

DELEGATIONSBESLUT

Dnr BOB-2025-512
2025-07-21
Hanna Bolin
Telefon: 026 – 17 80 00

Stefan Troeng
Tommy Troeng
JÄRVSTAKROKEN 12
80592 GÄVLE

JÄRVSTA 16:21 - Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus

Beslut om förhandsbesked

Samhällsbyggnadsnämnden anser att åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgiften för handläggningen av ärendet är **29 700 kronor** i enlighet med kommunens taxa fastställd av kommunfullmäktige. Avgiften avser följande moment: start av ärende, beslut om förhandsbesked, expediering, kungörelse och avslut av ärende. Fakturan på avgiften skickas separat.

Villkor för förhandsbeskedet

Förhandsbeskedet ges med följande villkor, med stöd av 9 kap. 39 § PBL.

- Bostadshus ska anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp.

Viktiga upplysningar

Observera att förhandsbeskedet inte innebär att åtgärden får påbörjas förrän samhällsbyggnadsnämnden har lämnat ett startbesked, enligt 10 kap. 3 § PBL. Innan startbesked kan lämnas måste ni också få ett bygglov. En överträdelse av detta förbud medför att en byggsanktionsavgift ska tas ut.

Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft. Detta enligt 9 kap. 18 § PBL.

Handlingar som ingår i beslutet om förhandsbesked

<u>Registrerad</u>	<u>Handlingstyp</u>
2025-05-13	Ansökan om förhandsbesked
2025-06-12	Kartmaterial
2025-06-19	Situationsplan

2025-06-25 Yttrande från Gästrike vatten AB
2025-06-26 Yttrande från Länsstyrelsen
2025-07-01 Yttrande från Gästrike återvinnare
2025-07-02 Yttrande från Trafikverket
2025-07-03 Yttrande från Gävle Energi
2025-07-04 Yttrande från Tekniska
2025-07-07 Yttrande från räddningstjänsten
2025-07-14 Yttrande från granne
2025-07-16 Yttrande från kommunala lantmäterimyndigheten

Ärendebeskrivning

Ärendet gäller förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten JÄRVSTA 16:21 (skifte 14), som ligger utom detaljplanelagt område. Ansökan avser förhandsbesked för bostadshus om en våning med en byggnadsarea på cirka 120-140 kvadratmeter samt ett garage. Tanken är att ansluta fastigheten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. In- och utfart sker från Järvstakroken.

Ansökan inkom 2025-05-13 och var fullständig 2025-06-19.

Remiss till berörda och deras synpunkter

Den sökta åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig, i enlighet med 9 kap. 25 § PBL. Kretsen av berörda som har underrättats är: ägarna av fastigheten JÄRVSTA 16:25, JÄRVSTA 16:5, JÄRVSTA 16:52, JÄRVSTA 16:54, JÄRVSTA 16:69, JÄRVSTA 16:70, JÄRVSTA 16:73, JÄRVSTA 36:1, JÄRVSTA 37:1, JÄRVSTA 37:2, JÄRVSTA 37:4 samt JÄRVSTA 38:1. Remissen skickades även till Kommunala Lantmäterimyndigheten, Väghållaren Järvsta GA:9, Trafikverket, Länsstyrelsen Gävleborg (farligt gods), Gävle Energi, Gästrike Vatten, Gästrike Räddningstjänst och Gästrike Återvinnare.

Följande yttrande har inkommit från JÄRVSTA 16:69 (Anders Wilkenson):

Ofullständig ifylld ansökan dvs. information saknas.

Trafikverket har lämnat in följande yttrande:

Av ansökan framgår att korsningen mellan Järvstakroken och Södra Kungsvägen kommer att användas för att betjäna tilltänkt bebyggelse. Fortsatt exploatering i området kan öka trafikproblemen i korsningen gällande passage för oskyddade trafikanter, vilket kommunen måste ta i beaktande.

Gästrike Återvinnare har lämnat följande information:

Gästrike återvinnare bedömer att åtgärden inte påverkar vår möjlighet att hämta avfall. I området tillämpas sedvanlig avfallshämtning med enskilda avfallsbehållare som ställs ut längs vägen vid tömningstillfället. Järvstakroken körs genom från Södra Kungsvägen till Mårtsbovägen (*med undantag Järvstakroken 12, 18 & 20*) vilket gör att sopbilen inte behöver backa vid avfallshämtning.

Gästrike Vatten har lämnat följande information:

Gävle Vatten AB har tagit del av handlingarna avseende BOB-2025-512 och har inget att erinra. Fastigheten ligger inom verksamhetsområden för dricksvatten och spillvatten och ska anslutas till den kommunala Va-anläggningen. En VA-anmälan ska skickas in i god tid till Gästrike Vatten innan planerad anslutning.

Kommunala lantmäterimyndigheten har lämnat följande information:

Vi har inga erinringar ur lantmäterisynpunkt gällande förhandsbesked för nybyggnad av bostäder på fastigheten Järvsta 16:21 (område 14), BOB-2025-512. En avstyckning av det berörda området är genomförbar.

Kommunikation med sökanden och fastighetsägaren

Sökanden/fastighetsägaren har underrättats om vad andra har tillfört ärendet och fått tillfälle att yttra sig över det, i enlighet med 9 kap. 26 § PBL.

Livsmiljö Gävles kommentar till inkomna yttranden:

Det som i första hand ska prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 1985/86:1 s. 285).

Vad som ska prövas beror dels på vilken plats åtgärden ska utföras, om den är inom eller utanför detaljplan eller områdesbestämmelser och dels på vad ansökan omfattar. (jfr prop. 1985/86:1 sid. 285)

Byggnadsnämnden är dock inte förhindrad att göra en mer ingående prövning för det fall underlaget i ärendet möjliggör detta. Prövningen av en ansökan om förhandsbesked kan därför bli mer eller mindre ingående beroende på vilket underlag som sökanden tillhandahåller (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 25 juni 2015 i mål nr P 8682-14).

JÄRVSTA 16:69 (Anders Wilkenson) har lämnat in ett yttrande om att ansökan är ofullständig ifyllt, dvs. information saknas. Livsmiljö Gävle gör

bedömningen att ansökan med tillhörande handlingar är tillräckliga för att göra en lokaliseringsprövning, alltså en prövning om åtgärden kan tillåtas på platsen.

Beslutsmotivering

Allmänt om lokaliseringsprövningen

Enligt 9 kap. 17 § PBL gäller att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Vad prövas i förhandsbeskedet

I ett förhandsbesked prövas lokaliseringen, det vill säga markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Denna prövning görs mot kraven i 2 kap. PBL. I detta kapitel står bland annat att markområden ska användas för det eller de ändamål som området är mest lämpat för. En avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen ska alltid göras.

Åtgärderna behöver förutom förhandsbesked även bygglov och startbesked för att få uppföras. Utformningskraven i 8 kap. 1 § PBL prövas i bygglovet och de tekniska egenskapskraven i 8 kap. 4 § PBL bedöms inför startbeskedet.

Ett positivt förhandsbesked är bindande vid den kommande bygglovsprövningen om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft. Inkommer inte ansökan om bygglov inom den tiden upphör beslutet att gälla. Att ett beslut om förhandsbesked är bindande innebär att byggnadsnämnden vid prövningen av bygglovet endast får pröva frågor som inte avgjorts genom förhandsbeskedet.

Planförhållanden

Den sökta åtgärden avses vidtas inom ett område som varken omfattas av en detaljplan eller av områdesbestämmelser.

Livsmiljö Gävles bedömning

Krav på reglering med detaljplan

Enligt 4 kap. 2 § punkt 3 PBL ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket kräver bygglov eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 a §, och byggnadsverket eller

dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor. Trots detta krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och varken byggnadsverket eller dess användning kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av ett enbostadshus med garage. Åtgärderna bedöms inte ha en sådan betydande inverkan på omgivningen som medför att detaljplanekravet infaller.

Lokaliseringsprövningen

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska i ärenden om förhandsbesked enligt denna lag syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

Enligt 2 kap. 4 § PBL får, i ärenden om förhandsbesked enligt denna lag, mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska, i ärenden om förhandsbesked enligt denna lag, bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och risken för olyckor, översvämning och erosion.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska, i ärenden enligt denna lag, bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Enligt 2 kap. 6 a § PBL ska, i ärenden om förhandsbesked, bostadsbyggnader lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

Enligt 2 kap. 9 § PBL får lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Enligt 2 kap. 10 § PBL ska, i ärenden enligt denna lag, miljökvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken följas.

Enligt plan- och bygglagen ska markområden användas för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företrädare ska ges för sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Ny bebyggelse kan komma öka antalet trafikrörelser i korsningen mellan Järvtakroken och Södra Kungsvägen. Livsmiljö Gävles bedömning är att bebyggandet av ett enbostadshus och den trafik det medför inte innebär en fara för människors hälsa och säkerhet eller en betydande olägenhet på annat sätt.

Aktuell plats bedöms lämplig för bostadsbebyggelse med hänsyn till vad som har framkommit i ärendet. Hanteringen av vatten, avlopp, in- och utfart, avfall, el, samhällsservice etcetera bedöms kunna lösas på ett bra sätt.

Utifrån bestämmelserna ovan anser Livsmiljö Gävle att det finns förutsättningar för att bebygga platsen enligt ansökan.

Sammanfattande bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden har kunnat konstatera att det råder sådana förutsättningar enligt 2 kap. PBL att åtgärden kan tillåtas på platsen. Inte heller behöver kommunen i en detaljplan pröva mark- eller vattenområdeslämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för ett nytt byggnadsverk.

Villkor för att erhålla förhandsbesked

Det krävs dock att förhandsbeskedet förenas med villkor för att åtgärden ska kunna tillåtas på platsen. Detta med stöd av 9 kap. 39 § PBL.

- Bostadshus ska anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp.

Din skyldighet att kontakta andra myndigheter

Åtgärden som förhandsbeskedet och kommande bygglov avser kan kräva tillstånd av eller anmälan till myndigheter. Samhällsbyggnadsnämnden är skyldig att upplysa dig om detta, enligt 9 kap. 23 § PBL.

Det är förbjudet att utan tillstånd från Länsstyrelsen ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Påträffas en misstänkt fornlämning ska arbetet stoppas och länsstyrelsen kontaktas.

När du ska installera en värmepump för exempelvis bergvärme eller jordvärme finns risk att närmiljön påverkas. Därför måste du söka tillstånd för installationen hos Gävle kommun. [Installera värmepump – Gävle kommun](#)

Alla fastigheter som ligger inom verksamhetsområde för kommunens vatten- och avloppsanläggningar ska ansluta till det kommunala vatten- och avloppsnätet, alternativt bara avlopp beroende på kvaliteten av det egna dricksvattnet. Avgift/tilläggsavgift för vatten och avlopp kan bli aktuell. Gästrike Vatten ansvarar för frågor om och uttag av avgift enligt gällande vatten- och avloppstaxa. Läs mer här: [Ansluta till kommunalt VA - Gäst-rike Vatten](#)

Tillstånd av polisen krävs för uppställning på allmän plats. Kontakta avdelningen Trafik och tillstånd hos Livsmiljö Gävle innan uppställning påbörjas (telefon 026-17 80 00).

Upplysningar

Fastigheten är belägen inom ett område där det finns risk för markradon.

Beslutet delges grannar och andra kända sakägare som har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda. Ett meddelande om beslutet skickas till kända sakägare som inte har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda. Beslutet kungörs dessutom i Post- och Inrikes Tidningar (POIT). De som delges beslutet har tre veckor räknat från delgivningsdatumet på sig att överklaga beslutet. Övriga har fyra veckor räknat från kungörelsedatumet i POIT på sig att överklaga beslutet. Om ingen har överklagat beslutet inom denna tid vinner det laga kraft.

Vid frågor kontakta

Handläggare Hanna Bolin, telefon 026 – 17 80 00, e-post hanna.bolin@gavle.se.

Detta beslut har fattats av handläggare vid bygglovsavdelningen enligt samhällsbyggnadsnämndens delegationsordning.

För samhällsbyggnadsnämnden

Hanna Bolin
Bygglovshandläggare

Handlingen är digitalt verifierad av Livsmiljö Gävle och har därför ingen namnunderskrift.

Bilaga – Om du vill överklaga

Sändlista

Beslutet skickas till

JÄRVSTA 16:21

Stefan Troeng
stefan@troeng.nu

Tommy Troeng
troeng@telia.com

Beslutet delges på förenklat vis till

JÄRVSTA 16:69:
Anders Wilkenson
JÄRVSTAKROKEN 7
80592 GÄVLE

Meddelande om beslutet skickas till

Se separat sändlista.

Beslutet skickas för kännedom till

Skatteverket

INFORMATION

Om du vill överklaga

Du kan överklaga det här beslutet hos Länsstyrelsen i Gävleborgs län.

Så lång tid har du på dig att överklaga

Om kommunen har delgett dig beslutet, ska ditt överklagande ha kommit in till kommunen inom tre veckor från den dag då du tog del av beslutet.

Om beslutet avser ett lov eller förhandsbesked och kommunen inte har delgett dig beslutet, utan du har tagit del av beslutet på något annat sätt, ska överklagandet ha kommit in till kommunen inom fyra veckor från den dag då beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar.

Det här ska ditt överklagande innehålla

- Skriv vilket beslut du överklagar och ärendets diarienummer (dnr).
- Skriv varför du tycker att samhällsbyggnadsnämndens beslut är fel och hur du tycker att beslutet ska ändras.
- Skicka gärna med handlingar som du tycker stödjer din ståndpunkt.
- Ange dina kontaktuppgifter: postadress, e-post och telefonnummer.
- Om du anlitar ett ombud kan ombudet underteckna skrivelsen. Skicka i så fall med fullmakt.

Hit skickar du överklagandet

Via e-post: bygglov@gavle.se eller direkt till din handläggares e-post

Med post: Livsmiljö Gävle, Gävle kommun, 80184 Gävle

Lämna in: Förvaltningshuset, Kyrkogatan 22, Gävle

Via e-tjänst: Mina sidor i e-tjänsten. Förutsätter att du skickat in ansökan/anmälan denna väg.

Vad händer sedan?

- Först bedömer kommunen om överklagandet har kommit in i rätt tid. Om det har kommit in i rätt tid, skickar kommunen överklagandet vidare till länsstyrelsen.
- Länsstyrelsens jurister handlägger ärendet. I vissa ärenden deltar även handläggare med specialistkompetens inom det område som ärendet gäller.
- Länsstyrelsen tar ett beslut och skickar beslutet till dig och till kommunen.

Om du vill ha mer information

Kontakta din handläggare på bygglovsavdelningen, telefon 026-17 80 00