

DELEGATIONSBESLUT

Dnr BOB-2025-1131
2026-06-26
Jessica Zetterberg
Telefon: 026-17 80 00

Samhällsbyggnadsnämnden (Christina
Lindström)
Gävle kommun
80184 Gävle

FREDRIKSSKANS 17:1 - Rivningslov för rivning av enbostadshus

Beslut

Jävsnämnden avslår ansökan om rivningslov gällande enbostadshuset, med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Jävsnämnden förpliktigar Samhällsbyggnadsnämnden (Christina Lindström) att betala avgiften för handläggningen av ärendet vilken uppgår till 5 800 kr i enlighet med kommunens taxa fastställd av kommunfullmäktige. Avgiften avser en grundavgift för två timmars nedlagd handläggningstid plus en avgift för nedlagt arbete i enlighet med tidsuppskattningen för tillämplig ärendetyp. Fakturan på avgiften skickas separat.

Tidsfristen för handläggningen av ärendet har överskridits, därför ska avgiften reduceras med 100 procent enligt 12 kap. 8 a § PBL. Reduceringen gäller endast momenten: Start av ärendet, Beslut om lov, Expediering Kunskörelse, Avslut av ärendet. Den avgift som ska tas ut blir alltså 1 500 kronor.

Handlingar som legat till grund för beslutet

<u>Registrerad</u>	<u>Handlingstyp</u>
2025-11-28	Bilaga till ansökan
2025-11-28	Fotodokumentation/Kostnadsberäkning
2025-11-28	Rivningsinventering
2025-11-28	Yttrande från Gävle Hamn AB avseende byggnader i anslutning till hamnområdet
2026-01-12	Ansökan om rivningslov
2026-01-12	Situationsplan
2026-01-27	Remiss till sakägare
2026-01-27	Remiss till sakägare
2026-02-16	Yttrande från Länsstyrelsen
2026-02-16	Yttrande
2026-06-10	Yttrande från Tekniska

Ärendebeskrivning

Ärendet gäller rivningslov för rivning av enbostadshus på fastigheten FREDRIKSSKANS 17:1 (rivningslov för komplementbyggnader hanteras i samma ärende men i ett separat beslut). Fastigheten ligger inom detaljplanlagt område.

Det finns ett ärende om ovårdad byggnad BOB-2020-1633.

Tjänsteanteckning från tillsynsbesök 2022-12-05 (bilder finns bifogade till beslutet):

Den stora gula byggnaden var i ett mycket eftersatt skick och i stort behov av renovering och underhåll. Flera fönster var trasiga, fasaden var i behov av renovering, delar av taket var trasigt m.m. Byggnaden var övergiven. Det fanns flera byggnader på tomten, vilka också var i behov av renovering.

Anledningen till att sökanden vill riva byggnaderna är att byggnadernas behov av renovering är så pass omfattande samt så är renoveringen förenad med säkerhetsrisker och höga kostnader.

Ansökan inkom 2025-11-28 och var komplett 2026-01-12.

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. 94 § PBL. Kretsen av berörda som har underrättats är: Kretsen av berörda som har underrättats är: Länsstyrelsen Gävleborg och Läns museet Gävleborg.

Synpunkter har inkommit från Länsstyrelsen Gävleborg och Läns museet Gävleborg.

Länsstyrelsen Gävleborg 2026-02-16:

Villa Stenbacka ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Norrland, Bönan och Utvalsnäs [X802]. Ett av motiven och uttrycken för riksintresset är de stora påkostade sommarvillorna på stora tomter vända mot vattnet som uppfördes för Gävles borgare under andra halvan av 1800-talet.

Länsstyrelsen kan konstatera att byggnaden ligger inom riksintresseområdet och är som äldre sommarvilla en värdebärare för riksintresset. Kommunen behöver i handläggningen beakta byggnadens exteriöra värde både som individ och som en del av riksintresset för kulturmiljövård. Kommunen bör i sin handläggning ta ställning till om en rivning av

den aktuella byggnaden innebär en påtaglig skada på riksintresset och kulturvärdena på platsen. Kommunen har antikvarisk kompetens som bör vara rådgivande i denna typ av ärenden.

I samband med att villa Sjötorp revs har riksintressets värden försvagats i denna del av området och de kvarvarande värdena vilar på de närliggande sommarvillor som finns bevarade, däribland rubricerad villa.

Det är beklagligt att kommunen låtit byggnaden förfalla till den grad som den gjort vilket försvårar och fördyrar att återställa byggnaden till ett gott skick och därmed anges som ett motiv för rivning. Det sänder felaktiga signaler till kommunens medborgare om kravet på vård och underhåll av ett byggnadsverk, särskilt en byggnad som är kulturhistoriskt värdefull, inte efterlevs av kommunen själva.

Länsmuseet Gävleborg 2026-02-16:

Länsmuseet motsätter sig att Stenbacka rivs.

Rivning av Stenbacka kommer att innebära en påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård, X802, Norrlandet – Bönan – Utvalnäs.

Enligt rapporten från Hus o Historia, 2024-11-27 är såväl byggnaden som trädgårdsanläggningen välbevarade, om än i dåligt skick, på grund av eftersatt underhåll. Utifrån detta och med stöd av fastighetens ålder ska den betraktas som särskilt värdefull, allt enligt Boverkets riktlinjer. För särskilt värdefulla byggnader och miljöer gäller Plan- och bygglagens 8 kap 13§ - förbud mot förvanskning.

Gävle kommun har arrenderat ut Stenbacka från 1974 till 2019. Huset har stått obebott och oanvänt sedan den sista arrendatorn lämnade år 2019. Fastighetsägaren Gävle kommun har sedan dess underlåtit att underhålla sin fastighet, vilket står i direkt strid till Plan- och bygglagens 8 kap 14–15§§

Några av de mest uppskattade byggnaderna i Gävles stadsbild har en gång hotats av rivning. Sjömanskyrkan skulle rivas för att ge plats till en flerfilig ny vägsträckning. Grand Hotel skulle ersättas av ett parkeringshus. Länsfängelset skulle lämna plats åt bostäder. I fallet Länsfängelset byggde argumentationen dessutom till stor del på bristfälligt tekniskt skick och avsaknad av användning – precis samma argument som nu används om Stenbacka. Vad Sjömanskyrkan, Grand och Länsfängelset lär oss är att det inte är bevarandebesluten man ångrar, utan de sår i en plats historia som en rivning av äldre byggnader och miljöer ofrånkomligen ger.

Kommunikation med sökanden och fastighetsägaren

Sökanden och 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.

Christina Lindström, Enhetschef Markförvaltning har **i huvudsak** yttrat sig huvudsakligen enligt följande:

Tekniska bestrider Läns museets yttrande om att Läns museet motsätter sig att Stenbacka rivs.

Tekniska bestrider Länsstyrelsen Gävleborgs yttrande om att rivning av Stenbacka sänder felaktiga signaler till kommunens medborgare om kravet på vård och underhåll av ett byggnadsverk, särskilt en byggnad som är kulturhistoriskt värdefull, inte efterlevs av kommunen själva.

Samhällsbyggnadsnämnden, verksamheten Tekniska, bedömer att sommarvillan Stenbacka inte har något allmänt eller enskilt intresse. Stenbacka är i behov av omfattande renovering som leder till oförsvarbart höga kostnader. Renoveringen i sig är förenad med säkerhetsrisker för liv och hälsa för den som tillträder bygganden.

Samhällsbyggnadsnämnds, genom Tekniska, enskilda intresse är att sommarvillan Stenbacka rivs. Vidare är det Gävle kommuns enskilda intresse att riksintresset Gävle hamn kan växa som verksamhet och utvecklas. Tekniska bedömer att riksintresset för kulturmiljövård inte påverkas på sådant sätt av att Stenbacka rivs att byggnaden inte kan rivras.

Aktuell detaljplan tillåter inte nyttjanderätt på platsen, vilket inte möjliggöra att upplåta en nyttjanderätt för sommarvillan Stenbacka.

Det är inte ett allmänt intresse att bekosta renovering av byggnaden. Det talar emot att renovera byggnaden. Det får bedömas som att allmänheten har ett mycket lågt intresse av sommarvillan Stenbacka renoveras till höga kostnader. Det allmänna intresset för sommarvillan Stenbacka bedöms vara att den mest lämpade åtgärden från allmänhetens synpunkt ska vidtas, vilket är att riva byggnaden. Alternativet att renovera byggnaden föranleder höga kostnader som får anses gå emot det allmänna intresset. Lokalt sett har byggnaden inte en stor betydelse i det avseendet att rivningslov inte ska beviljas. Renovering av byggnaden medför mycket stora säkerhetsrisker som innebär direkt fara för människors hälsa och liv.

Stenbacka omfattas av riksintresset för kulturmiljövård, X802, Norrlandet – Bönan – Utvalnäs. Det allmänna och enskilda intresset för Gävle hamn är större än det allmänna och enskilda intresset för sommarvillan

Stenbacka. Av handlingen Yttrande från Gävle Hamn AB avseende byggnader i anslutning till hamnområdet, dnr 25SBN342-3, framgår Gävle Hamns ställning till att sommarvillan Stenbacka rivs. Gävle Hamn ser positivt att byggnaden rivs och på så sätt ger riksintresset för Gävle Hamn företräde.

Tekniska bedömer att det finns rättsliga förutsättningar för att bevilja ansökt rivningslov för sommarvillan Stenbacka, fastigheten Fredrikskans 17:1, Gävle kommun.

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.

Byggnaden omfattas inte av rivningsförbud i gällande detaljplan från 1976.

Livsmiljö Gävle anser att den aktuella byggnaden bör bevaras.

Värdefulla byggnadsverk och områden

Villa Stenbacka ingår i riksintresse för kulturmiljö, K 802, Norrlandet. Riksintresset är beslutat av Riksantikvarieämbetet år 1987 och reviderat 2014.

Riksintresset omfattar kust- och fiskelägena Norrlandet, Bönan och Utvalnäs, med värden kopplade till bland annat:

- Historiska fiskelägen och kustbebyggelse
- Småskalig och anpassad bebyggelsestruktur
- Sambandet mellan bebyggelse, hamnar, sjöfart och landskap
- Tydlig läsbarhet av utveckling över tid
- Landskapsbilden med öppet kustband och traditionell struktur

Tomt och villa är uttryck för de värden som konstituerar riksintresset kulturmiljö. Stenbacka är en av de sommarvillor som finns kvar i de inre delarna av Norrlandet och markerar därför sommarvilla-områdets början i väster. Den berättar om kronologi och ålder på etableringen av villor på Norrlandet.

Följande värdebärare finns beskrivna i den fördjupade texten om sommarvillebyggelsen:

- Tomtstruktur med stora tomter med sommarvillor som vänder sig mot havet
- Den påkostade arkitekturen i de äldre sommarvillorna inspirerade av nationalromantik, jugend, schweizerstil med mera
- Sommarvillornas karaktär som unika solitärer som berättar om en svunnen tid
- De äldre villornas detaljer som glasverandor, snickarglädje, smås-
pröjsade fönster och torn
- Bevarade lusthus och badhus

Dessa värden utgör grunden för riksintresset och ska vara styrande vid be-
dömningen.

Enligt länsstyrelsens yttrande 2026-02-16 har en försvagning skett i denna
av riksintressets västra del då Villa Sjötorp revs.

Betydelsen av riksintressets västra utpost har därmed övertagits av de
kvarvarande villorna däribland Stenbacka. Länsstyrelsen menar också att
det är beklagligt att kommunen låtit byggnaden förfalla till den grad som
den gjort vilket försvårar och fördyrar att återställa byggnaden till ett gott
skick och därmed anges som ett motiv för rivning.

Ett riksintresse ska enligt Miljöbalken samt Plan- och bygglagen skyddas
från påtaglig skada. En byggnad som har betydelse för ett riksintresseom-
rådets värde ska bevaras. (Regeringen 2009-1124).

Vid prövning enligt PBL anses riksintresset tillgodosett endast om åtgär-
den inte medför påtaglig skada. Bedömningen ska utgå från riksintressets
motivering och uttryck för värdena (till exempel bebyggelsestruktur, histo-
riskt samband, landskapsbild).

En åtgärd kan anses ge påtaglig skada om den:

- helt eller delvis tar bort ett värde som motiverar riksintresset
- ger bestående negativ påverkan
- eller riskerar att medföra sådan påverkan (det räcker att skadan
kan uppstå)

Förlust av värdebärare: Den aktuella byggnaden/miljön utgör (helt eller
delvis) en värdebärare för riksintresset. En rivning innebär att detta värde
definitivt går förlorat, vilket enligt Boverkets vägledning kan vara tillräck-
ligt för att konstatera påtaglig skada.

Påverkan på helhetsmiljön: Även om åtgärden är lokal påverkas riksintresset på helhetsnivå, eftersom miljön bygger på samspel mellan flera delar samt att förlust av enskilda komponenter riskerar att successivt urholka riksintressets värde.

Den aktuella åtgärden bedöms innebära en sådan påverkan på riksintressets värden att den kan medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården X802 Norrlandet – Bönan – Utvalnäs. Förutsättningar att medge åtgärden saknas därmed.

Byggnadens historia

Från mitten av 1800-talet började Gävles välbeställda borgare att anlägga sommarnöjen vid havet. Dessa villabyggen sammanföll med ångbåtstrafikens utveckling kring Gävle. Villorna var avsedda för rekreation och friluftsliv. Med tiden utvecklades Norrlandet till Norrlandskustens största och mest enhetliga område med sommarvillor.

Området bebyggdes från väster till öster varför villorna som ligger väster om Engeltofta tillhör de äldre.

Historiska värden

Villa Stenbacka har tillsammans med andra sommarvillor en samhällshistorisk koppling till Gävle och berättar om Gävles storhetstid som handels- och sjöfartsstad.

Kulturhistoriskt värde

Villa Stenbacka är i hög grad oförändrad sedan 1800-talets slut. Byggnaden är fortfarande en oförändrad sommarvilla i ett enkelt tekniskt skick som bidrar till byggnadens äkthet. Den har en mycket välbevarad exteriör och en relativt välbevarad interiör med planlösning, fasta snickerier och kakelugnar.

Konstnärligt värde

Det är en vacker byggnad som är fin i proportioner, detaljer och utförande.

Miljömässigt värde

Det finns ett samspel mellan byggnadens placering i terrängen och dess utformning. Högläget i den sluttande terrängen möjliggör ett hus i sluttning.

Byggnader och tomt är utpekade som särskilt värdefulla enligt Plan- och bygglagen 8 kap.13§. Förvanskningförbudet är därför tillämpligt vid tillståndsprövning.

Länsmuseet anger i sitt yttrande att enligt rapporten från Hus o Historia, 2024-11-27 är såväl byggnaden som trädgårdsanläggningen välbevarade, om än i dåligt skick, på grund av eftersatt underhåll. Utifrån detta och med stöd av fastighetens ålder ska den betraktas som särskilt värdefull, allt enligt Boverkets riktlinjer. För särskilt värdefulla byggnader och miljöer gäller Plan- och bygglagens 8 kap 13§ - förbud mot förvanskning.

Enligt förarbetena till Plan- och bygglagen ska även sådana byggnader som inte bedöms som särskilt värdefulla kunna nekas rivningslov. Lagstiftaren menar att även sådana byggnader som är uppskattade och viktiga på ett lokalt plan ska beaktas. (Prop. 1985786:1 289) Det räcker att en byggnad har en betydelse för miljön och inte ett högt egenvärde. (MM 2013-P 2279, MÖD 207-p 6099, MÖD 2016-p 10 511).

Livsmiljö Gävle anser att den aktuella byggnaden därför bör bevaras.

Den aktuella byggnaden har stått utan användning och har underlåtit att underhållas. Ett tillsynsärende finns upplagt hos Samhällsbyggnadsnämnden gällande ovårdad byggnad BOB-2020-1633.

Enligt 8 kap. 14 § plan- och bygglagen ska ett byggnadsverk hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Det innebär att fastighetsägaren har ett löpande ansvar att förhindra förfall, vilket inte utgör ett giltigt skäl för rivning.

Livsmiljö Gävles bedömning

Rivningslov ska som huvudregel ges om byggnadsverket inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser. Ett rivningsförbud innebär att rivningslov inte får ges utan att planen ändras och förbudet tas bort. Även om rivningsförbud saknas kan rivningslov vägras om byggnadsverket eller bebyggelsen bör bevaras på grund av historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt värde. Jävsnämnden är dock inte skyldig att vägra rivningslov i dessa fall, utan har en möjlighet att vägra om byggnaden eller byggnadsdelen bedöms vara värd att bevara. Den bebyggelse som anses värd att bevara är i första hand sådana särskilt värdefulla byggnader eller byggnadsdelar som enligt 8 kap. 13 § PBL inte får förvanskas, men även byggnader som inte har detta kvalificerade värde kan omfattas (jfr prop. 2024/25:169 s. 267–268).

Lokala överväganden ska tillmätas stor betydelse vid bedömningen, och kommunen kan hämta stöd i kunskapsunderlag från kulturminnesvårdande myndigheter. Miljömässigt värde avser inte bara enskilda byggnader

utan även sammanhållna miljöer, exempelvis enhetliga husrader, torg eller stadsdelar där rivning skulle medföra stor skada på stadsbilden och trivselvärden. En skyddsvärd miljö kan också utgöras av en stadsdel med väl sammanhållen och tilltalande bebyggelse med andra påtagliga trevnadsvärden. Bedömningen ska göras utan ekonomiska hänsyn och oberoende av eventuell ersättningsskyldighet enligt 14 kap. PBL. Rättspraxis (bland annat MÖD 2017:38 och mål P 108–22) tydliggör att bevarandevärdet ska vägas mot den enskildes intresse av rivning, men kulturhistoriska värden ska ges stor tyngd (jfr prop. 2024/25:169 s. 267–268).

Prövningen ska alltid ske med hänsyn till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap. 1 § PBL, där det allmänna intresset av att bevara byggnadsverket i det enskilda fallet vägs mot fastighetsägarens intresse av att få riva. Syftet är att säkerställa att byggnadsverk och miljöer med betydande kulturhistoriska, konstnärliga eller miljömässiga värden inte går förlorade. (jfr prop. 2024/25:169 s. 267–268).

Inget förbud men är värdefull

Rivningslov kan inte beviljas eftersom byggnadsverket bedöms ha historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt och konstnärligt värde som motiverar bevarande enligt 9 kap. 34 § PBL.

Rivning av Villa Stenbacka skulle innebära att en central värdebärare inom riksintresset för kulturmiljö går förlorad, vilket medför påtaglig skada på områdets kulturhistoriska värden och helhetsmiljö. Byggnaden har höga historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden samt omfattas av förvanskningförbud enligt PBL. Trots avsaknad av rivningsförbud i detaljplanen bedöms bevarandeintresset väga tyngre än det enskilda intresset av rivning.

Förutsättningar att bevilja rivningslov saknas därmed.

Ansökan om rivningslov ska därför avslås.

Vid frågor kontakta

Handläggare Jessica Zetterberg, telefon 026 – 17 80 00, e-post jessica.zetterberg@gavle.se.

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

För jävsnämnden

Eva Engström
Ordförande

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

Bilaga – Om du vill överklaga

Sändlista

Beslutet delges på förenklat vis till

FREDRIKSSKANS 17:1

Samhällsbyggnadsnämnden
(Christina Lindström)
christina.lindstrom@gavle.se

Beslutet skickas för kännedom till

Länsstyrelsen Gävleborg
Länsmuseet Gävleborg

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: Eva Engström

Datum: 2026-06-26 14:46

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

0A91D3CEEDA5C99DB08161F9258A3F5E946240A21D9081F72D1F58611C7028ED