



Tjänsteställe: Samhällsbyggnadsförvaltningen,  
Bygglovsenheten  
Handläggare: Aferdita Jashari  
Remitterad: Linda Lökvist, bebyggelseantikvarie  
Datum: 2025-06-03  
Beteckning: LOV 2025-209



**Figur 1** Byggnaden har tidigare varit kartongfabrik och tryckeri. En uppfart för parkeringsplats passerar intill byggnaden. Foto Linda Lökvist 2025-06-17.

## Färgaren 8, LOV 2025-209

Antikvariskt utlåtande  
Linda Lökvist, bebyggelseantikvarie

### Innehåll

Ärendet.....	1
Karaktär och kulturhistoriska värden...	2
Bedömningsgrunder.....	3
Antikvarisk bedömning.....	7

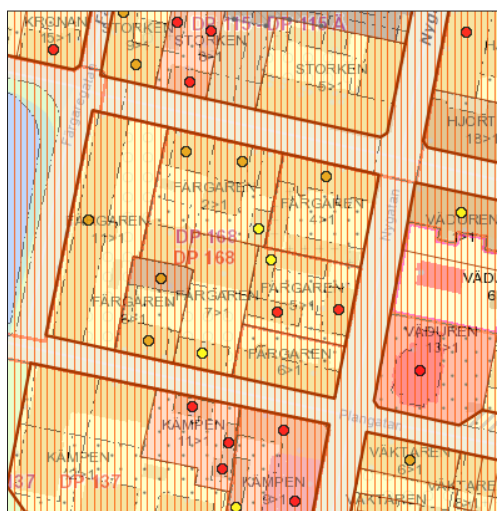
## Ärendet

Åtgärden avser rivning av gårdsbyggnad (figur 1-2). Syftet anges vara att förebygga återkomst av äkta hussvamp. På platsen avses ny byggnad uppföras, och bygglovsansökan för detta är redan inskickad. Efter fråga om besiktningsprotokoll inkom ett dokument, mer liknande ett PM, med kortfattad information, skisser över utbredning i plan (se figur 3 och 4) samt foton.

Svampförekomst ska enligt detta ha funnits i mellanbjälklag, tegelvägg och grundmuren av natursten och mycel har spridit sig i hålrummen i naturstenskonstruktionen. Saneringen har gjorts via kemisk bekämpning med svampdödande gifter samt värmebehandling.

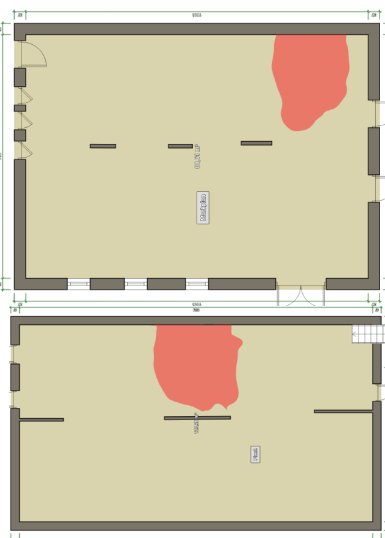
Håligheter i vägg och stenmurens håligheter har därefter fyllts med flytspackel och övergjutits med betong. Åtgärdat tegel har också övergjutits med betong. Efterkontroller har utförts, där varken mycel eller svampar har upptäckts.

Varken PEAB eller deras underentreprenör Ocab säger sig kunna garantera att det inte blir återväxt av hussvamp. Detta anges som grund för rivning.



**Figur 2** Byggnaden har siktlinjer från gator och byggnader i kvarteret och exponeras även tydligt längs uppfarten till parkeringsplatsen, jämför figur 1.

**Figur 3 och 4 till höger** Hussvampens utbredning på plan 1 respektive plan 2 före saneringen enligt saneringsrapporten. Väggen vetter in mot byggnaden på Färgaren 2.





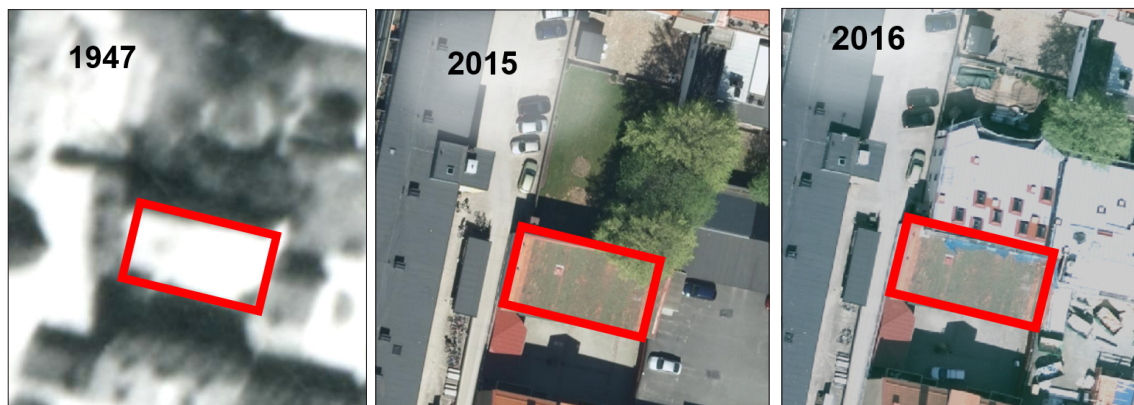
**Figur 5** Äldre, småskaliga fabriks- och industribyggnader vittnar om hur hantverken efterhand övergick i mer mekaniserad och storskalig bearbetning av råvaror till färdiga produkter. Att den gamla kartongfabriken placerades på en innergård är därför helt följdriktigt, då det i Alingsås fanns många hantverksgårdar, där verksamheten pågick i mindre byggnader på innergårdarna. Tillsammans med köpmansgårdarna är dessa hantverksgårdar utmärkande för Alingsås innerstad och pekas ut som uttryck för riksintresset. Foto Linda Lökvist 2025-06-17.

## Karaktär och kulturhistoriska värden

Kvarteret Färgaren karaktäriseras av relativ slutenhet mot gatan, men en mer öppen gårdsmiljö inåt (figur 2). I kvarterets mitt finns bland annat äldre, mindre fabriks- och hantverkslokaler, däribland Färgaren 8. Gårdsbyggnaden ritades av Alingsås egna stadsingenjör S E Bengtson 1916 med verkstad, lager och kontor. Den kom senare att inrymma Centraltryckeriet.

Kulturhistoriskt värde handlar inte enbart om en byggnads utseende. Det kan också handla om tidigare perioders kunskap om material, tekniskt utförande eller hantverk, men även om kontinuitet, framväxt och förändring. Det kan också vara immateriella värden förknippat med exempelvis händelser, personer eller verksamheter. I gårdsbyggnaden på Färgaren 8 har verksamheter, som bidragit till stadens utveckling och utkomster inrymts i en traditionell gårdsbyggnad, som idag har höga kulturhistoriska värden med motsvarande skydd i PBL 8:13 (figur 5). Byggnaden har också ett miljömässigt värde för den omgivande miljön med skydd i punkt 4 i samma paragraf. Den ligger också inom riksintresset P 36 Alingsås innerstad, utpekad för sin bevarade trästadsbebyggelse och med epiteten *Industrimiljö* och *Kognitiv miljö*, och med skydd i MB 3:6. Byggnaden ligger också inom fornlämningsområde med bebyggt stadslager, med skydd i KML kapitel 2.

Bakåt i tiden fanns enbart en trädgård på grannfastigheten direkt bakom gårdshuset, som då hade en brandvägg mot grannfastigheten (se figur 2, 6-8). Byggnadens baksida är idag sammanbyggd vägg i vägg med Färgaren 2, som uppfördes 2015 (figur 7-8). Det är i anslutning till denna vägg som den äkta hussvampen haft sitt fäste (se figur 2-4).



**Figur 6-8** Flygfoto från 1947, respektive ortofoton från 2015 och 2016 visar förändringen i närområdet, där det tidigare inte funnits en grannbyggnad precis intill gårdsbyggnaden på Färgaren 8 (röd rektangel).

## Bedömningsgrunder

Den antikvariska bedömningen baseras på följande:

1. Byggnadens karaktär och kulturhistoriska värden
2. Skydd, där byggnaden och marken omfattas av:
  - PBL 8:13 (förvanskningförbudet)
  - PBL 8:14 (underhållskravet)
  - PBL 8:17 (varsamhetskravet)
  - PBL 9:34 punkt 2 (förutsättningar för rivningslov)
  - MB 3:6 (skydd mot påtaglig skada)
  - KML kap 2 (fast fornlämning)
3. Utförda saneringsåtgärder
4. Synpunkter på besiktningsprotokoll samt utfört saneringsarbete:
  - Analysresultat
  - Behandlingsmetoder
  - Åtgärder för att motverka förnyade angrepp av svamp
  - Efterkontroller
5. Kulturarvets betydelse kontra rivning som förebyggande åtgärd
6. Risk för efterföljare

### *1. Byggnadens karaktär och kulturhistoriska värden*

Byggnaden är utpekad med höga kulturhistoriska värden och ligger inom riksintresse för kulturmiljövården.

### *2. Skydd*

Att byggnaden har skydd i PBL 8:13 beror på att det utpekats ut som särskilt kulturhistoriskt värdefull. Byggnaden omfattas också av skarpa ska-krav på varsamhet av byggnadens karaktär och kulturhistoriska värden vid ändringar (PBL 8:17) och underhåll (PBL 8:14). Dessa paragrafer syftar till att skydda och bevara de kulturhistoriska värdena och innebär i praktiken att åtgärder, underhåll och ändringar behöver vara skonsamma och reversibla (möjliga att återställa). Detta innebär i sin tur att man ska använda *traditionella material och metoder* som fungerar med byggnaden,



som tillåter dess material att 'andas', som går att ta bort utan att skada byggnaden, samt bibehåller byggnadens kulturhistoriska dokumentvärden (jämför punkt fyra). Vid sanering av svamp behöver skadat material avlägsnas med en säkerhetszon med god marginal, men i övrigt ska de ursprungliga materialen och tekniska utförandena bevaras.

Byggnaden omfattas också av skydd mot rivning i PBL 9:34 punkt 2. Bestämmelsen ger en möjlighet att låta det allmänna intresset av att bevara värdefull bebyggelse väga tyngre än fastighetsägarens intresse. Det är kommunen som vid laggivning bevakar de allmänna intressena (prop. 1985/86:1, s 288-289).

Alingsås innerstad utgör riksintresse och ska därför enligt MB 3:6 skyddas mot påtaglig skada. Enligt Naturvårdsverkets allmänna råd (NFS 2005:17) bör också hänsyn tas till ingrepp som endast berör en liten del av ett riksintresseområde, om graden av dess inverkan kan anses vara påtaglig skada. Detta kan också kopplas till risken för efterföljare, se nedan punkt 5.

### 3. Utförda saneringsåtgärder

Rivning av svampangripet material följdes av kemisk bekämpning med svampdödande gifter. Likaså har värmebehandling gjorts i mellanbjälklag, grundmuren av natursten och tegelvägg efter att dessa ytor frilagts. Hålligheter i vägg och stenmur, har kemsanerats och värmebehandlats och därefter fyllts med flytspackel och övergjutits med betong. Omfattningen av svampförekomst är redovisad, men inte åtgärdernas omfattning. Kontroller av utförd sanering gjordes vid två tillfällen med två veckors mellanrum. Efterkontrollerna verkar ha varit okulära och man kunde då inte se vare sig mycel eller svampar.

### 4. Synpunkter på besiktningsprotokoll samt utfört saneringsarbete

Besiktningsprotokoll ska omfatta utförlig dokumentation av analysvar från provtagningar och var proven är tagna, jämte metoder, kemiska preparat, var



**Figur 9** Fuktkällor till äkta hussvamp kan vara olika, exempelvis läckande tak eller dålig ventilation. På illustrationskartan till plankarta syns höjdkurvor indikera marklutning mot fastigheten. Kan detta ha relevans för uppkomst av förhöjda fuktkvoter? Om fuktkällan slås fast kan relevanta åtgärder sättas in för att förhindra svamp igen.

och hur de använts och i vilken omfattning. Där anges också uppgifter om fuktproblemens grundorsak, som är viktig att känna till för att kunna sätta in rätt åtgärder. Dokumentationen utgör underlag för vilka åtgärder och förebyggande åtgärder som är relevanta och lämpliga, men också som referenspunkt för framtida underhåll. Informationen i inkommet besiktningsprotokoll är jämförelsevis knapphändig och saknar flera relevanta uppgifter:

- Analysresultat

Inga prover eller analyssvar finns redovisade i besiktningsprotokollet.

- Behandlingsmetoder

Den värmebehandling som utförts har uppgått till över 40° C, men vissa expertinstanser anger temperatur upp till 50-55° C som nödvändig för att säkerställa svampdöd. Här skulle en second opinion vara värdefull.

- Åtgärder för att motverka förnyade angrepp av svamp

- Som underhåll räknas åtgärder som avser att bl a bibehålla en byggnadskonstruktion, funktion eller kulturhistoriska värde (se prop 2009/10:170, PBL 8:14). Dit räknas sanering av äkta hussvamp. Underhåll ska anpassas så att de kulturhistoriska värdena bevaras och inte förvanskas. Flytande spackel och betong är irreversibla och inte traditionella material och därmed olämpliga för kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Delar av byggnadens kulturhistoriska dokumentvärden har därmed förvanskats.
- Kemsanering nämns beträffande muren, men inte trävirket. Uppgifter om var kemikalier använts och i vilken omfattning saknas.
- Grundläggande för motverkandet av återkomst av äkta hussvamp är att utrymmena torkas ut ordentligt och att med jämna mellanrum utföra uppföljningskontroller, där både fuktkvot och kontroller av svampförekomst görs (ingår kravet i PBL 8:14, med hänvisning till PBL 8:4, se punkt 1 och 3). Den tid som angetts där konstruktionerna varit frilagda (2 v) verkar, efter samtal med kunniga inom området, vara kort.
- Stengrunden har fyllts med flytspackel och betong. En av komponenterna i betong är cement (vanligtvis 14 %), som också är den vanligaste huvudkomponenten i flytspackel. Cement består i sin tur till stor del av kalk. Kalk är vidare en viktig del i hussvampens nedbrytning av träet, genom att den neutraliserar den oxalsyra som svampen använder sig av i nedbrytningsprocessen av träet, och en förutsättning för att hussvampen inte själv ska skadas. Tillgången till kalk är därför en förutsättning för att hussvampen ska trivas och detta har nu *permanent tillförts* den befintliga stengrunden, som den tilltänkta nybyggnationen ska byggas på. Denna åtgärd är dessutom utförd med *irreversibelt material*.
- Flytspacklet verkar ha tillförts "kem". Det kemiska preparat som nämns i PEABs yttrande är Boracol, som visserligen tränger djupt in i trä och kan ge ett långvarigt skydd, men är också vattenlösligt och riskerar att lakas ur vid hög fukt - som också gynnar hussvamp. Om fuktkällan inte avlägsnas först blir giftet därmed överksam och hussvampen kan återkomma. Efterkontroller framstår ha utförts okulärt. Sporererna är mycket små och är den säkraste indikationen på

vilken brunrötsvamp det gäller. Analys av provtagning ger därför säkrare utslag. Den irreversibla metoden att fylla stenmuren med spackel och betong gör dock att nya efterkontroller inte kan utföras.

- Äkta hussvamp räknas som farligt avfall, då den sprids lätt och kan återsmitta byggnaden eller andra byggnader. Saneringen framstår som fullt genomförd, men det finns inga uppgifter om hur det kontaminerade materialet har hanterats efter rivning. Många byggnader både i kvarteret och i kvarteren runt omkring är kulturhistoriskt utpekade och ligger inom riksintresset.
- Svampsporer, inklusive av äkta hussvamp (*Serpula lacrymans*), finns överallt i luften. Angrepp på byggnader beror på att träets fuktkvot har uppgått till 20 % eller högre, där den normala fuktkvoten ligger på 5-15% inomhus. För att förebygga återkomst av hussvamp – antingen en byggnad saneras eller rivs – behöver ursprungshärd och grundläggande fuktkällan till träets förhöjda fuktkvoter utredas för att kunna elimineras så att träet hålls torrt. Uppgifter om detta saknas.

Mycket information som är relevant för att förebygga nya svampangrepp saknas.

#### *5. Kulturarvets betydelse kontra rivning som förebyggande åtgärd*

Rivning är en irreversibel åtgärd. På kulturarvet, som är en ändlig resurs, gör detta irreparabla skador, inte minst inom ett riksintresse, som pekats ut för sin gamla trähusbebyggelse med välbevarade innergårdar och gårdsbyggnader såsom hantverks- och fabriksbyggnader.

Stengrunden avses bevaras och det nya huset ska byggas på den. Då husgrunden inte längre kan kontrolleras och ventileras, och svampmycel kan ta sig genom marken och sprida sig till annat virke, så kan nytt virke för återuppförande av byggnad drabbas likväl som att det återkommer i det befintliga.

#### *6. Risk för efterföljare*

Om lov för rivning godkänns utan erforderlig information och en extern expertbedömning föreligger risk att detta kan inspirera/föranleda efterföljare, där eftersatt vård av innergårdarnas bebyggelse i riksintresseområdet riskerar att få ge vika för ny bebyggelse på attraktiv mark i centrala lägen. Detta skulle innebära påtaglig skada på riksintresset. Enligt Naturvårdsverket måste det inte vara säkerställt att skada kommer att inträffa för att den ska bedömas som påtaglig, det räcker att det finns en risk för det (*Riksintresse för naturvård och friluftsliv. Handbok med allmänna råd för tillämpningen av 3 kap 6§, andra stycket, Miljöbalken*, Handbok 2005:5, s 49). Det finns även rättsfall som talar för vikten av att undvika efterföljare i stadsmiljö och riksintresseområdes höga kulturhistoriska värde (se t ex MÖD P 2287-15; MÖD P 11754-20, MMD P2754-22).

## Antikvarisk bedömning

Det saknas viktig information beträffande analysresultaten (säkerställande av art av brunrötsvamp), identifiering av ursprunglig fuktkälla (jämför figur 9), och vilka åtgärder som kan användas mot den. Utan vetenskapliga, korrekta analys svar på förekomst av äkta hussvamp ter det sig ologiskt att bevilja rivningslov för förekomst av hussvamp. Det saknas också uppgifter om

återställande åtgärder på de skador som finns på byggnadens träpartier och dess omfattning, hur det kontaminerade materialet har omhändertagits efter rivning.

Bedömningen är därför att det behövs en utomstående och opartisk expert för en 'second opinion', som kan säkerställa om tillräckliga och lämpliga åtgärder har vidtagits för att åtgärda skadorna i syfte att *bevara* byggnaden. En sådan expert för att uppfylla detta bör rimligtvis ha både ingenjörs- och bebyggelseantikvarisk kompetens samt dokumenterad erfarenhet av sanering av äkta hussvamp.

Rivning av byggnaden är olämplig utifrån PBL 8:13, 9:34 punkt 2 och MB 3:6 och lovgivning för detta avråds. Av PBL 8:13 framgår att byggnader som är särskilt värdefulla från historisk eller kulturhistorisk synpunkt inte får förvanskas, varvid utgångspunkten måste vara att denna/dessa byggnader inte bör rivas och att bristande underhåll inte är skäl för rivning.

Dessutom:

- Metoden att fylla naturstensgrunden med flytande spackel och betong är både förvanskande och irreversibelt, och strider mot PBL 8:13 och 8:14. Att åtgärden har begränsad synlighet saknar relevans, vilket Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) tidigare har lyft fram (se t ex MÖD P 2287-15; P 6490-15; MÖD P 11754-20). Det förhindrar också ventilation och kontroller för att motverka återetablering av hussvamp.
- Med kvarvarande fuktkälla finns dessutom risk för återetablering av hussvamp både på befintlig byggnad som om en ny byggnad uppförs på samma mur, varför bygglov för ny byggnad i senare skede också är tveksamt. Det fyllnadsmaterial som syftat till att förhindra återväxt av hussvamp innehåller kalk, som är en viktig förutsättning för hussvampens etablering i ett långt perspektiv. Det är dessutom fullt med små porer, som hussvampen kan ta sig igenom. Svampgiftet Boracol som tillförts kan lakas ur vid hög fuktkvot, vilket också gynnar hussvampen. Dessa åtgärder innebär alltså att risk för gynnande och återetablering av hussvampen permanent har tillförts grunden.
- Grundläggande orsaker till den höga fuktkvoten behöver utredas och motåtgärder sättas in, så att fuktkvoten i träet kan hållas mellan 5-15%. Då kommer eventuella mycel inte att kunna ha möjligheten att vidareutecklas. Det är också viktigt att efter avslutad behandling fortsätta med olika förebyggande åtgärder, kontroller och underhåll av byggnaden.
- Det finns rättsfall beträffande vikten av att undvika efterföljare i stadsmiljöer och riksintresseområdes höga kulturhistoriska värde (se t ex MÖD P 2287-15; MÖD P 11754-20, MMD P2754-22).

Linda Lökvist,  
bebyggelseantikvarie

