

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 komplementbyggnader

Beslut

Jävsnämnden beviljar rivningslov för komplementbyggnader på fastigheten FREDRIKSSKANS 17:1 i enlighet med ansökan, med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Beslut om avgift

Jävsnämnden förpliktigar Samhällsbyggnadsnämnden (Christina Lindström) att betala avgiften för handläggningen av ärendet vilken uppgår till 2 800 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.

Så här har vi räknat ut avgiften:

- Full avgift för åtgärd enbostadshus (separat beslut)
- Halv avgift för fritidshus
- Ingen avgift för resterande åtgärder

Tidsfristen för handläggningen av detta ärende har dock överskridits. Avgiften ska därför reduceras med 100 %, i enlighet med 12 kap. 8 a § PBL. Reduceringen avser bara momenten start av ärendet, beslut om lov, expediering, kungörelse och avslut av ärendet. Avgiften som ska tas ut blir alltså 1 500 kr.

Viktiga upplysningar om rivningslovet 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 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>
2025-11-28	Bilaga till ansökan
2025-11-28	Fotodokumentation
2025-11-28	Rivningsinventering
2025-11-28	Yttrande
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 komplementbyggnader på fastigheten FREDRIKSSKANS 17:1, som ligger inom detaljplanelagt område.

De byggnader som omfattas av rivningslovet (numrerade enligt situationsplan):

- Komplementbyggnad 1 – Förråd och jordkällare
- Komplementbyggnad 2 – Förråd

- Komplementbyggnad 3 – Lektuga
- Komplementbyggnad 4 - Fritidshus

Den aktuella tomten består av en sommarvilla. Sommarvillan är särskilt värdefull enligt plan- och bygglagens 8 kap. 13§. Själva sommarvillan är ett uttryck för riksintressets värden. Förutom sommarvillan finns komplementbyggnader på tomten i form av förråd, fritidshus, lektuga och matkällare.

Komplementbyggnaderna omnämns inte som ett uttryck för riksintresset. För att sommarvillan ska kunna ges en ny användning och funktion kan dock komplementbyggnader behövas. Nya komplementbyggnader behöver då anpassas till platsens kulturvärden.

Ansökan inkom 2025-11-28 och var fullständig 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 Länsmuseum Gävleborg.

Synpunkter har inkommit från Länsstyrelsen Gävleborg och Länsmuseum Gävleborg.

Länsstyrelsen Gävleborg 2026-02-16:

Villa Stenbacka ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Norrlandet, 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 rivas.

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

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

Inte heller bör de aktuella byggnaderna bevaras på grund av bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värde.

Det som är viktigast för riksintresset är själva huvudbyggnaden, sommarvillan. Det har varierat i vilken grad sommarvilletomterna har haft kompletbyggnader. Vissa har varit helt utan. Dessa byggnader ligger också längre upp på tomten och är inte i samma blickfång från stranden som är tomternas huvudsida. Nya och till sommervilletomten anpassade kompletbyggnader kan senare uppföras för att stärka kulturvärdet.

Ansökan om rivningslov ska därför beviljas.

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).

De du behöver kontakta i övrigt

Åtgärden som rivningslovet avser kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet. Jävsnämnden är skyldig att upplysa dig om detta, enligt 9 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.

Om du inte äger fastigheten åtgärden utförs inom

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

Startbesked

Du behöver även ett startbesked för att få påbörja rivningen.

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 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 1 – Om du vill överklaga

Sändlista

Beslutet skickas till

FREDRIKSSKANS 17:1

Samhällsbyggnadsnämnden
(Christina Lindström)
christina.lindstrom@gavle.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: Eva Engström

Datum: 2026-06-26 15:10

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

DD7CE84D711BD586A17D9E7219A2607B29F11B3F09BAD8785354632D3D549CE5