



## § 72

### Rivningslov för rivning av byggnad Xxxxx XX

Ärendenr L-2020-1201

#### Miljö- och byggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja rivningslov för rivning av byggnad Xxxxx XX enligt 9 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL
2. efter reduktion fastställa avgiften för rivningslovet till 5 419,12 kronor i enlighet med fastställd bygglovstaxa
3. godkänna Helene Burwall som kontrollansvarig.

Ingrid Vesterlund (C), Nicklas Kemppainen (KD), Margareta Dahlen (Sjvp) och Hans Pettersson (V) reserverar sig skriftligt mot beslutet.

#### *Rätt att överklaga*

Ni har rätt att överklaga beslutet. Information om hur ni överklagar bifogas.

#### **Villkor för byggstart**

Lovet innebär ingen rätt att påbörja den sökta åtgärden innan miljö- och byggnadsnämnden har meddelat skriftligt startbesked enligt kap. 10 PBL.

Innan startbesked kan meddelas kallas ni till tekniskt samråd. Kontakta byggnadsinspektör Jimmy Holmgren på [jimmy.holmgren@lulea.se](mailto:jimmy.holmgren@lulea.se) för att boka tid för det tekniska samrådet.

Om du påbörjar byggnadsarbetena innan du har fått startbesked kan vi ta ut en byggsanktionsavgift enligt Plan och Bygglagen, PBL 11 kap. 51 §.

#### **Sammanfattning av ärendet**

Luleå kommuns kultur- och fritidsförvaltning har ansökt om rivningslov för en byggnad som ligger Xxxxx XX. Byggnaden har en byggnadsarea om ca. 130 m<sup>2</sup>. Anledningen till rivningen uppges vara byggnadens skick och att kostnaden för att återställa byggnaden, enligt sökande, blir oskäligt hög.

Den aktuella byggnaden har flyttats till platsen någon gång mellan år 1970 och 2000. Det är oklart när exakt byggnaden flyttades till fastigheten då det i inkommet underlag skiljer sig åt.



Fastigheten ligger inom stadsplan A349.

Byggnaden är inte skyddad i detaljplanen.

Fastigheten ligger inom riksintresset för kulturmiljövården. Fastigheten ligger även inom buffertzonen för Världsarvsområdet Gammelstad, inom Länsstyrelsens kulturmiljöprogram och inom fornlämningsområde Gammelstad.

Fastigheten är även utpekad i Luleå kommuns översiktsplan från 2013 som kulturhistoriskt värdefull.

Norrbottnens museum har haft möjlighet att yttra sig över ansökan och har ställt sig negativa till en rivning av nu aktuell byggnad. Bland annat på grund av områdets kulturhistoria och att prövningen inte enbart bör ske utifrån byggnadens kulturhistoriska värde. Vidare anför Norrbottens museum att byggnaden har mycket stora pedagogiska-, samhälls-, identitets- och arkitektoniska värden. De anför även att detaljplanen är mogen för en omvärdering av kulturvärdena på platsen. Norrbottens museum skriver även att ett beviljande av rivningslov skulle signalera att kommunen inte värnar medborgarnas kulturhistoria.

Sökande har tagit del av inlämnade synpunkter och har inte inkommit med något svar på dessa.

Avdelning miljö och bygg har begärt en utredning av tredjepart för att bestämma byggnadens kulturhistoriska värden. I utredningen har det framkommit att huset i sig har en viss betydelse för sitt sammanhang på Xxxxx, men att de kulturhistoriska värdena för den enskilda byggnaden inte är av den omfattningen att den bör bevaras.

Avdelning miljö och bygg föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att bevilja rivningslov för rivning av byggnad inom Xxxxx enligt 9 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

### **Sammanträdet**

Avdelning miljö och bygg föredrar ärendet.

Ingrid Vesterlund (C) Nicklas Kemppainen (KD), Margareta Dahln (Sjvp) och Hans Pettersson (V) föreslår att miljö- och byggnadsnämnden beslutar i första hand att återremittera ärendet och i andra hand att besluta ett avslag.



Fredrik Wiberg (M) och Baran Calisir (M) föreslår att miljö- och byggnadsnämnden beslutar enligt avdelningens förslag att bevilja rivningslov.

### **Beslutsgång**

Ordföranden ställer först frågan om ärendet ska avgöras idag och finner att miljö- och byggnadsnämnden beslutar det. Frågan om återremiss är därmed avgjord.

Ordföranden ställer därefter avdelning miljö och byggs förslag mot Ingrid Vesterlunds (C) förslag mot varandra och finner att miljö- och byggnadsnämnden bifaller avdelning miljö och byggs förslag att bevilja rivningslov.

### **Beslutsmotivering**

Det krävs enligt 9 kap 10 § pkt. 1 PBL, rivningslov för att riva en byggnad eller del av en byggnad om området ligger inom detaljplan och kommunen inte bestämt annat i planen.

Förutsättningarna för rivningslov framgår av 9 kap. 34 § PBL.

Enligt ovanstående lagrum ska ett rivningslov ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Det innebär att ett rivningslov kan nekas även om byggnaden inte omfattas av ett rivningsförbud i detaljplanen om byggnaden eller bebyggelsen är kulturhistoriskt värdefull.

För att avslå en begäran om rivningslov krävs det inte att byggnaden i sig har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden, det räcker att byggnaden utgör en del av en miljö med sådana värden. Det räcker om det rivningshotade huset till exempel ingår i en enhetlig grupp med tidstypiskt byggnadsskick eller ligger i en husrad eller vid ett torg av miljömässigt värde.

Enligt prop. 1985/86:1 s. 289-290 ska lokala överväganden ligga till grund för ett beslut om rivning inom ett område med kulturmiljövärden. Material som tagits för den fysiska riksplaneringen samt av andra kulturmiljövårdande myndigheter kan vara en god vägledning för när en ansökan om rivningslov ska beviljas alt. avslås. Stor vikt vid bedömningen ska alltså läggas på riksintresset och att fastigheten ingår i länsstyrelsen kulturmiljövårdprogram



samt att Luleå kommun i sin översiktsplan pekat ut fastigheten som kulturhistoriskt värdefull.

Riksintresset för kulturmiljövården utgår till största del från världsarvet och dess kyrkstugor, men även det öppna odlingslandskapet samt bebyggelsen runt och på Xxxxx som under kyrkstadstiden var en prästgård.

Som skäl för rivningen har kultur- och fritidsförvaltningen angett att stora delar av byggnaden behöver byggas om för att kunna återfå den i användbart skick. Anledningen till det stora behovet av renovering anges bero på eftersatt underhåll samt ej fackmannamässigt utförda renovering som lett till rötskador. Eftersatt underhåll är enligt rättspraxis normalt sett inte skäl för att medge ett rivningslov. Då eftersatt underhåll inte är ett skäl för rivning och fastigheten på olika ställen pekats ut som kulturhistoriskt värdefull pekar det mesta på att ett rivningslov inte ska medges.

Däremot bör en bedömning av om och hur riksintresset tar skada av en rivning alt. om det går att återställa byggnaden till ursprungligt skick.

Skicket är så pass dåligt att byggnaden, enligt besiktningsprotokoll, till största delen behöver ersättas/restaureras för att återfå kulturvärdena. Största delen av byggnaden kommer därför att bli en efterkonstruktion utan större ursprungliga kulturvärden.

Då byggnaden är ditflyttad och inte ingår i den ursprungliga bebyggelsen har den ett lägre kulturhistoriskt värde i förhållande till resten av byggnationerna. Även om den flyttats till platsen för att kunna ingå i kulturmiljön och vid flytten bedömdes ha de kulturmiljövärdena och den utformningen som krävdes för att inte förvanska Xxxxx så får den bedömas ha liten påverkan på riksintresset för kulturmiljön. Riksintresset borde således inte vara ett hinder för att bevilja rivningslov.

Vilka signaler ett beviljande om rivningslov skulle skicka ut är inget som avdelning miljö och bygg kan ta ställning till.

Sammantaget bedömer avdelning miljö och bygg att det mest förnuftiga och hållbara i det enskilda fallet utifrån det allmänna och enskilda intresset är att rivningslov medges då byggnadens värden gått förlorade och byggnaden i grund och botten inte är ursprunglig på platsen. Ett rivningslov ska därför beviljas.



Enligt 10 kap. 9 § PBL ska det finnas en eller flera kontrollansvariga som har den kunskap, erfarenhet och lämplighet som behövs för den kontroll som avses i 10 kap. 5 § PBL och kan styrka detta med ett bevis om certifiering samt har en självständig ställning i förhållande till den som utför den åtgärd som ska kontrolleras.

I ansökan har byggherren anmält Helené Burwall som kontrollansvarig. Enligt Boverket är Burwall certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL t.o.m. 2025-11-12 och kan därmed godkännas.

Handläggningen av ansökan om bygglov kostar 8 402,64 kronor i enlighet med fastställd taxa. Den lagstadgade tidsfristen på 10 veckor startade 2020-09-14 och handläggningstiden förlängdes för med 10 veckor 2020-11-16. Beslut fattades 2021-02-24 vilket innebär att tidsfristen för handläggningen har överskridits med 4 veckor. Avgiften för beslut om bygglov, expediering och kungörelse och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder har reducerats med 4 femtedelar. **Kostnaden för bygglovet blir efter reduktion 5 419,12 kronor.** Faktura skickas separat.

### Sanktioner

Miljö- och byggnadsnämnden ska ta ut en byggsanktionsavgift av den som påbörjar en rivning utan att ha fått startbesked.

### Upplysningar

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar. Underrättelse om beslut skickas till berörda sakägare enligt 9 kap. 41 § PBL. Sökande uppmärksammas på att detta beslut får verkställas tidigast fyra veckor efter att kungörelsen i Post- och Inrikes Tidningar har genomförts enligt 9 kap. 42 a § PBL.

Sökande uppmärksammas på att rivningar som påbörjas innan beslutet vunnit laga kraft sker på egen risk.

Byggherren ansvarar personligen för att kontrollen och genomförandet av åtgärden uppfyller gällande krav enligt 10 kap. 5 § PBL.

De i beslutet fastställda handlingarna ska följas. Vid ändring av beviljat rivningslov ska nya ritningar lämnas in till miljö- och byggnadsnämnden. Inga rivningslovspliktiga ändringar får ske utan ett nytt beslut från miljö- och byggnadsnämnden.



Övriga tillstånd eller anmälningar kan behövas. Kontakta Länsstyrelsen, Polismyndigheten, Räddningstjänsten, etc. för mer information.

Rivningslovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för att beslutet vann laga kraft.

Tänk på att det under rivningstiden kan behövas bygglov för till exempel arbetsbaracker eller byggskyltar. Bygglovsplikten bedöms i flera fall utifrån omfattning och varaktighet där exempelvis arbetsbaracker kräver bygglov om de ska vara uppställda längre tid än tre månader.

### **Beslutsunderlag**

- 2020-09-14 Situationsplan L2020-1201:2
- 2020-09-14 Besiktningsutlåtande L-2020-1201:4
- 2020-10-09 Svar på remiss L-2020-1201:8
- 2020-11-16 Förlängd handläggningstid L-2020-1201:10
- 2021-01-12 Protokoll kulturhistoriskt värde L-2020-1201:1
- 2021-02-24 Avdelning miljö och byggs förslag på beslut för ansökan om rivningslov för en byggnad som ligger inom Xxxxx

### **Beslutet skickas till**

Sökande Luleå kommun kultur- och fritidsförvaltningen  
Remissinstans med synpunkter Norrbottens länsmuseum