



## Kv. Färgaren 8 – Kompletterande information till ansökan om rivningslov/bygglov avseende fastigheten Färgaren 8, Alingsås

*Följande dokument beskriver vad som föranlett de beslut som tagits inför ansökan om rivningslov och bygglov avseende gårdshuset inom fastigheten Färgaren 8 i Alingsås.*

Gårdshuset inom fastigheten Färgaren 8 uppfördes 1916 som kartongfabrik och har sedan 1980-talet inrymt tryckeriverksamhet. Då tryckeriet nyligen lämnat lokalerna är nu fastighetsägarens ambitioner att ändra användningen till bostäder då det finns stor efterfrågan på centralt belägna bostäder i Alingsås stadskärna och att den centrala fastigheten är ett olämpligt läge för industriell verksamhet.

Fastighetsägaren har ansökt om rivningslov för huset, med undantag för grundmuren i husets bakkant och längst gavlarna, och bygglov för återuppbyggnad för de nya bostäderna. Nedanstående punkter beskriver vad som orsakat önskemål om rivning och vilka aspekter som avgjort utseendet i bygglovet.

### Rivning

#### Hussvamp

Peab har, på uppdrag av fastighetsägaren, tagit prover på befintlig stomme och upptäckt äkta hussvamp i delar av bjälklag och i tegel, puts och betong som utgör den bärande konstruktionen. Saneringsarbete har utförts och sammanfattas:

”Peab har, i samarbete med vår underentreprenör Ocab, genomfört ett gediget arbete för att förhindra spridningen av äkta hussvamp i fastigheten på Plangatan 20 i Alingsås, ägd av Sofie Sundell Fastigheter. Vårt omfattande saneringsarbete har innefattat rivning av allt organiskt material som påverkats av svampen, samt borttagning av tegel, puts och betong. För att ytterligare bekämpa svampen har vi sanerat med Boracol och genomfört värmebehandling av de drabbade områdena.

Trots våra intensiva insatser kan varken Peab eller Ocab garantera att all äkta hussvamp är helt avlägsnad. Med hänsyn till fastighetsägarens planer på att bygga bostäder i den befintliga fastigheten, rekommenderar vi att huset rivs. Detta säkerställer att framtida byggnationer inte påverkas av eventuella kvarvarande svampangrepp och att en säker och hållbar grund skapas för de nya bostäderna.”

Orsaken till angreppet av hussvamp är troligtvis rådande konstruktion där mellanbjälklagets träbalkar fästs in direkt mot grundmuren utan mellanliggande fuktsäkert material - en konstruktion som var relativt vanlig vid tidpunkten då huset byggdes. Detta är ett konstruktionssätt som möjliggjort fuktvandring från muren till träbalkarna vilket i sin tur har orsakat röta och svamppåväxt.

### **Uppfylla moderna krav**

Vid byggnation av nya bostäder behöver fastighetsägaren säkerställa att hussvamp i framtiden inte sprids eller att nya angrepp uppstår. Det bästa sättet för att säkerställa detta är att byggnaden rivs och att den nya konstruktionen byggs med modern standard och med fuktsäkra lösningar.

Den befintliga grundmuren av natursten har nu fyllts ut med flytspackel och kapslats in med pågjutning av betong för att säkerställa att hussvamp inte ska spridas. Muren bevaras vid nybyggnationen eftersom det vore konstruktivt mycket komplicerat att ersätta den då det skulle innebära stora ingrepp i intilliggande konstruktioner på annan fastighet.

Betongplattan på mark, som idag utgör husets grundläggning, är inte isolerad vilket också är en riskkonstruktion ur fuktsäkerhetssynpunkt. Även denna föreslås till största del rivas för att kunna kompletteras med isolering under plattan, eventuell ytterligare dränering och ingjuten golvvärme för god standard avseende inomhusklimat i lägenheterna.

Utöver detta behöver huset uppgraderas till modern standard för att uppnå de moderna krav vi har på bostäder idag bland annat gällande brand, akustik, dagsljus, tillgänglighet och energieffektivitet. Detta, i kombination med upptäckten av hussvamp, har lett till beslutet att ansöka om rivningslov.

## **Återskapande**

### **Nockhöjd**

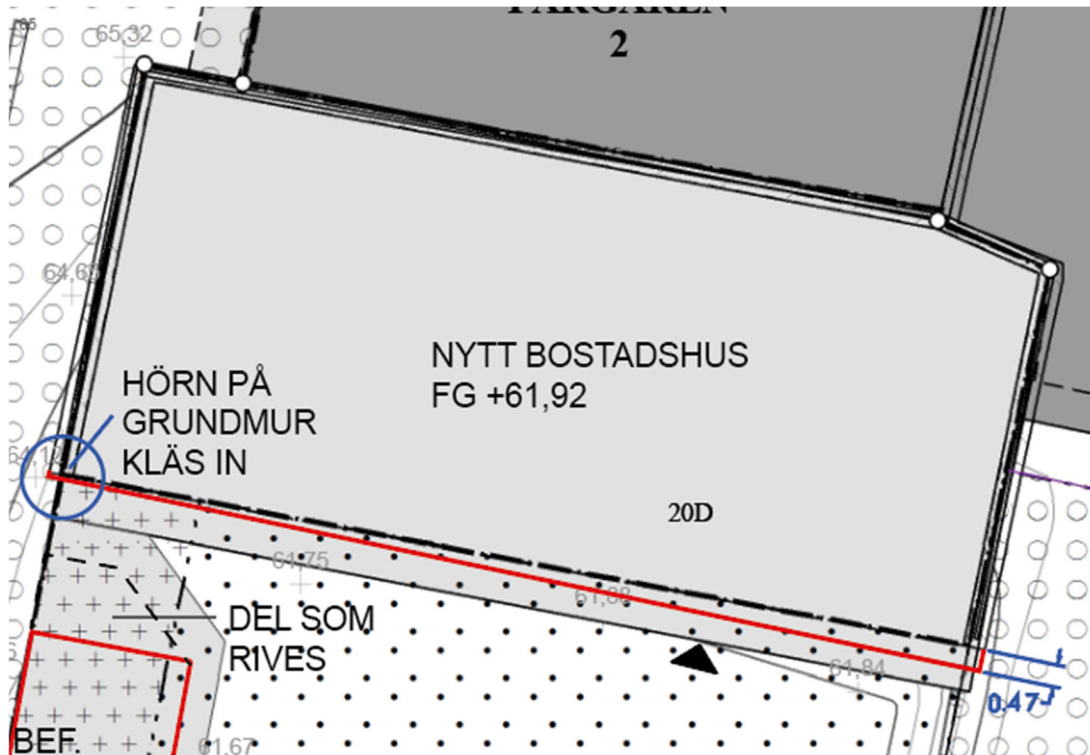
Ambitionen är att bevara husets arkitektoniska karaktär avseende höjd, utbredning och takvinkel. Med andra ord kommer befintlig byggnadsvolym att återuppbyggas lika befintligt utseende enligt de ritningar som bifogats bygglovet.

Det har dock visat sig attnockhöjden som är angiven i detaljplanen inte stämmer överens med de inmättanockhöjder som Alingsås kommun levererat i samband med framställning av nybyggnadskarta. Enligt detaljplanen är högsta tillåtna nockhöjd +70,0 m över nollplanet. Enligt inmätning av befintlig nock är plåtsargen ca +71,0 m över nollplanet och tegelpannorna ca +70,7 m över nollplanet.

Då gårdsbyggnaden inom Färgaren 8 är det lägsta huset inom intilliggande bebyggelse, och även ansluter mot en högre fasad på grannfastigheten Färgaren 2, finns det ingen praktisk eller estetisk anledning att sänka nocken vid återuppbyggnad. Därför är nockhöjden bibehållen lika befintligt utseende i bygglovsansökan.

### **Placering mot prickmark**

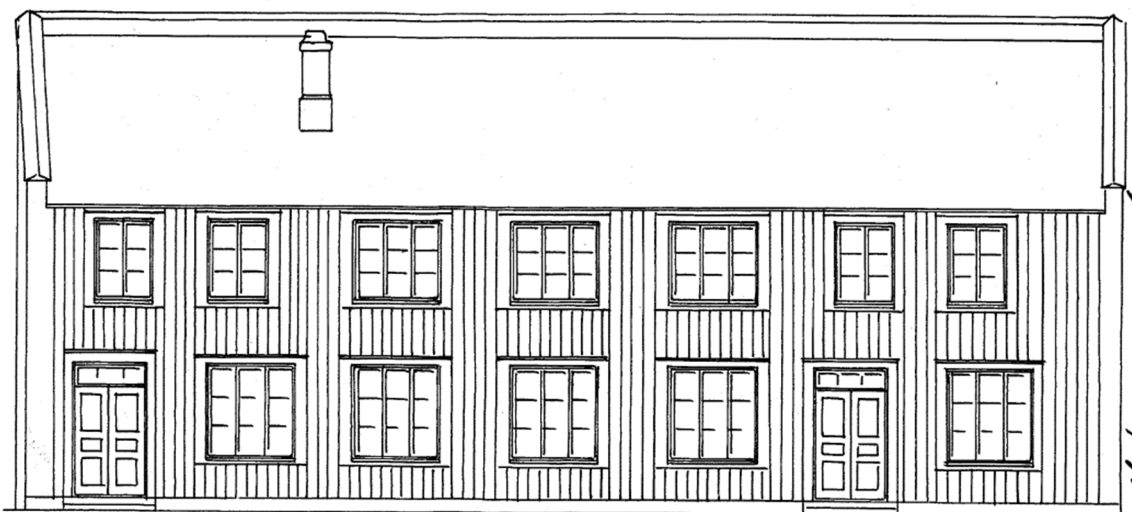
Enligt nybyggnadskartan är befintlig yttervägg mot gården inte rätvinklig mot grundmuren vid gavlarna. Denna vägg rätas upp i bygglovsansökan för ett mer rationellt byggande. För att kunna klä in grundmuren i det sydvästra hörnet, vilket är ett måste för att undvika kondens och bryta köldbryggan, placeras ytterväggen mot gården med utgångspunkt i murens hörn. Det medför att det nya fasadlivet inte helt ligger i liv med befintligt fasadliv, på grund av vinkeljusteringen, och att ytterväggen delvis förläggs på prickmark över en kilformad yta mot öster. Som mest överskrider gränsen mot prickmark med 470 mm (se bild nedan). Denna utformning föreslås alltså för att det finns byggnadstekniska fördelar samt för att undvika en riskkonstruktion och säkerställa en god inomhusmiljö.



Planritning entréplan. För att säkerställa ett fuktsäkert och välisolerat klimatskal placeras ytterväggen mot gården på sådant sätt att grundmuren kan kläs in, vilket medför att byggnaden inkräktar något på prickmark i öster.

### Återuppbygga i traditionell stil

Huset renoverades på 50-talet och då gjordes fasadändringar till ett modernare utseende och fönstren byttes ut. Fastighetsägarens ambition är i och med detta bygglov att delvis återskapa byggnadens tidigare uttryck från tiden då huset uppfördes, med träfasad med lockläckt, spröjsade fönster och foder runt dörrar och fönster.



Fasadritning mot gården, originalutseende från 1916. Ambitionen är att delvis återskapa utformningen i och med nybyggnation av bostäder.

## Sammanfattning

Sammanfattningsvis har ansökan om rivningslov lämnats in för att möjliggöra nybyggnation med en fuktsäker konstruktion, som minimerar risken för spridning av hussvamp och för att kunna möta moderna krav på bostäder. Nockhöjden i bygglovsansökan motsvarar sammanockhöjd som byggnaden har idag. Byggnaden inkräktar 470 mm på prickmark för att hantera köldbryggan från grundmuren och för att räta upp gårdsfasaden i förhållande till gavlarna. Ambitionen är att byggnaden ska återfå ett mer traditionellt utseende med spröjsade fönster och lockläktpanel för att bättre passa in i trästaden Alingsås.

Göteborg 2025-04-16  
Forum Arkitekter Sverige AB

Ella Davidsson