

DELEGATIONSBESLUT

Dnr BOB-2024-610
2024-10-18
Annika Ekström
Telefon: 026 – 17 80 00

Samhällsbyggnadsnämnden
Johnny Rudberg
Box 954
80133 Gävle

ALDERHOLMEN 2:1 - Bygglov för nybyggnad av anläggning

Beslut om bygglov

Jävsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av anläggning på fastigheten ALDERHOLMEN 2:1 i enlighet med ansökan, med stöd av 9 kap. 30 och 31 c §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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.

Villkor för att påbörja åtgärden

Jävsnämnden förenar inte startbeskedet med villkor.

Villkor och tidpunkt för utstakning

Jävsnämnden bestämmer att utstakning inte krävs i ärendet.

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.

Beslut om avgift

Jävsnämnden bestämmer att avgiften för handläggningen av ärendet är **14 600 kronor** 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

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

Observera att åtgärden inte får tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet förrän Jävsnämnden har gett ett slutbesked enligt 10 kap. 4 § PBL. Det är viktigt att ni får slutbesked eller interimistiskt slutbesked innan ni tar åtgärden i bruk, annars kan Jävsnämnden vara skyldig att besluta om en byggsanktionsavgift.

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>
2024-06-13	Ansökan om bygglov
2024-06-13	Situationsplan
2024-06-13	Sektionsritning
2024-08-14	Bilaga till ansökan
2024-08-14	Fasadritning med marknivåer
2024-08-14	Kontrollplan förslag
2024-08-22	Yttrande från Gästrike återvinnare

2024-08-26 Yttrande från Gävle Energi
2024-08-26 Yttrande från räddningstjänsten
2024-09-04 Yttrande från Gävle Energi
2024-09-13 Yttrande från Gävle vatten AB
2024-09-12 Yttrande från Gavlefastigheter
2024-09-30 Kommunikation med sökanden
2024-09-30 Skrivelse från sökande
2024-10-03 Skrivelse från sökande
2024-10-07 Yttrande från Länsstyrelsen

Ärendebeskrivning

Ärendet gäller bygglov för Bygglov för nybyggnad av anläggning på fastigheten ALDERHOLMEN 2:1, som ligger inom detaljplanelagt område. Moloker/sopstationer ska placeras ut på 5 olika platser på fastigheten.
1 styck modell 1 med måtten: 6,68x1,32x1,64 meter (LxBxD)
4 styck modell 2 har måtten: 5x1,32x1,64 meter (LxBxD)

Ansökan inkom 2024-06-13 och var fullständig 2024-08-14.

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:

Folkbokförda (hyresgäster) på
ALDERHOLMEN 10:1 och ALDERHOLMEN 17:2.

Ägarna av fastigheterna

ALDERHOLMEN 10:1

ALDERHOLMEN 14:2

ALDERHOLMEN 15:2

ALDERHOLMEN 16:1

ALDERHOLMEN 17:2

ALDERHOLMEN 17:3

ALDERHOLMEN 20:1

ALDERHOLMEN 20:2

ALDERHOLMEN 18:1

ALDERHOLMEN 19:3

ALDERHOLMEN 24:3

ALDERHOLMEN 25:4

ALDERHOLMEN 26:1

ALDERHOLMEN 37:1

ALDERHOLMEN 21:1

ALDERHOLMEN 37:3

ALDERHOLMEN 9:1

Samt sakägare:

Länsstyrelsen

LIVSMILJÖ GÄVLE, GATA OCH PARK

LIVSMILJÖ GÄVLE, TRAFIK OCH TILLSTÅND

GÄVLE ENERGI:

GÄSTRIKE VATTEN:

GÄSTRIKE RÄDDNINGSTJÄNST:
GÄSTRIKE ÅTERVINNARE

Synpunkter har inkommit från **Länsstyrelsen Gävleborg**, som i huvudsak anser att:

”Två av de planerade sopstationerna, i kvarteren Turken och Bleket, behöver ni ansöka om ingrepp i fornlämning till Länsstyrelsen Gävleborg. De övriga tre (i kvarteren Järnvågen, S:ta Brita och S:ta Anna) omfattas av ett tillstånd till ingrepp i fornlämning, dnr 2941-2024, med villkor om arkeologisk schaktningsövervakning. Här bör ni säkerställa att ni håller den arkeologiska utföraren, Arkeologerna SHM, informerad så att dessa grävarbeten genomförs med den arkeologiska utföraren på plats.”

Synpunkter har inkommit från **Gavlefastigheter** (ägare av fastigheterna **ALDERHOLMEN 21:1**, **ALDERHOLMEN 37:3** och **ALDERHOLMEN 9:1**), som i första yttrandet angivit:

”Vi har tittat på det utifrån Alderholmen 21: 1 och tycker vi ska önska att de placerar sopkärlen på annan plats än vid där då vi har två fönster där på den sidan.”

Yttrande från Gästrike Vatten/Gävle Vatten:

”Åtgärden avser förläggning av fem nya sopstationer på Alderholmen 21, 1 st Molok typ 1 och 4 st Molok typ 2. Båda typerna förläggs relativt djupt (1,6 m under markytan).

Gävle Vatten AB har yttrat sig i ärendet 2024-08-27 och därefter fått kompletterande uppgifter och framför därför följande reviderade yttrande: Vi bedömer att sopstation vid följande adresser kan byggas såsom föreslaget:

- Molok typ 2, Magasinplan 14-16
- Molok typ 2, Magasinplan 18-20
- Molok typ 1, Tredje Magasingatan 40

Vi bedömer att dessa två sopstationer kan byggas om särskilda åtgärder vidtas:

- Molok typ 2, Polhemsgatan
- Molok typ 2, Järnvägsgatan

Molok typ 2, Polhemsgatan

Samtliga servisledningar (S, V, D) ska bytas från huvudledning till servisventil/servisbrunn i utförandeskedet. Vid nyläggning ska det säkras att ledningarna är möjliga att schakta fram i framtiden utan att påverka stabilitet på Molok. Detta innebär att om ledningarna ligger djupare än sopstationen ska dessa vid nyläggningen placeras med ett avstånd horisontellt från Moloken som möjliggör framschakt vid behov.

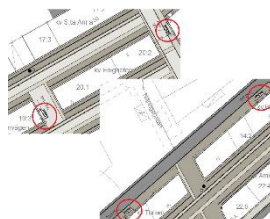
Molok typ 2, Järnvägsgatan.

Denna Molok ligger med stor sannolikhet placerad på befintlig spillvattenledning och mycket nära befintlig dagvattenanslutning. För att lösa detta kan endera Moloken flyttas något eller så förläggs de berörda ledningarna

om i anslutning till byggnationen. Vid förläggning ska det säkras att ledningarna är möjliga att schakta fram i framtiden utan att påverka stabilitet på Molok. Detta innebär att om ledningarna ligger djupare än sopstationen ska dessa vid nyläggningen placeras med ett avstånd som möjliggör framschaktning.”

Synpunkter har inkommit från **Gävle Energi** som i huvudsak anser att: ”Där dessa sopstationer är planerade ligger det optokabel som inte får

byggas över eller ännu mindre grävas av. Annan placering krävs alternativt gräva upp gatorna för att flytta optokablar. Den som initierar en sådan åtgärd får stå för kostnaderna.”



Synpunkter har inkommit från **Gästrikre återvinnare** som i huvudsak anser att:

”Erfarenhetsmässigt kan delade moloker vara problematisk om brukarna inte sköter sortering, vilket kan leda till att fraktionen behöver klassas om. Detta är ofta om behållarna nyttjas av obehöriga eller bristfällande information ges till brukarna. Vi uppmuntrar därför att arbeta aktivt med kommunikation och information till dem som ska bruka behållarna för att öka sorteringsgraden. Här kan även Gästrikre återvinnare vara behjälpliga i en förlängning och vi bör samrådas innan driftstart av behållarna.”

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:

”Vi har ett genomförandeavtal med alla fastighetsägare i området och en systemhandling som bilaga, där sopstationen skulle vara på deras långsida, dvs utanför deras ingång. När vi insåg detta beslutade vi att nuvarande placering är den som är bäst lämpad med tanke på miljö, trafik, infrastruktur etc. När det gäller dom andra bolagen GVAB, GEAB Skanova så kommer vi att vidta och bekosta dom åtgärder som krävs för deras ledningar.

Sammanfattningsvis:

Vi avser att behålla föreslagna placeringar av stationerna.”

Beslutsmotivering bygglov

Allmänt om bygglovsprövningen

Enligt 9 kap. 30 § PBL gäller att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om vissa i denna paragraf angivna förutsättningar är uppfyllda. Exempelvis måste åtgärden vara förenlig med detaljplanen och uppfylla krav på utformning och anpassning till omgivningen.

Planförhållanden

Den sökta åtgärden avses vidtas inom ett område som omfattas av två detaljplaner, som vann laga kraft 1973-10-17 och 1975-10-02.

Fastigheten ligger delvis inom område där det finns indikation för att strandskydd kan gälla. Livsmiljö Gävles bedömning är att strandskydd inte gäller utifrån nedan beskrivna förhållanden, och därav behövs ingen dispensprövning. Då gällande plan fastställdes, var den vedertagna uppfattningen att strandskydd inte gällde vid anlagda kanaler och stensatta kajer. För området fanns en stadsplan upprättad innan strandskyddslagens tillkomst och när den ersattes av nya planer har det inte funnits anledning att införa strandskydd. Naturvårdsverkets allmänna råd om att strandskyddet skulle inträda vid ändring eller upphävande av detaljplan kom först 1997. Detta sammantaget ger att strandskydd inte gäller inom det aktuella planlagda området.

Åtgärden strider mot detaljplanen. Åtgärderna placeras på mark som enligt detaljplanen ska vara allmän plats gata eller torg.

Bygglov får dock ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om genomförandetiden för detaljplanen har gått ut och om åtgärden antingen 1) är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller 2) innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. Detta enligt 9 kap. 31 c §.

Livsmiljö Gävle anser att den sökta åtgärden är av sådan karaktär att bygglov kan ges med stöd av 9 kap. 31 c 1 §. Åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse.

Kulturmiljöfrågor

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag 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. Detta enligt 2 kap. 6 § PBL.

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas. Detsamma gäller för bebyggelseområden.

Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Området där molokerna ska placeras ligger inom Kulturhistorisk bebyggelse där det kulturhistoriska värdet är beskrivet som "Bebyggelsens struktur och tidstypiska utformning. Den estetiska skillnaden mellan de påkostade magasinerna efter N. Skeppsbron och trämagasinen efter 1:a Magasinsgatan. Markens och kajernas utseende".

Området är av riksintresse för kulturmiljövården. Av beskrivningen av riksintresset framgår följande: Norrlands viktigaste handels- och sjöfartsstad med en stadsmiljö präglad av olika århundradens näringar.

Inom fastigheten finns fornlämningar.

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 bland annat 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.

Livsmiljö Gävle bedömer att det inte föreligger någon risk för betydande olägenhet för omgivningen om sopstationerna sköts på rätt sätt samt att de kommer att placeras 2 meter från byggnader/fasad och det bör vara tillräckligt med utrymme för eventuell byggnadsställning vid underhåll av fasad.

Sammanfattande bedömning

Den lovsökta åtgärden avviker från gällande detaljplan, men avvikelserna kan godtas med stöd av 9 kap. 31 c § PBL.

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 Gavlefastigheter föranleder ingen annan bedömning. Molokerna kommer inte att skygga utsikten avsevärt eftersom de är relativt låga.

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 bland annat 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 du ska schakta inom centrala Gävle

Bygglovet innebär schaktningsarbete inom fornlämningsområdet Centrala Gävle. Du ska ta kontakt med Länsstyrelsen innan du påbörjar markarbetena för att ge tillfälle för dokumentation och utredning.

Om du träffar på en fornlämning vid produktion

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.

Om uppläggning av massor sker vid arbetet

Uppläggning av massor på mark/i vatten är anmälningspliktigt enligt MB. En anmälan behöver dock inte göras ifall massorna innehåller enbart ren jord eller sten och det inte finns någon risk för negativ miljöpåverkan i form av grumling/damning.

Om det krävs sprängningsarbeten

Sprängningsarbeten kräver tillstånd av polismyndigheten inom detaljplanerat område.

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).

De du behöver kontakta i övrigt

Åtgärden som bygglovet avser kräver tillstånd av eller anmälan till Länsstyrelsen. Jävsnämnden är skyldig att upplysa dig om detta, enligt 9 kap. 23 § PBL.

Upplysningar

Tiden åtgärden ska påbörjas inom

Bygglovets 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.

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 byggherrens 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 Annika Ekström, 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

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

ALDERHOLMEN 2:1

Samhällsbyggnadsnämnden
Johnny Rudberg
Via e-tjänst

Beslutet delges på förenklat vis till

Gavlefastigheter

Johanna Galfvensjö
johanna.galfvensjo@gavlefastigheter.se
Johan Stenmark
johan.stenmark@gavlefastigheter.se

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: Sara Margareta Levander

Datum: 2024-10-18 17:02

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

14D74374009A5D4DAC0871EB84D96071A093D2B189E99316BF25F773BFC4B405