

DELEGATIONSBESLUT

Dnr BOB-2023-1304
2024-01-10
Dan Engdahl
Telefon: 026-17 80 00

Livsmiljö Gävle, Projekt och exploatering
Micael Lennartsson
Gävle kommun
80184 Gävle

ALDERHOLMEN 5:1 och 5:2 - Rivningslov för rivning av verksamhetslokaler, Silo och 4 lagerbyggnader / magasin

Beslut

Jävsnämnden beviljar Rivningslov för rivning av verksamhetslokaler, Silo och 4 lagerbyggnader /magasin på fastigheten ALDERHOLMEN 5:1 och 5:2 i enlighet med ansökan, med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Konstaterande av kontrollansvarig

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig är Göran Valtonen, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K.

Beslut om startbesked

Jävsnämnden ger startbesked för att påbörja rivning av verksamhetslokaler, Silo och 4 lagerbyggnader /magasin, med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Kontrollplan med uppgift om kontrollansvarig och sakkunniga

Konstaterande av kontrollansvarig har skett i beslutet om lov ovan.

Jävsnämnden fastställer det inlämnade förslaget till kontrollplan utan ändringar.

Handlingar som ska lämnas in inför beslut om slutbesked

Jävsnämnden bestämmer att följande handlingar ska lämnas in inför beslut om slutbesked:

- Kontrollplan med signering på fastställda kontrollpunkter samt övriga handlingar och intyg enligt kontrollplanen som inte framgår vidare av detta startbesked i punktlistan nedan.
- Utlåtande från kontrollansvarig enligt 10 kap. 11 § punkt 6 PBL.

- Kontrollansvariges dokumentation över sina besök på arbetsplatsen.
- Signerad rivningsplan
- Fotodokumentation av rivningsytorna
- Intyg och begäran om slutbesked från byggherren om att alla krav som gäller för åtgärden enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet och i förekommande fall beslut om kompletterande villkor är uppfyllda.

Beslut om avgift

Avgiften för handläggningen av ärendet är **16 300** kr i enlighet med kommunens taxa fastställd av kommunfullmäktige. Avgiften avser följande moment: start av ärendet, beslut om lov, expediering, kungörelse, tekniskt samråd, beslut om startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd, beslut om slutbesked samt avslut av ärendet. Fakturan på avgiften skickas separat.

Viktiga upplysningar

När åtgärden får påbörjas

Åtgärden får inte påbörjas förrän fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, enligt 9 kap. 42 a § PBL. Kontakta Livsmiljö Gävle för närmare information om detta.

Observera att åtgärden inte får påbörjas förrän Jävsnämnden har lämnat ett startbesked, enligt 10 kap. 3 § PBL. En överträdelse av detta förbud medför att en byggsanktionsavgift ska tas ut.

Påbörjande innan laga kraft sker på egen risk

Observera att den åtgärd som lovet avser får påbörjas innan beslutet har vunnit laga kraft, men om beslutet överklagas och upphävs av en överinstans kan byggherren bli tvungen att ta bort de utförda åtgärderna. Ett påbörjande av åtgärden innan beslutet vunnit laga kraft sker alltså på egen risk.

Det är viktigt att du följer handlingarna och för dialog om ändringar

Det är viktigt att de handlingar som tillhör detta beslut följs. Uppstår önskemål om att ändringar eller något annat som inte är redovisat i och följer detta beslut behöver ni kontakta Livsmiljö Gävle. Om ni gör förändringar utan samråd finns risk att slutbesked inte kan lämnas och att ert projekt försenas.

Handlingar som ingår i beslutet

<u>Registrerad</u>	<u>Handlingstyp</u>
2023-12-21	Ansökan om rivningslov
2023-12-21	Anmälan av kontrollansvarig
2024-01-10	Förslag till kontrollplan rivning
2023-12-21	Rivningsplan
2023-12-21	Beskrivning
2023-12-21	Situationsplan
2024-01-02	Miljöinventering
2024-01-02	Planritning
2024-01-02	Planritning
2024-01-02	Fasadritning
2024-01-02	Fasadritning
2024-01-02	Fasadritning
2024-01-02	Plan-, fasad- och sektionsritning
2024-01-02	Planritning
2024-01-02	Fasadritning
2024-01-02	Foton
2024-01-09	Protokoll från tekniskt samråd

Ärendebeskrivning

Ärendet gäller rivningslov för Rivningslov för rivning av verksamhetslokaler, Silo och 4 lagerbyggnader /magasin på fastigheten ALDERHOLMEN 5:1 och 5:2, som ligger inom detaljplanelagt område. Rivningsarbetena är beräknade att pågå mellan 2024-05-01 till 2024-09-30.

Ansökan inkom 2023-12-21 och var fullständig 2024-01-04.

Byggnaderna har i huvudsak använts för lagring av spannmål (silobyggnaden). Lantmännen uppförde silobyggnaden i början på 1960-talet. Sidohallarna har använts som lagerhallar för olika ändamål, men är nu i stort sett tomma. En betydande verksamhet har Gävle Pallreparationer haft i två av hallbyggnaderna under ett antal år med till övervägande del lagring av träpallar.

I huskropparna finns i mindre omfattning också före detta kontorslokaler. Byggnaderna uppfördes i etapper under 1950- och 1960-talet med mindre utbyggnader under 1970- och 1980-talet. Sammanlagt sex (6) olika bygglov finns registrerade för dom nu aktuella rivningsdelarna. Under delar av främst silobyggnaden med närmaste hallbyggnad finns källarutrymmen som i huvudsak nyttjats för intag och hantering av spannmål. I vissa delar har oljeblandat vatten pumpats upp (vinter 2022-2023) som härrör sig från en transformator. Till viss del finns kvarvarande oljeblandat vatten som hanteras enligt rivningsplan (bilaga).

Silo med tillhörande sidbyggnader har beslutats att ska rivas då byggnaderna har bedömts utgöra stor risk för personskador av olika anledningar.

- Otillåten vistelse där man rör sig i farliga miljöer och till och med tar sig upp på silotaket. Genom helt oskyddade trappor. Farliga öppningar och andra risker. Ingen belysning finns.

- Byggnaderna är dåligt underhållna och vid upprepade tillfälle har åtgärder behövts vidtas på grund av risk för nedfallande fasadmaterial.

- Boende på Gävle Strand har vid upprepade tillfällen påtalat riskerna och den "otillåtna vistelsen". Man upplever det som en betydande osäker miljö.

Silon har också bedömts att inte har något värde vad gäller någon annan användning och ska därför rivas som en del i förberedelsen för bostadsbyggnation på området.

Se specifikation i rivningsplanen på förslag på delar för återbruk.

Inhågnader har arrangerats och dörrar har säkrats men ganska snart har "obehöriga" hittat andra vägar eller helt enkelt "brutit" sig in ändå!

Ny karta/situationsplan med aktuella delar som avses rivas, bifogas ansökan.

Husen har tidigare delvis varit uppvärmda med olja respektive el. Oljetank, panna mm finns i anslutning till silobyggnaden.

Husens konstruktion varierar något och framgår av miljöutredningen.

Silon består i huvudsak av betong med plåtöverbyggnad upptill.

Sidobyggnaderna är i stomme av betong eller trä och fasaderna består till stora delar av plåt eller tegel. Även lättbetong som yttervägg till ett av magasinerna.

För detaljerade beskrivningar hänvisas dels till miljöutredningen och dels till rivningsplanen. Rivningsplanen är uppdelad i fem delar där silobyggnaden är en del och kringliggande magasin/hallar utgör fyra separata delar.

Logistik / arbetsgång

Byggnaderna avses rivas, inklusive bottenplattor och del av källarmurarner till c:a 1,0 m under nuvarande marknivå.

Tornbyggnad/silo rivs företrädesvis genom högrivningsaggregat.

Sidobyggnaderna rivs var för sig och bottenplatta i sidobyggnad magasin 3 tillsammans med väggar i högdal av silon har befunnits klara gränsen för att använda till fyllmassor utan särskilt tillstånd. Se miljöutredning.

Då källarvåningens konstruktion inte föreslås rivs under nivån 1,0 m under mark kommer resterande oljevatten att pumpas upp och skadad betong saneras (se miljöutredning).

Källarvåningar fylls därefter med krossad betong från rivna delar, se ovan. Läge för kvarvarande källarväggar och plattor dokumenteras.

Remiss till berörda och deras synpunkter

Den sökta åtgärden är sådan att ingen bedöms behöva ges tillfälle att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § PBL.

Kommunikation med sökanden och fastighetsägaren

Ärendet har inte tillförts något av någon annan än sökanden tillika fastighetsägaren, varför underrättelse enligt 9 kap. 26 § PBL inte har skett.

Beslutsmotivering

Enligt 9 kap. 34 § PBL gäller att rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som 1) inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller 2) bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Livsmiljö Gävle konstaterar att aktuella byggnaderna inte omfattas av rivningsförbud i för området gällande detaljplanerna Alderholmen 5:1 och 5:2, lagakraft 1979-01-31.

Ansökan om rivningslov ska därför beviljas.

Beslutsmotivering startbesked

Enligt 10 kap. 23 § PBL gäller att byggnadsnämnden med ett startbesked ska godkänna att en åtgärd som kräver lov eller anmälan får påbörjas, om åtgärden bl.a. kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen.

Livsmiljö Gävle anser att det finns förutsättningar för att ge startbesked för åtgärden enligt 10 kap. 23 § PBL.

Upplysningar

Tiden åtgärden ska påbörjas inom

Rivningslovet upphör att gälla, om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då detta beslut vann laga kraft. Detta enligt 9 kap. 43 § PBL. Enligt 10 kap. 25 § PBL upphör ett startbesked för lovpliktiga åtgärder också den dag då beslutet om lov upphör att gälla.

Se till att kontrollansvarig informeras

Sökanden ansvarar för att kontrollansvarig tar del av ritningar och andra handlingar utöver beslutet.

Hur du fyller i kontrollplanen inför ansökan om slutbesked

När åtgärden utförs ska kontrollerna i kontrollplanen göras. Varje kontrollpunkt ska signeras löpande under utförandet. Vid färdigställande sammanställs kontrollplanen och sänds in fullständigt signerad. Kontrollen ska göras och signeras av antingen entreprenören, byggherren eller av byggherren annan utsedd enligt vad som angivits i kontrollplanen.

Ditt ärende informeras omgivningen och deras klagotid

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. 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.

Rivningsavfall ska tas omhand på rätt sätt

Som fastighetsägare ansvarar du för att den befintliga byggnaden rivs enligt avfallsförordningen så att rivningsmaterialet omhändertas, återvinns eller deponeras på ett betryggande sätt.



Vid frågor kontakta

Handläggare Dan Engdahl, telefon 026 – 17 80 00, e-post
dan.engdahl@gavle.se

Detta beslut har handlagts av handläggare vid bygglovsenheten och beslutet har fattats av jävsnämndens ordförande enligt jävsnämnden delegationsordning.

För jävsnämnden

Anneli Törnblom
Ordförande

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

Bilaga 1 – Om du vill överklaga



Sändlista

Beslutet skickas till

ALDERHOLMEN 5:2

Livsmiljö Gävle, Projekt och exploatering

Micael Lennartsson

micael.lennartsson@gavle.se

Meddelande om beslutet skickas till

Se separat sändlista.

Beslutet skickas för kännedom till

Kontrollansvarig

Göran Valtonen

goran.valtonen@bylero.se

Skatteverket

Länsstyrelsen

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 jävsnämndens 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 bygglovsenheten, telefon 026-17 80 00

Signering

Följande parter har signerat detta dokument

Namn: ANNELI TÖRNBLOM

Datum: 2024-01-11 08:28

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

49C14E1778A087E74AC491EE24494CD40F8BEE2E7FAB0DC646E37256766BA84E