

DELEGATIONSBESLUT

Dnr BOB-2024-177
2024-04-15
Lena Boox
Telefon: 026-17 80 00

Samhällsbyggnadsnämnden (Johnny
Rudberg)
Gävle kommun
80184 Gävle

ALDERHOLMEN 2:1 - Rivningslov för rivning av anläggning

Beslut

Jävsnämnden beviljar rivningslov för ramper, trappor, lastkajer mm på fastigheten ALDERHOLMEN 2:1 i enlighet med ansökan, med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Villkor för rivningslovet

Lovet ges med följande villkor, med stöd av 9 kap. 40 § PBL.

Under byggtiden ska temporära trappor, lastkajer och ramper anordnas för att klara tillträde och utrymning till och från byggnaderna. Av särskild vikt att utrymningen godkänns av räddningstjänsten samt att tillgängligheten klaras enligt formella krav. Punkter är formulerade som kontrollpunkter i kontrollplanen.

I god tid innan markarbetena är färdigställda behöver bygglov sökas för att återställa permanenta trappor, lastkajer, ramper och utrymningsvägar som behövs för att idka de verksamheter som har lovprövats i byggnaderna.

Konstaterande av kontrollansvarig

Kontrollansvarig krävs inte för åtgärden. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.

Beslut om startbesked

Jävsnämnden ger startbesked för att påbörja åtgärderna, 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.
- 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.
- Foton på utförda åtgärder.

Beslut om avgift

Jävsnämnden bestämmer att avgiften för handläggningen av ärendet är **4900 kr** i enlighet med kommunens taxa fastställd av kommunfullmäktige. Avgiften avser följande moment: start av ärendet, beslut om lov, expediering, kungörelse, beslut om startbesked, beslut om slutbesked samt avslut av ärendet. Fakturan på avgiften skickas separat.

Viktiga upplysningar om bygglovet och startbeskedet

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.

Påbörjande innan laga kraft sker på egen risk

Om bygglovet har överklagats och de fyra veckorna har passerat sedan det kungjorts i Post- och Inrikes tidningar har beslutet inte fått laga kraft.

Observera att den åtgärd som bygglovet avser kan dock 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 ändra utseende, placering, storlek, färgsättning, material, konstruktion, tekniska lösningar 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

Registrerad	Handlingstyp
2024-02-27	Ansökan om rivningslov
2024-02-27	Bilaga till ansökan
2024-03-15	Situationsplan som tydliggör vilka anläggningar som ska rivas
2024-03-15	Foto
2024-03-15	Skrivelse
2024-03-15	Rivningsplan av de anläggningar som ska rivas
2024-03-15	Underrättelse om inkommen ansökan Alderholmen 10:1
2024-03-15	Underrättelse om inkommen ansökan Alderholmen 17:2
2024-03-15	Underrättelse om inkommen ansökan Alderholmen 26:1
2024-03-15	Underrättelse om inkommen ansökan Alderholmen 34:2
2024-03-15	Underrättelse om inkommen ansökan Alderholmen 34:3
2024-03-15	Underrättelse om inkommen ansökan Alderholmen 15:2
2024-03-15	Underrättelse om inkommen ansökan Alderholmen 14:2
2024-03-25	Yttrande från fastighetsägare Alderholmen 10:1
2024-03-26	Kommunikation med sökanden angående synpunkter från Alderholmen 10:1
2024-03-26	Svar på kommunikation till Alderholmen 10:1
2024-03-26	Kommunikation med fastighetsägare Alderholmen 10:1
2024-03-26	Kommunikation med fastighetsägare Alderholmen 10:1
2024-03-26	Godkännande från fastighetsägare Alderholmen 17:2
2024-04-02	Kontrollplan rivning

Ärendebeskrivning

Ärendet gäller bygglov för Rivningslov för rivning av trapp, ramp, skärmtak, lastkaj, skärmtak, utrymningstrapp mm på fastigheten ALDERHOLMEN 2:1, som ligger inom detaljplanelagt område.

Markägaren till fastigheten Alderholmen 2:1 ska åtgärda och bygga om gatumarken inom magasinsområdet på Alderholmen i syfte att omgestalta den allmänna platsmarken. Arbetet ska enligt ansökan ske mellan augusti 2024 samt december 2027. Ytterst handlar det om att lyfta magasinsområdet och ge den allmänna platsmarken en attraktivare och anpassad utformning för att möjliggöra funktioner och verksamheter i området. Ambitionen är att vitalisera det kulturhistoriskt värdefulla magasinsområdet så att det blir en levande del som binder ihop stadskärnan med Gävle Strand. Marken får en annan höjd.

För att bygga om platsmarken krävs att merparten av anläggningarna tas bort som kragar ut på fastigheten Alderholmen 2:1 från själva magasinsbyggnaderna vilka utgör egna fastigheter. Dessa anläggningar är tex trapp, ramp, skärmtak, lastkaj, skärmtak, utrymningstrapp mm. Merparten av dem såsom tex trappor, ramper, lastkajer samt utrymning är förutsättningar för att kunna nå magasinsbyggnaderna och kunna använda dem. Deras ålder är mycket varierande och vissa av dem har prövats i bygglovsbeslut medan andra inte återfinns inom registrerade bygglovsbeslut. Alla de anläggningar som återfinns i bygglovsbeslut ingår i den prövning som omfattar själva magasinsbyggnaden och byggherre har således inte varit markägaren till Alderholmen 2:1.

Under byggtiden kommer temporära lösningar att ske för att klara tillträde till byggnaderna samt utrymning. Inför att arbetena avslutas ska bygglov sökas för återställande av permanenta trappor, ramper, lastkajer samt utrymning vilket behövs för de lovprövade verksamheterna och för att kunna komma in i byggnaderna. Dessa ska anpassas till den nya markhöjden.

Ett gestaltungsprogram har framtagits av markägaren till Alderholmen 2:1 för att ge de nya anläggningarna en anpassad utformning till områdets arkitektur och gestaltning.

Ansökan inkom 2024-02-27 och var fullständig 2024-04-02.

Hörande av sakägare

Den sökta åtgärden är sådan att berörda fastighetsägare till magasinsbyggnaderna har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig, i enlighet med 9 kap. 25 § PBL. Kretsen av berörda som har underrättats är: Alderholmen 10:1, Alderholmen 17:2, Alderholmen 26:1, Alderholmen 34:2, Alderholmen 34:3, Alderholmen 15:2 samt Alderholmen 14:2

Negativa synpunkter har inkommit från Alderholmen 10:1 den 25 mars 2024:

Vi är fastighetsägare till fastigheten Alderholmen 10:1 och vi har fått en delgivning om rivningslov av del av vår fastighet. Det framgår inte vad bakgrunden och anledningen till ansökan om rivningslov, inte heller vem som ansökt om rivningslov. Vi saknar också förklaring vad man kommer att ersätta det man river med. Skulle trappan rivas och inte ersättas kommer det att påverka oss eftersom det är fastighetens entré vilken används dagligen av hyresgästerna i fastigheten.

Undertecknad motsätter sig därför detta tills dess att ovanstående frågor är besvarade och en tänkt lösning presenterats och godkänts. Tar också gärna del av hur andra fastighetsägare svarat i ärendet samt vilka lösningar som presenterats för dessa?

Livsmiljö Gävle har svarat Alderholmen 10:1 den 26 mars 2024:
En ansökan har inkommit från Tekniska avdelningen inom Gävle kommun som förvaltar kommunens mark. I samband med åtgärder av marken inom magasinsområdet på Alderholmen kommer vissa trapper, ramper, lastkajer mm att behöva rivas. Dessa står på kommunens mark och kommer att behöva tas bort under åtgärdstiden. En kontrollpunkt i kontrollplanen, som bygglovsenheten har krävt in, är att det ska finnas temporära lösningar som ersätter de permanenta under den tiden. Den sökande får alltså ansvar att se till det. Vi kommer också att ställa villkor i beslutet att nya bygglov ska sökas för permanenta lösningar då marken färdigställts. I övrigt får jag hänvisa dig till Johnny Rudberg som är sökande och projektledare för genomförandet av markåtgärderna.

Alderholmen 10: har den 26 mars 2024 svarat:
Uppfattar jag dig rätt då att sökanden också kommer att ombesörja och betala för både den temporära och den senare permanenta lösningen som ska ersätta den rivna? Alltså att vi som fastighetsägare kommer hållas 100 % skadeslös? I så fall kommer vi att ändra vårt yttrande med denna skrivning som grund.

Livsmiljö Gävle har den 26 mars 2024 svarat:
De aspekterna prövas inte inom plan- och bygglagen och ett rivningslov kontra bygglov. Det är civilrättsliga aspekter som du behöver ta upp och diskutera med sökanden och markägaren. Jag får här också inledningsvis hänvisa dig till Johnny Rudberg.

Kommunikation med sökanden och fastighetsägaren

Sökanden och fastighetsägaren har underrättats om vad andra har tillfört ärendet samt det bemötande som Livsmiljö Gävle har lämnat och fått tillfälle att yttra sig över det, i enlighet med 9 kap. 26 § PBL.

Beslutsmotivering rivningslov

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 de-

taljplan eller områdesbestämmelser, eller 2) bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Livsmiljö Gävle konstaterar att den aktuella byggnadsdelen inte omfattas av rivningsförbud i den för området gällande detaljplanen.

Inte heller bör den aktuella byggnadsdelen i sin utformning bevaras på grund av dess kulturhistoriska värde. Det viktiga är att nya och anpassade tillägg uppförs efter att marken har byggts om. Det finns villkor i detta beslut för att säkerställa det.

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.

Din skyldighet att kontakta andra myndigheter

Om det behöver ske uppställning på allmän plats

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

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.

Om du inte äger fastigheten åtgärden utförs inom

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren ifall byggherren inte också är fastighetsägare.

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 Lena Boox, i första hand via Mina sidor i e-tjänsten.

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 2:1
(Johnny Rudberg)

Samhällsbyggnadsnämnden

Via e-tjänst

Beslutet delges på förenklat vis till

Alderholmen 10:1

Viax Consulting HB

Susanne och Per Öberg

Tredje Magasinsgatan 5

803 10 Gävle

Meddelande om beslutet skickas till

Se separat sändlista.

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: 2024-04-16 08:36

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

F4BD3B0576D362DB2E690D0FF343D28744D757C1BBC8E64A4B99B6215B8C31A9