

## DELEGATIONSBESLUT

Dnr BOB-2024-719  
2024-10-23  
Angelica Weissmann  
Telefon: 026 – 17 80 00

Samhällsbyggnadsnämnden  
(Alva Egebrand)

### **ÖVERHÄRDE 63:1 - Ändring av tidsbegränsat lov till permanent lov för logement och brandövningsplats**

#### **Beslut om bygglov**

Jävsnämnden beviljar bygglov för Ändring av tidsbegränsat lov till permanent lov för logement och brandövningsplats på fastigheten ÖVERHÄRDE 63:1 i enlighet med ansökan, med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Konstaterande av kontrollansvarig

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

#### **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. Eftersom inga ändringar eller ytterligare åtgärder kommer att utföras, då det är endast en ändring från tillfälligt till permanent bygglov, krävs ingen ny kontrollplan. De tidigare kontrollplanerna föreligger.

Handlingar som ska lämnas in inför beslut om slutbesked

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

- Utlåtande från kontrollansvarig enligt 10 kap. 11 § punkt 6 PBL, från tillfälligt till permanent bruk.
- Intyg och begäran om slutbesked från byggherren om att alla krav som gäller för åtgärden enligt lovet, kontrollplanen och startbeskedet uppfylls även för permanent bruk.
- Resultat av radonmätning (logement)

Hur åtgärden får tas i bruk innan utfärdat slutbesked

Jävsnämnden beslutar med stöd av 10 kap. 4 § PBL att åtgärden får börja användas innan slutbesked har utfärdats, eftersom ansökan handlar om att ändra ett tidsbegränsat bygglov till permanent och verksamheten redan är i full gång.

### **Beslut om avgift**

Jävsnämnden bestämmer att avgiften för handläggningen av ärendet är **6 200 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

Ändringen gäller inte 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*

Observera att den åtgärd som bygglovet avser kan 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.

När åtgärden får tas i bruk

Jävsnämnden har beslutat att ni får ta åtgärden i bruk innan slutbesked eller interimistiskt slutbesked utfärdats, eftersom ansökan handlar om att ändra ett tidsbegränsat bygglov till permanent och verksamheten redan är i full gång. Dock måste slutbesked ha utfärdats innan ärendet är helt avslutat varför det är viktigt att ni ansöker om det när åtgärden är klart.

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 om bygglov och startbesked

<u>Registrerad</u>	<u>Handlingstyp</u>
2024-07-11	Kontrollplaner
2024-07-11	Verksamhetsbeskrivningar
2024-07-11	Brandtekniskt utlåtande
2024-07-11	Utlåtande brandskydd
2024-07-11	Situationsplaner
2024-07-11	Planritningar
2024-07-11	Fasadritningar
2024-07-11	Sektionsritningar
2024-07-11	Brandskyddsbeskrivning
2024-07-11	Ytsammanställning
2024-07-11	Skrivelser
2024-08-21	Ansökan om bygglov. rev
2024-08-21	Anmälan av kontrollansvarig
2024-08-23	Yttrande från Planering och analys
2024-08-26	Yttrande från räddningstjänsten
2024-08-29	Yttrande från Planering och analys - stadsmiljö
2024-09-05	Yttrande från Miljö- och hälsoskydd
2024-09-23	Svar på yttrande från sökande
2024-10-10	Svar på yttrande från sökande

### Ärendebeskrivning

Ärendet gäller bygglov för Ändring av tidsbegränsat lov till permanent lov på fastigheten ÖVERHÄRDE 63:1, som ligger utom detaljplanelagt område. Åtgärden avser en brandövningsplats (tidigare BOB-2020-779) och ett logement (tidigare BOB-2020-1828).

Ansökan inkom 2024-07-11 och var fullständig 2024-08-21.

### 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 ÖVERHÄRDE 1:107, ÖVERHÄRDE 1:109, ÖVERHÄRDE 1:112, ÖVERHÄRDE 1:114, ÖVERHÄRDE 1:117, ÖVERHÄRDE 1:127, ÖVERHÄRDE 1:58, ÖVERHÄRDE 2:149, ÖVERHÄRDE 2:86, ÖVERHÄRDE 2:9, ÖVERHÄRDE 2:96, ÖVERHÄRDE 4:12, ÖVERHÄRDE 4:18, ÖVERHÄRDE 4:19 samt Livsmiljö Gävle (Miljö och hälsa, Trafik och Stadsmiljö), Gästrike räddningstjänst och Gästrike Vatten.

Synpunkter har inkommit från Miljö och hälsa och Gästrike vatten, som i huvudsak anser att:

### Miljö och hälsa

*Om något schakt- eller grävningsarbete kommer utföras behöver en anmälan om grävarbete i potentiellt förorenad mark skickas in till Miljö- och hälsoskydd innan arbetet påbörjas. Inom området finns PFAS-föroreningar i varierande grad. Försiktighetsåtgärder behöver därför vidtas vid eventuellt grävarbete. Observera att Miljö- och hälsoskydd inte granskat ärendet med avseende på skydd av natur.*

*I ert utskick till oss står det att åtgärden innebär att avloppsanläggning görs. I ansökningsblankett som sökanden lämnat in står det att det ska vara kommunalt vatten och avlopp. Vi undrar därför om det kommer vara kommunalt eller enskilt avlopp?*

### Gästrike vatten

*Om avloppsanslutningen innebär att något annat än spillvatten med "hushållskaraktär" (toaletter och kök) ansluts till Gävle vattens ledningar måste Gävle vatten informeras för bedömning om detta spillvatten kan släppas till ledningsnätet.*

*Vatten från en brandövningsplats riskerar att vara kontaminerat, detta får inte släppas till spillvattennätet. För vatten som ej är av hushållsspillkaraktär ska "Riktlinjer för utsläpp av avloppsvatten från industrier och andra verksamheter" (Näckrosen) följas.*

*Kommer kunden tvätta arbetskläder som använts vid brandövning så får vattnet från tvättmaskinerna inte släppas direkt till kommunalt VA, extra reningssteg kan krävas för att vattenkvaliteten ska uppnå kriterierna i Näckrosen. Även duschvatten kan vara kontaminerat om personal duschar efter brandövning.*

*Gävle Vatten vill också påminna sökande om att bygglov för en viss byggnad innebär inte att tillstånd eller godkännande samtidigt ges för att bedriva en viss verksamhet i byggnaden. En miljöprövning gällande dels miljöfarlig verksamhet, dels verksamhetens förenlighet med föreliggande vattenskyddsområde är en förutsättning för att kunna ta det aktuella bygglovet i anspråk.*

### Kommunikation med sökanden och fastighetsägaren

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

Samhällsbyggnadsnämnden har yttrat sig huvudsakligen enligt följande:

#### Miljö och hälsa

*Ingen ny avloppsanläggning ska anläggas, det är kommunalt vatten och avlopp vid anläggningen och en befintlig oljeavskiljare finns och den är besiktningar 2020 och det ska göras en ny besiktning senast i juni nästa år.*

#### Gästrike vatten

*Vi har läst igenom yttrandet och kommer att se till att verksamhetsutövaren får ta del av yttrandet också. Vi ser inte något behov av att bemöta yttrandet ytterligare.*

### **Beslutsmotivering bygglov**

#### Allmänt om bygglovsprövningen

Enligt 9 kap. 31 § PBL gäller att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om vissa i denna paragraf angivna förutsättningar är uppfyllda. Exempelvis måste åtgärden vara förenlig med eventuella områdesbestämmelser och uppfylla krav på utformning och anpassning till omgivningen.

#### Planförhållanden

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

#### Anpassnings-, utformnings- och omgivningskraven

Enligt 2 kap. 6 § PBL gäller att i ärenden om bygglov ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Dessutom ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Vidare gäller enligt 8 kap. 1 § PBL att en byggnad ska ha en god form-, färg- och materialverkan.

Dessutom föreskrivs i 2 kap. 9 § PBL att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar inte får 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.

Livsmiljö Gävle anser att den sökta åtgärden uppfyller dessa krav.

### Sammanfattande bedömning

Den lovsökta åtgärden avses vidtas i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Åtgärden uppfyller kraven i 2 och 8 kap. PBL.

Då den lovsökta åtgärden inte möter något hinder, ska ansökan om bygglov beviljas. De invändningar mot ansökan som lämnats genom remissvar av Miljö och hälsa och Gästrikre vatten föranleder ingen annan bedömning.

### 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.

### Uppllysningar

Tiden åtgärden ska påbörjas inom

Bygglovet 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.

Din skyldighet att göra en energideklaration

Byggherren ska låta upprätta en energideklaration med hjälp av en certifierad energiexpert senast två år efter att byggnaden tagits i bruk (energiexperterna finns listade på [www.boverket.se](http://www.boverket.se)). Detta krävs inte i ert projekt för att erhålla ett slutbesked, men ska ändå upprättas enligt lagen (2006:985) om energideklarationer för byggnader.

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 samman-

ställs 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.

Om det visar sig att åtgärden sker i närheten av ledningar i eller ovan mark

Du som sökande ska förvissa dig om att åtgärderna inte kommer i konflikt med ledningar i eller ovan mark. Är du osäker på ledningarnas läge och skyddskrav ska du kontakta ledningsrättsinnehavaren.

Dagvatten bör hanteras inom den egna fastigheten

Omhändertagande av dagvatten bör ske inom fastigheten.

Ditt ärende informeras omgivningen och klagotiden

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.

Du kan besökas av personal som mäter in byggnaderna

Gävle kommuns primärkarta måste vara uppdaterad och det är förvaltningen Livsmiljö Gävles ansvar. Nya byggnader samt tillbyggnader m.m. ska därför mätas in. När er byggnation har påbörjats kommer vi därför eventuellt komma att beträda er tomt i detta arbete. Vill ni ha mer information eller ställa frågor, kontakta gärna kart- och mätenheten via Gävle kommuns kundtjänst, telefon 026-17 00 00.



### **Vid frågor kontakta**

Handläggare Angelica Weissmann, telefon 026 – 17 80 00, e-post [angelica.weissmann@gavle.se](mailto:angelica.weissmann@gavle.se).

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

### **För jävsnämnden**

Sara Levander  
Ordförande

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

### **Bilaga 1 – Om du vill överklaga**





## Sändlista

### Beslutet skickas till

ÖVERHÄRDE 63:1

Samhällsbyggnadsnämnden  
(Alva Egebrand)  
[alva.egebrand@gavle.se](mailto:alva.egebrand@gavle.se)

### Beslutet delges på förenklat vis till

Miljö och hälsa

[miljo@gavle.se](mailto:miljo@gavle.se)

Gästrike vatten

[linnea.lindgren@gastrikevatten.se](mailto:linnea.lindgren@gastrikevatten.se)  
[info@gastrikevatten.se](mailto:info@gastrikevatten.se)

### Meddelande om beslutet skickas till

Se separat sändlista.

### Beslutet skickas för kännedom till

Kontrollansvarig

Johan Eriksson  
[johan.eriksson@matla.se](mailto:johan.eriksson@matla.se)

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 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:** Sara Margareta Levander

**Datum:** 2024-10-23 21:10

**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**

8716BB545256979747DAF6BDB98C574C967DE1C97DCDADE2CA2497597E555980