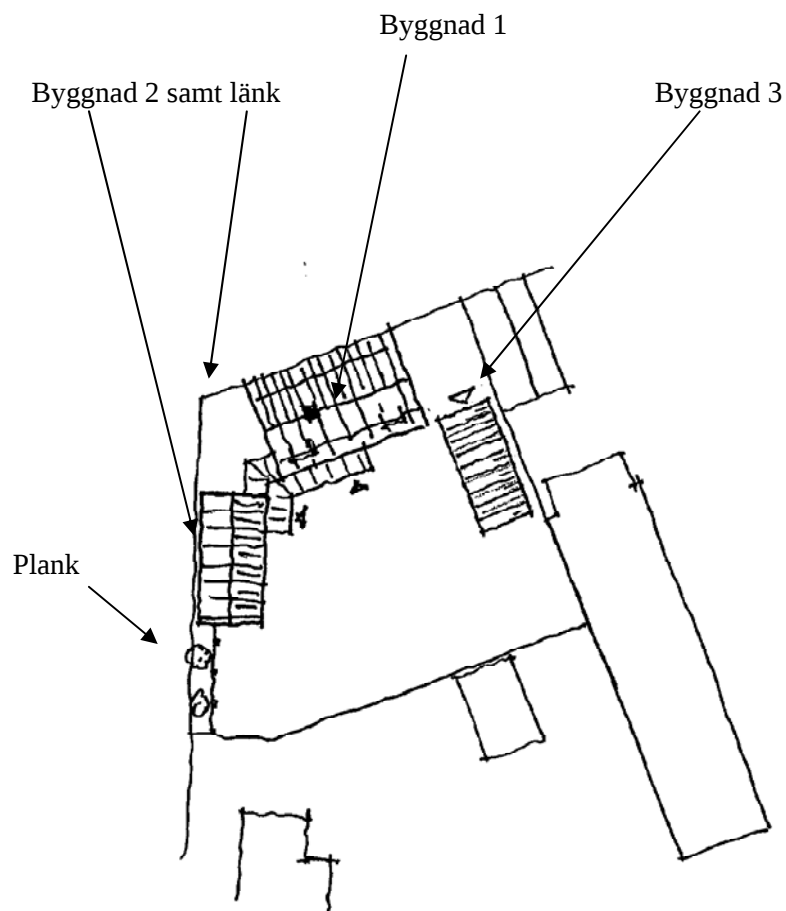
Byggnad 2 samt länk till 1

- Byggnadshöjd, max 3 meter dvs skärningen mellan väggens och takens yttersidor.
- Låt proportionen mellan höjden från mark till takfot och takfallets längd vara större än 1:1,5.
- Taket ska vara ett sadeltak med taklutning 1:2,5 -1:1,5 d.v.s. 22° – 34 e°.
- Skorsten skall finnas och ha ett utkragat krön.
- Takfoten, alltså den del av taket som är synlig underifrån, ska vara enkel, öppen och ej lådformigt inbyggd.
- Byggnadens tak skall kläs med en- eller tvåkupigt lertegel eller falsad plåt.
- Entréen skall vara vänd in mot gården.
- Fasaden mot gatan ska ha fönster, sk sidliggare och ingen dörr.
- Fönster skall vara symmetriskt placerade på fasaden. De ska vara spröjsade med fasta spröjsar.
- Fönstren skall klara angivna riktlinjer för buller.

- Fasaderna ska kläs med locklistpanel och vara målade med slamfärg, falurödfärg .
- Från byggnadens fasad skall i tomtgräns mot söder ett heltäckande plank uppföras syfte att minska trafikbuller i trädgården och på uteplats. Planket skall sträcka sig till fastigheten Strömsbro 87:5. Planket skall uppföras av trä, vara 2 meter högt och målas med slamfärg som falurödfärg .
- Länken mellan byggnad 1 och 2 skall ha en byggnadshöjd, takfotshöjd på max 2,8 meter. Fasaderna ska kläs med slät locklistpanel och vara målade med slamfärg som falurödfärg . Taket skall ha ett flackt sadeltak klätt med falsad plåt. Fasad mot gatan skall inte ha fönster

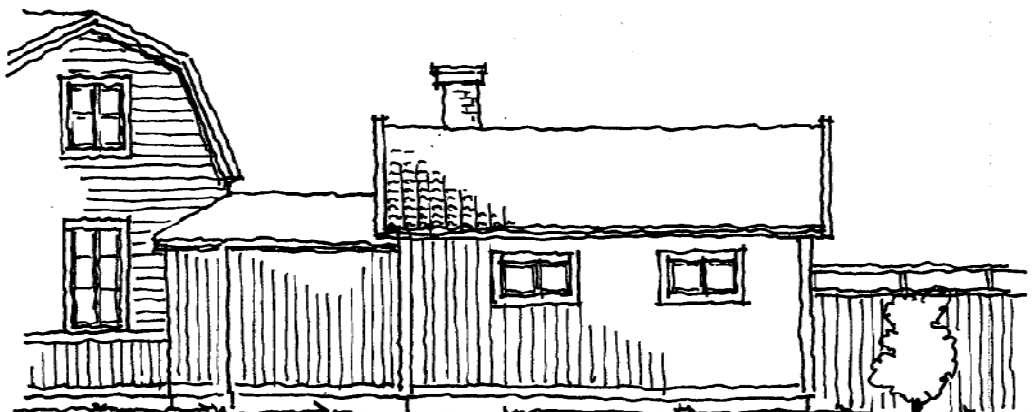
Byggnad 3

- Byggnadshöjd, max 3 meter, dvs skärningen mellan väggens och takens yttersidor.
- Ungefärlig storlek är 3,5 m x 8 m. Om ytterligare behov av förråd finns möjlighet att uppföra friggebod, komplementbyggnad enl PBL 8:4 om max 15 kvm. Taket ska vara ett pulpettak med lutning från fastigheten 32:2.
- Takfoten, alltså den del av taket som är synlig underifrån, ska vara enkel, öppen och ej lådformigt inbyggd.
- Byggnadens tak skall kläs med en- eller tvåkupigt lertegel eller falsad plåt.
- Fasaden mot gatan ska ha port.
- Fönster skall vara symmetriskt placerade på fasaden. De ska vara spröjsade med fasta spröjsar.
- Fasaderna ska kläs med locklistpanel och vara målade med slamfärg, falurödfärg .
- Marknivån ska luta så att vattenavrinning från mark eller uthusbyggnader inte blir men för fastigheten 32:2 och 87:5 Redovisning av marknivån ska ske i samband med bygglovsprövning..
- Byggnaden skall placeras 1 meter från fastighetsgräns, Strömsbro 32:2.



Placering av byggnader och plank på fastigheten Strömsbro 32:1 för att skapa en för området traditionell struktur men samtidigt ge förutsättningar för en god boendemiljö.

Förslag på utformning av byggnad 1 och länk till byggnad 2 mot gården som planbestämmelserna medger.



Förslag på utformning av byggnad 1 och länk till byggnad 2 mot Strömsbrovägen som planbestämmelserna medger.

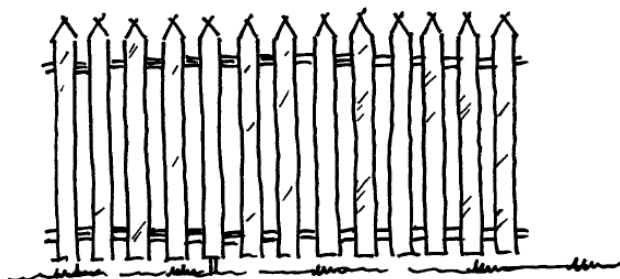
Markens

Anordnande

Plank och staket

Traditionen i Strömsbro har varierat vad gäller heltäckande plank och staket. I äldre tid var det vanligt att handelshusen i Strömsbro hade heltäckande plank kring sin fastighet i syfte att skydda sina varor. Idag har önskemålen om plank blivit allt vanligare. Ofta finns önskemålet pga av att tomterna har delats och blivit så små att avståndet till grannen, insyn från gatan eller störning från trafik är påträngande. Heltäckande plank kan innebära en risk för minskade siktstråk vad gäller trafik men också persontrygghet. I syfte att bevara karaktären av trädgårdsstad skall heltäckande plank undvikas.

- Bestämmelsen anger därför att plank inte får sättas upp mot gata. Avvikelse mot detta kan ske om synnerliga skäl som tex buller från busstrafik påverkar utomhusmiljön. Redovisning av bullernivåer skall då ske.



Traditionellt spjälstaket och/eller häck får sättas mot gata. Spjälstaketens höjd är i Strömsbro traditionellt 1,4 -1,5 meter

Utnyttjande- grad

Friggebod kan uppföras utan bygglov på bostadsfastigheter som omfattar 1-2 bostadshus. Friggebod är en eller flera byggnader med en sammanlagd yta om max 15 kvm, som tillsammans med andra komplementbyggnader (friggebodar) som uppförts på tomten med stöd av undantag på krav på bygglov. Friggebod skall ha en taknockshöjd som inte överstiger 3 meter och inte placeras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns. Grannes godkännande krävs för närmare placering.

- Strömsbro har en tydlig bebyggelsestruktur mot gatan där det är framförallt bostadshuset som ligger i fastighetslinje mot gatan. I vissa fall ligger även

uthusens gavlar mot gatan. För värna denna struktur får friggebodar inte placeras inom en zon på 5 meter från fastighetsgräns mot gata.

Is- och jordkällare

Flera fastigheter har kvar sina jordkällare. På vissa fastigheter tex 32:5, 33:17 och 33:18 finns också källare med små timrade överbyggnader. Enligt uppgift har de används som iskällare. Jordkällarna är inte redovisade på plankartan som en byggrätt. Källarna är viktiga delar i miljön. Jordkällare utan överbyggnad kan renoveras och ersättas med nya. Jordkällare som är överbygd bör också bevaras.

Strömsbro

33:8 och 66:1

Två användningssätt med olika byggrätter

Fastigheterna Strömsbro 33:8 och 66:1 ges flexibilitet med två olika användningssätt knutet till olika byggrätter. Fastigheten 33:8 har sedan lång tid haft småindustri som användning. Samma gäller för fastigheten 66:1 men där är användningen idag samlingslokal.

För båda fastigheterna finns en ovisshet om de ursprungliga användningssätten kan bibehållas. Om användningsätten småindustri och samlingslokal med tillhörande förvaltarbostad, fortsätter har fastigheterna tillgång till en byggrätt som motsvarar befintliga byggnadsvolymer.

Om användningssättet skall ändras till bostad innebär det att byggrätten minskar till att omfatta den högre byggnadskroppen. Ändrad användning är kopplad till hela fastigheten. Den lägre delen markerad med a_1 på plankartan ska då rivas. Bygglov för ändrad användning till bostad ska därför beviljas med villkor om rivning av byggnadsdel markerad a_1 enl. PBL 8:26 eller beslutas först då denna del är bortriven.

I samband med beviljande av bygglov för ändrad användning till bostad ska planavgift uttas tillika med ordinarie avgift.

Markanvändningen bostad kräver en större obebyggd tomtyta än samlingslokal bla för att kunna tillgodose god utemiljö och parkeringsytor.

Fastighets- Indelning

Tomtindelningen bevaras

Det övergripande värdet och som gör Strömsbro speciellt är dess uppbyggnad kring tre rutnätsplaner. Tomternas storlek och antalet tomter inom varje fastighet varierar dem mellan och är viktiga komponenter i Strömsbros bebyggelsestruktur.

- I syfte att bevara Strömsbros struktur tillåts inte tomtdelningar i syfte att bebygga med nya bostadshus.

Ändrad lovplikt

Utökad bygglovplikt för exteriört underhåll och friggebodar.

En fortsatt och varsam förvaltning av byggnader och mark i Strömsbro är en förutsättning för att upprätthålla områdets kulturvärden. En utökad bygglovplikt ger möjlighet till dialog och rådgivning. Bestämmelserna omfattar sådana åtgärder som bedömts som väsentliga för kulturmiljön.

- Bygglov krävs för yttre omfärgning, byte av fasad-och takmaterial enl. PBL 8:6 första stycket a.
- Bygglov krävs för underhåll och yttre åtgärd såsom ändring och tillägg enl. PBL 8:6 första stycket . Här avses byggnadsdetaljer såsom snickarglädje och andra utsmyckningar på exteriören.
- Förbud finns mot uppförande av friggebod inom en zon på 5 meter från gatan. Bestämmelsen innehåller förhöjd bygglovplikt, vilket kan tyckas vara oförenligt med bestämmelsers syfte. Den höjda bygglovplikten finns med för att kunna ingripa vid åtgärder som strider mot förbudet, att bygga inom zonen 5 meter från gata ,vilket annars inte är möjligt p.g.a PBL:s konstruktion.

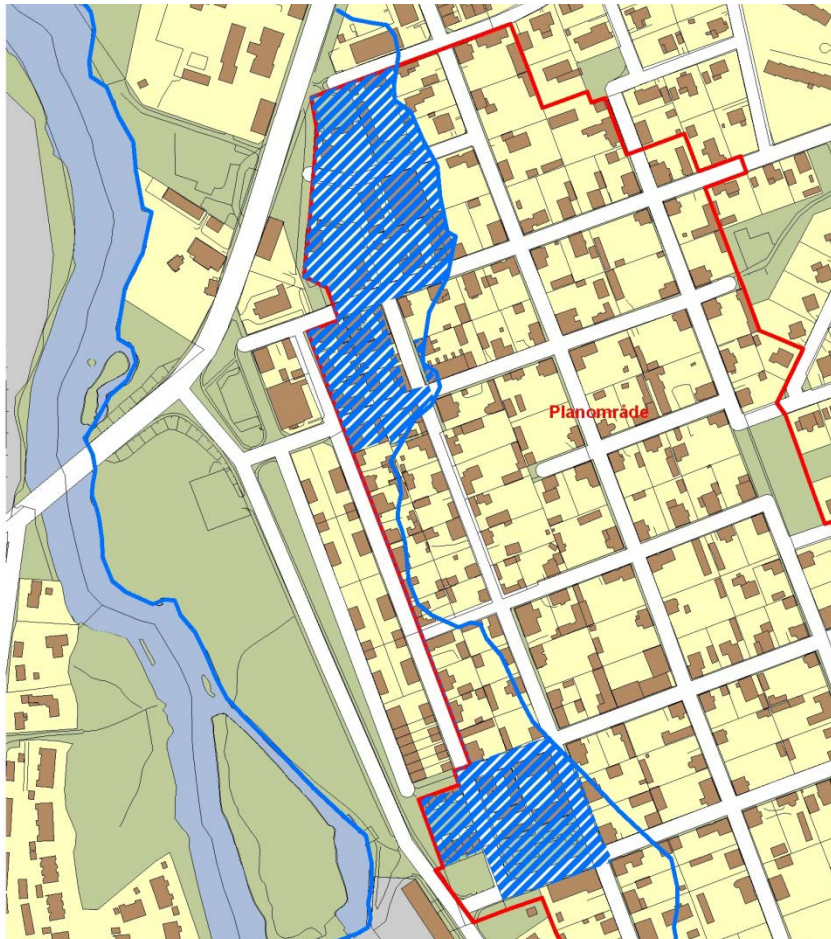
Friytor

Inom planområdet finns ett mindre antal ytor som planläggs som Park. Dessa ytor är idag klippta gräsmattor och en innehåller en mindre lekplats. Nordväst om planområdet ligger en mindre badplats. Norr om stadsdelen ligger Testebovallen med fotbolls- och ishockeyplaner. Det finns även en curlinghall.

Strandskydd

Kring Testeboån gäller ett utökat strandskydd på 200 meter. Planområdet ligger delvis inom det området. Nya regler om strandskydd trädde i kraft 1 juli 2009, men eftersom planarbetet för Strömsbro initierades före denna tidpunkt ska äldre regler tillämpas. För detaljplaner före 1 juli 1975 finns inget strandskydd. För detaljplaner upprättade efter 1 juli 1975 har strandskyddet inom planområdet upphävts. Strandskyddet återinträder inte automatiskt när denna plan ändras eller upphävs. Förklaringen är att strandskyddet har upphävts med ett uttryckligt beslut, vid vilket Länsstyrelsen direkt vägt och prövat om särskilda skäl fanns att upphäva strandskyddet. Länsstyrelsen ska ta förnyad ställning till strandskyddets omfattning med hänsyn till de nya förhållandena.

Kommunen anser att strandskyddsfrågan inte behöver prövas även fast delar av planområdet ligger inom 200 meters zonen. Stora vägar och annan bebyggelse ligger mellan planområdet och stranden och det är inte aktuellt att införa strandskydd i någon del.



Gator och trafik

Ingen förändring av gatusystemet föreslås med den nya detaljplanen. Dock är det viktigt att uppmärksamma parkeringsbehovet i stadsdelen som ska lösas på den egna fastigheten. På många ställen är det trångt och därför att det svårt att tillåta parkering på gatumark. Garage med dörrar som ligger i gatulinjen ska av trafik-säkerhetsskäl inte tillåtas. Det är viktigt att tillgängligheten för gående är god.

Kollektivtrafik

Området är väl försörjt med kollektivtrafik. Det finns flera hållplatser inom planområdet på Fabriksgatan.

Störningar

Boende efter Fabriksgatan har klagat på bullar från kollektivtrafiken. Generellt införs ett plankförbud i Strömsbro men det är möjligt att uppföra plank mot gatan om bullerriktvärdena överskrids. Dock sker det på fastighetsägaren egna initiativ med egna medel.

Teknisk försörjning

Planen ger inte upphov till att några tekniska frågor måste lösas eftersom det uteslutande handlar om befintlig bebyggelse.

Administrativa frågor

Utökad bygglovplikt införs i området för att säkerställa att kulturvärden bevaras.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen ger positiva konsekvenser för kulturmiljön, eftersom det syftar till att bevara området för framtiden.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Allmänt

Genomförandebeskrivningen behandlar de åtgärder som vidtas för att förverkliga planens innehåll.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

Planprocessen (skeden)

Samråd	oktober 2009
Utställning	februari 2010
Antagande	april 2010

Genomförandetid

Detaljplanen ligger inom centrala Gävle och det har bedömts som lämpligt att sätta en genomförandetid på 5 år räknat från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden förutsätts att detaljplanen inte ändras eller upphävs. Om detta ändå skulle ske har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada man kan komma att åsamkas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla med den skillnaden att skadeståndsanspråk ej kan resas mot kommunen om planen då skulle ändras eller upphävas.

Ansvarsfördelning

Planens genomförande väntas inte ge upphov till några kostnader för kommunen eller privata fastighetsägare.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänplatsmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Lantmäterimyndigheten i Gävle kommun handlägger fastighetsbildningsåtgärder inom området efter ansökan av markägare. Aktuell detaljplan föranleder inte direkt några fastighetsbildningsåtgärder som behöver genomföras.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan har i det här skedet inte ansetts som nödvändig att upprätta. När ny detaljplan vinner laga kraft upphävs gamla tomindelningar samt fastighetsplaner inom planområdet.

Tomtindelningar som upphävs:

Akt nr: 2180–4189, 2180–7527, 2180–7507, 2180–5867, 2180–8534, 2180–5971, 2180–9851, 21-75 23:22, 2180–5422, 2180–10093, 2180–3620, 2180–6913, 2180–3534, 2180–4171, 2180–2453, 2180–4384, 2180–10237, 2180–9473, 2180–9576, 2180–9586, 2180–4243, 2180–10585, 2180–8953, 2180–8975, 2180–9884, 2180–3070, 2180–5462, 2180–7507, 2180–5867 och 2180–8953.

Fastighetsplaner som upphävs:

Akt nr: 21-P91:226, 21-P93:33, 21-P97:38, 21-P94:83 och 21-P87:72.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Bygg & Miljö, Gävle upprättar den här planen med kommunbidrag eftersom den innebär att kommunen tillgodoser delar av upprättade miljömål.

Ersättning

Enligt PBL 14 kap 8 § har ägare till fastighet rätt till ersättning om det i detaljplanen meddelas rivningsförbud. Detta gäller om skadan är betydande i förhållande till värdet av berörd del av fastigheten. Om skyddsbestämmelser meddelas föreligger rätt till ersättning om skadan medför att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten. Krav på ersättning ska ställas till kommunen inom två år från den dag planen vinner laga kraft. I föreliggande fall bedöms det inte finnas rätt till ersättningar.

Eftersom genomförandetiden har gått ut på samtliga gällande planer kan inte skadeståndskrav ställas mot kommunen när det gäller byggrätter som tas bort.

TEKNISKA FRÅGOR

Kulturmiljöinventering

Gävle kommun har bekostat en kulturmiljöinventering som finns tillgänglig på Bygg & Miljö, Gävle.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Maria Höjer, Miljöutredare Bygg & Miljö Gävle

Lars Jansson, Mark & exploatering, Tekniska Kontoret

Karin Linjer, Förrättningslantmätare, Bygg & Miljö Gävle

Mikael Elmersjö, Bygglovshandläggare, Bygg & Miljö Gävle

ÖVRIGT

Bygg & Miljö Gävle

Lena Boox
Kommunantikvarie

Thobias Nilsson
Planingenjör

Lars Skogsberg
Arkitekt