

Datum: 2026-01-07  
Diarienummer: LOV 2025–000209  
Handläggare: Aferdita Jashari

Bygg- och miljönämnden

## Förvaltningens utlåtande

**Ärendet:** Ansökan om rivningslov för rivning av industri-/lagerbyggnad  
**Fastighet:** FÄRGAREN 8 (PLANGATAN 20D)

### Ärendebeskrivning

Ärendet avser ansökan om rivningslov för rivning av industri-/lagerbyggnad på fastigheten FÄRGAREN 8 (PLANGATAN 20D) i Alingsås kommun.

Den aktuella byggnaden uppfördes år 1916 och användes ursprungligen som kartongfabrik. Sedan 1980-talet har den inrymt tryckeriverksamhet. Byggnaden renoverades under 1950-talet. Fasaderna moderniserades och fönster byttes ut. Tryckeriverksamheten har upphört och fastighetsägaren avser nu riva byggnaden och uppföra ett flerbostadshus på platsen.

Fastighetsägaren har ansökt om rivningslov för hela byggnaden, med undantag för grundmuren i byggnadens bakkant och längs gavlarna. Samtidigt har ansökan om bygglov för nybyggnation för flerbostadshus lämnats in.

I samband med rivningsansökan har utlåtande från entreprenören PEAB och en besiktningsrapport från saneringsföretaget OCAB inkommit. Rapporten visar att äkta hussvamp har konstaterats i flera bärande konstruktioner. Trots omfattande sanering kan fullständig borttagning inte garanteras, och entreprenören bedömer att rivning är den enda åtgärd som säkert eliminerar risken för kvarvarande svampangrepp och möjliggör en trygg grund för framtida byggnation.

### Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, DP 168, Bostäder och verksamheter vid Plangatan, (laga kraft 2012-01-10). Bestämmelserna som gäller för aktuell fastighet innebär bland annat att den är avsett för bostäder samt småindustri, hantverk som inte är störande för närliggande bostäder. Av detaljplanen kommer det fram att byggnadernas exteriör ska underhållas på ett varsamt sätt så att den allmänna arkitektoniska karaktären och kulturhistoriska värdet bibehålls.

Fastigheten är inventerad för sitt kulturhistoriska värde samt ligger inom kulturhistoriskt värdefull miljö och omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25). Fastigheten ligger inom riksintresset *P 36, Alingsås innerstad*, utpekad för sin bevarade trädadsbebyggelse och med epitetet Industrimiljö och Kognitiv miljö.

## Yttranden

Med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde har kommunens bebyggelseantikvarie beretts tillfälle att yttra sig i ärendet. I sitt yttrande som inkom 2025-07-03 bedömer bebyggelseantikvarien att rivning är olämpligt mot bakgrund av bestämmelser i plan- och bygglagen samt miljöbalken och att bristande underhåll inte utgör giltigt skäl för rivning. Vidare anmärks att den inlämnade besiktningsrapporten bedöms vara bristfällig och att en oberoende expert med både teknisk och antikvarisk kompetens bör anlitas för att genomföra en extern bedömning.

I yttrandet anges även att om rivningslov skulle medges utan erforderligt underlag föreligger risk för prejudicerande effekter, där eftersatt vård av bebyggelse inom riksintresseområdet kan komma att motivera rivning till förmån för ny bebyggelse. Yttrandet i sin helhet bifogas.

Sökanden har beretts tillfälle att yttra sig över inkomna synpunkter. En kompletterande utredning inkom 2025-10-20 från sökanden, utförd av saneringsföretaget BELFOR.

Ett kompletterande yttrande från bebyggelseantikvarien inkom 2026-01-09. I yttrandet anges att mikrobiologiska analyser visar kvarvarande mycel av äkta hussvamp i byggnaden och marken samt att inkomna utredningar rekommenderar rivning av byggnaden, med undantag för bärande delar av grundmuren. Mot bakgrund av hussvampens spridningsförmåga och ett fuktigare klimat avråder bebyggelseantikvarien från nybyggnation mot befintlig mur.

Yttrande från kommunens VA-avdelning har inkommit (2025-04-25), med följande synpunkt: "VA-avdelningen ska kontaktas för avstängning av vatten och nedmontage av vattenmätare i samband med rivning".

Ärendet har remitterats till kommunens Miljöenhet, som i sitt yttrande daterat 2025-06-03 avstyrker ansökan om rivningslov på grund av att uppgifter om materialinventering samt hantering och sortering av rivningsavfall saknas. Yttrandet i sin helhet bifogas. Bygglovenheten bedömer att frågan avser tekniska aspekter som ska hanteras inom ramen för den tekniska prövningen inför startbesked. Frågan hanteras därför inte närmare i detta skede av ärendet.

## Bedömning

Ändringar i plan- och bygglagen (PBL) trädde i kraft den 2025-12-01. I punkt 2 i övergångsbestämmelserna till lagändringen, SFS 2025:1079, anges att äldre bestämmelser fortsatt ska tillämpas för ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet. Ansökan om rivningslov för rivning av industri-/lagerbyggnad inkom 2025-04-17. I enlighet med punkt 2 i övergångsbestämmelserna tillämpar Bygg- och miljönämnden i detta ärende de bestämmelserna som gällde före lagändringen.

Enligt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL) får rivningslov ges för en åtgärd som avser en byggnad som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller som inte bör bevaras med hänsyn till byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Vid prövningen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen (2 kap. 1 § PBL).

I Kammarrätten i Sundsvall, mål 530-09, beviljades rivningslov för en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad trots att byggnaderna var belägna i ett område med kulturhistoriskt värde. Kammarrätten konstaterade att bevarandeåtgärderna, såsom förstärkning av grund och

renovering av stomme och övriga skador, skulle bli både komplicerade och kostsamma, med risk för oförutsedda kostnader. Vid avvägning mellan det allmänna intresset av bevarande och bolagets ekonomiska intresse bedömdes rivning vara motiverad, särskilt eftersom en ny byggnad på platsen kunde anpassas till omgivande bebyggelsestil.

På liknande sätt beviljade Mark- och miljööverdomstolen, mål P 108-22, rivningslov för en byggnad som var i behov av omfattande och kostsam renovering. Domstolen fann att det inte framkom att det allmänna intresset av bevarande vägde tyngre än det enskilda intresset av rivning.

Enligt Alingsås kommuns kulturmiljöprogram innehar den byggnad som avses rivs en värdeklass B, högt kulturhistoriskt värde och den ingår i en viktig kulturhistorisk miljö, riksintresset *P 36, Alingsås innerstad*. Byggnaden har förändrats sedan uppförandet, men ursprungliga karaktärsdrag kan fortfarande identifieras.

Vid fördjupat utredning som genomfördes av BELFOR konstaterades åter förekomst av äkta hussvamp i byggnaden, trots tidigare saneringsåtgärder. Provsvarerna visar fortsatt förekomst i såväl grundmur som trädetaljer. Sanering av grundmuren bedöms vara mycket svår och förenad med risk för påverkan på bärigheten hos angränsande fastighet. Sanering av trädetaljer bedöms möjlig men osäker, mot bakgrund av byggnadens riskkonstruktioner som fortsatt kan skapa förutsättningar för återväxt.

Sammantaget bedömer BELFOR att fullständig eliminering av hussvampen inte kan säkerställas. För att möjliggöra en långsiktigt fuktsäker och hållbar lösning rekommenderas att byggnaden rivs i sin helhet. Grundmuren av natursten behöver dock bevaras, då den är bärande för angränsande fastighet, samt fuktsäkerhetsprojekteras inför fortsatt användning.

Den tekniska utredningen visar att byggnaden inte kan återställas till ett långsiktigt fuktsäkert och brukbart skick genom sanering. Den kvarstående risken för fortsatt spridning och upprepade angrepp innebär att byggnadens kulturhistoriska värden inte längre kan bevaras på ett hållbart sätt.

Mot denna bakgrund bedöms rivning vara den enda långsiktigt hållbara lösningen. Vid en avvägning mellan det allmänna intresset av att bevara byggnaden och det enskilda intresset av att undvika betydande tekniska, ekonomiska och säkerhetsmässiga risker bedöms det enskilda intresset i detta fall väga tyngre. Rivningslov bedöms därför kunna medges.

För ersättningsbyggnaden, som avser nyuppförande av flerbostadshus på fastigheten, bör krav ställas på att utformningen sker med tidsenlighet och detaljnivå som harmonierar med den omgivande bebyggelsemiljön. Utformningen bör ske i samråd med Alingsås bebyggelseantikvarie och i enlighet med gällande detaljplan, med anpassning till omgivande äldre bebyggelse avseende form, färgsättning samt materialval.

Bygg- och miljönämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

### Förslag till beslut

Rivningslov beviljas med stöd av 9 kap. 34 § Plan- och bygglagen (PBL).

Utsedd kontrollansvarig är: Anton Toni Schmidt, Behörighetsnivå Komplicerad. SC 0533-16-K (RISE). Giltig t.o.m. 2026-10-21.

### Villkor

Grundmuren av natursten ska bevaras och behandlas genom lämpliga fukt- och konstruktionsåtgärder, så att förutsättningar för återväxt av äkta hussvamp elimineras.

### Avgift

Avgiften för lovet är 17 542 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 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2025-10-20. Beslut om lov fattades 2026-02-18. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor har överskridits med mer än 5 veckor.

Reduktionen blir:  $1/5 \times 5 = 16\,201$  kr. Avgift för startbesked och arkivering tas ut med 1341 kr (reduceras ej enligt 12 kap. 8 a § PBL).

Avgift efter reduktion, med kostnad för startbesked och arkivering: 1 341 kr. Faktura sänds separat.

### Handlingar som ingår i beslutet

Sektionsritning, inkommen 2025-04-17  
Fasadritning, inkommen 2025-04-17  
Skrivelse - Motivering till rivning, inkommen 2025-04-17  
Planritning - plan 1 och 2, inkommen 2025-04-17  
Planritning - vind, inkommen 2025-04-17  
Ansökan, inkommen 2025-04-17  
Nybyggnadskarta, inkommen 2025-04-23  
Utlåtande, inkommen 2025-06-12  
Entreprenörsrapport, inkommen 2025-06-13  
Entreprenörsrapport 4 st, inkommen 2025-10-20

### Upplysningar

- Tekniskt samråd ska hållas. Du kommer inom kort att få en kallelse till detta.
- Enligt 9 kap. 42 a § PBL får ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts enligt 9 kap. 41 a § PBL, även om det inte har fått laga kraft. Det innebär att åtgärderna inte får påbörjas innan dess.
- Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden har lämnat startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Nämnden är skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift om åtgärden påbörjas innan startbesked givits enligt 11 kap. 51 § PBL.

- Ett rivningslov upphör att gälla enligt 9 kap. 43 § PBL om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.
- Åtgärden kräver anmälan till Miljöenheten vid förorenat mark
- Beslutet om rivningslov och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

För bygglovsenheten

Martin Frank Cederbom  
Enhetschef Bygglovsenheten

Aferdita Jashari  
Byggnadsinspektör

### Bilagor

- "Hur man överklagar"
- Handlingar som ingår i beslutet
- Remissvar, inkommen 2025-07-03 samt 2026-01-09

### Expedieras till:

Sökanden, Kontrollansvarig, Grannar fk enl. sändlista, GIS-enheten fk, VA-avdelningen fk, Post- och Inrikes Tidningar.