

Datum: 2025-11-14
Diarienummer: LOV 2025-000394
Handläggare: Thang Hlawn Ceu

Bygg- och miljönämnden

Förvaltningens utlåtande

Ärendet: Ansökan om rivningslov för rivning av kontorshus
Fastighet: ORREN 5 (OSCARSGATAN 11)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser ansökan om rivningslov för rivning av kontorshus på fastigheten ORREN 5 (OSCARSGATAN 11) i Alingsås kommun.

Sökande anger i ansökan att byggnaden är uppförd tidigt 1900-tal. Byggnaden har på senare år genomgått omfattande renoveringar och har nu till stor del uppnått sin tekniska livslängd. Verksamheterna i byggnaden har under senare år varit av administrativ art, vilka har flyttat och förtätats in i övriga byggnader på fastigheten. Byggnaden är sedan 2024 helt tomställd.

En regional översyn är genomförd, där byggnader som kan bli aktuella för rivning är identifierade och aktuell byggnad är en av dessa identifierade objekt. Sett till regionens lokalbehov finns en överkapacitet i lokaler, vilken belyses genom det framtagna strategidokumentet "Strategisk plan för hälso- och sjukvårdens lokalstruktur i Västra Götalandsregionen". Rivningen av byggnaden på Oscarsgatan 11 ligger i linje med dessa fattade mål.

En materialinventering har utförts och bifogas i ansökan.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom detaljplan Kv Orren, laga kraft 1955. Byggnaden omfattas inte av rivningsförbud i detaljplanen.

Fastigheten ligger utanför men i direkt anslutning till ett kulturhistoriskt värdefullt område.

Yttranden

Ärendet har skickats till kommunens bebyggelseantikvarie på remiss. Svar lämnades 2025-09-26. Den antikvariska bedömningen är att byggnaden har kulturhistoriska värden, både som objekt och för omgivande kulturmiljö och bör därför bevaras. Se yttrandet i sin helhet i bilaga 2.

Ärendet har remitterats till miljöenheten på Alingsås kommun. Miljöenheten har inget att erinra mot planerad åtgärd under förutsättning att redovisad rapport "Materialinventering och återbruksinventering, inför rivning inom fastigheten Orren 5" daterad 2024-04-09 följs. Se yttrandet i sin helhet i bilaga 3.

Eftersom ärendet bedöms sakna förutsättningar för beviljande av rivningslov har kommunikering om bedömning av ärendet och avslag skett med sökande. Sökanden har givits möjlighet att inkomma med yttrande. Inget yttrande har inkommit.

Bedömning

Förutsättningarna för rivningslov är att byggnaden inte ska omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde (9 kap. 34 § plan- och bygglagen).

Av bebyggelseantikvaries yttrande framgår bland annat att byggnaden på Orren 5 är kvarterets äldsta och uppfördes ca år 1910. Den är därmed uppförd före 1920-talets bebyggelseexpansion och bedöms som särskilt kulturhistoriskt värdefull enligt Boverkets byggregler (BBR). Trots vissa renoveringar har byggnaden kvar sin ursprungliga karaktär i proportioner, form, volym och tidstypiska detaljer såsom mansardtak, huggen stengrund med segmentbågade och tvåluftade källarfönster och spröjsade fönster i takkuporna.

Byggnaden har också samhällshistoriskt värde genom sin koppling till sjukhusverksamheten, bidrar till stadsbilden i Sörhaga och förstärker det kulturhistoriska miljövärdet till den intilliggande kulturmiljön genom gemensamma karaktärsdrag såsom våningshöjder, fönstersättning, materialval, relativ symmetri och taklandskap.

Detaljplanen innehåller inga uttryckta skydd för byggnaden, men eftersom den är från år 1955 kan det inte förväntas att man då skulle kunna förutse att byggnaden idag kan tillskrivas dess kulturhistoriska värden. Byggnaden är inte utpekad i den inventering som gjordes 2006 och som ligger till grund för kulturmiljöprogrammet. Inventeringen som sådan är dock inte formellt bindande och synen på kulturhistoriskt värde skiftar över tid, exempelvis fanns inte den paragraf (9:7) i Boverkets författningssamling (BFS) 2024:7 som anger ålder före 1920-talets bebyggelseexpansion som kriterium vid tidpunkten för inventeringen. Detta kriterium infördes i BBR och BFS först år 2011.

Byggnaden bedöms ha kulturhistoriska värden både som objekt och för omgivande kulturmiljö och bör därför bevaras. Den sökta åtgärden uppfyller därmed inte kraven för att rivningslov ska kunna beviljas. I den redovisning som framförts av sökande i samband med ansökan har det inte heller framkommit sådan information eller sådana aspekter som gör att det enskilda intresset av att riva byggnaden kan anses väga tyngre än det allmänna intresset att bevara byggnaden, på grund av sitt kulturhistoriska värde. Det har inte heller framkommit information som pekar på att byggnaden är i sådant dåligt skick att en rivning skulle vara motiverad utifrån ett byggnadstekniskt perspektiv.

Förslag till beslut

Rivningslov avslås med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgift

Avgiften för beslutet är 7 250 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Om byggnadsnämnden överskrider tidsfristen för handläggningen av ett ärende om lov, förhandsbesked eller anmälan, ska avgiften för handläggning, kungörelse, expediering och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder reduceras. Avgift för startbesked och arkivering

reduceras inte. Avgiften ska reduceras med en femtedel per påbörjad vecka som nämnden överskrider tidsfristen, enligt 12 kap. 8 a § PBL.

Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2025-09-15. Beslut om lov ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2025-11-24. Byggnadsnämnden får besluta att förlänga tidsfristen för att avgöra ett ärende om lov eller förhandsbesked om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet. Tidsfristen får dock bara förlängas en gång, med tio veckor. Beslut om förlängning av handläggningstiden fattades 2025-11-14 vilket medför att sista datum för beslut är 2026-01-23.

Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggning har hållits.

Handlingar som ingår i beslutet

Materialinventering, inkommen 2025-08-20
Situationsplan - Norr, inkommen 2025-08-20
Fasadritning - Öst, inkommen 2025-08-20
Fasadritning - Väst, inkommen 2025-08-20
Fasadritning - Syd, inkommen 2025-08-20
Ansökan, inkommen 2025-08-20
Brev, inkommen 2025-09-15
Remissvar - antikvarie, inkommen 2025-09-26
Remissvar - miljö, inkommen 2025-10-08
Bedömning av ärende, expedierad 2025-10-17
Epostmeddelande, inkommen 2025-11-12

Upplysningar

- Beslutet om avslag och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

För bygglovsenheten

Thang Hlawn Ceu
Byggnadsinspektör

Bilagor

Bilaga 1 - Ritningar och övriga handlingar som ingår i beslutet
Bilaga 2 - Remissyttrande från bebyggelseantikvarie
Bilaga 3 - Remissyttrande från miljöenheten
Bilaga 4 – "Hur man överklagar"

Expedieras till:

Sökanden, Kontrollansvarig