

Datum: 2022-07-07
Diarienummer: LOV 2022-000236

Lov § D RI 2022-000882

Rivningslov med startbesked

Rivningslov för rivning för del av enbostadshus TUBEBO 1:5 (SÄGGATAN 2B)

Beslut

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

Startbesked medges enligt 10 kap 23 § plan- och bygglagen.
Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Med detta startbesked beslutar Samhällsbyggnadsnämnden att kontrollplanen fastställs.

Avgift

Avgiften för lovet är 6 955 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2022-04-03. Handläggningstiden förlängdes 2022-05-24. Beslut om lov fattades 2022-07-07. Vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900). Faktura sänds separat.

Upplysningar

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.

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.

De punkterna om hur rivningsmaterial tas om hand enligt remissvar från Miljöskyddsnämnden ska följas.

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

Handlingar som ingår i beslutet

DELEGATIONSBSLUT

<u>Benämning:</u>	<u>Ankomststämplad:</u>
Ansökan	2022-03-19
Situationsplan	2022-03-19
Rivningsplan	2022-03-19
Rivningsplan kompletterad	2022-04-03
Förslag till kontrollplan	2022-04-03
Remissvar Miljöskyddsnämnd	2022-05-13

Ärendet

Ansökan avser rivningslov för rivning för del av enbostadshus på fastigheten TUVEBO 1:5 (SÄGGATAN 2B).

Åtgärden innebär att ca 50 kvm rivs på den östra delen av byggnaden.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, DP A185, Riksvägen 185, (laga kraft 1955-02-18).

Fastigheten är inte inventerad för sitt kulturhistoriska värde och ligger inte inom kulturhistoriskt värdefull miljö men byggnaden innehar ändå ett kulturhistoriskt värde då den är uppförd innan 1920.

Tillsynsärende har upprättats i ärende 2022-430 då en del av rivningen startas utan rivningslov och startbesked.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Miljöskyddsnämnden som 2022-05-13 inkom med ett yttrande. Miljöskyddsnämnden har inget att erinra under förutsättning att punkter om omhändertagande av rivningsmaterial följs, se bilaga.

Skäl till beslut

Byggnaderna omfattas inte av rivningsförbud i gällande detaljplan och åtgärden är därmed planenlig. Åtgärden bedöms uppfylla samtliga förutsättningar för att rivningslov ska kunna beviljas, utifrån de krav som anges i 9 kap 34 § i plan- och bygglagen (2010:900).

Byggnadens kulturhistoriska värden bedöms inte gå förlorade genom åtgärden.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Henrik Wüst
Bygglovshandläggare

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Exp: Sökanden, Grannar fk (Centrum 1:31, Ekan 1, Ekan 2, Ekan 4, Tuvebo 1:6),
Remissinstans miljöskydd fk, PoIT.

Yttrande kring tillsynsärende LOV 2022-000430

Byggnadsinspektör Aferdita Jashari på Samhällsbyggnadsförvaltningen har föreslagit för byggnadsnämnden att besluta om att påföra oss sanktionsavgifter för de restaureringsarbeten vi utfört på bostadshuset på Tuvebo 1:5.

Yrkande

Samhällsbyggnadskontoret har vid bokad rådgivning givit oss felaktig information kring vilka åtgärder man får vidtaga under restaurering av byggnader. Samma instans vill sedan påföra oss sanktionsavgifter efter att vi följt dessa råd. Vi har inte haft någon anledning att misstro de råd vi fått, de presenterades vederhäftigt av en tjänsteman som arbetade just med dessa ärenden.

Vi yrkar på att samhällsbyggnadsnämnden avskriver krav på sanktionsavgifter, enligt 11 kap. 53 § andra stycket PBL:

11 kap. **53 §**

2 st. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Ärendet

Ett tillsynsärende (diarienummer LOV 2022-000430) skapades 2022-05-25 av Samhällsbyggnadskontoret, där man anser att restaureringsarbeten vid fastigheten Tuvebo 1:5 skett olovligen.

Följande anmärkningar har angivits:

- Fasadförändring, byte av färg på fasad från brun till gul
- Ändring av takutformning
- Rivning av del av hus
- Skorstenar har ersatts med ny skorsten
- Veranda har rivits och byggts igen

Bemötande

Fasadförändring, byte av färg

Huset är uppfört 1878, och dess ursprungliga färgsättning kan inte med säkerhet fastställas. När vi övertog huset 2013, hade det inte renoverats på decennier. Huset hade då en färgsättning som saknar historisk förankring; det hade brunmålad panel och blåmålade fönsterbågar. Svartvita bilder från 1920- resp. 1940-talet visar att huset var målat i en ljus kulör.



Utdrag ur flygfoto från Digitalt Museum. Årtalet är 1946 och huset är målat i en ljus kulör.

Vi är inte helt säkra på när huset målades brunt, kommunens arkivarie kunde inte hitta något bygglov för den åtgärden.

Enligt bygglovshandläggare på Samhällsbyggnadskontoret kunde vi utan krav på bygglov välja en traditionell kulör som inte väcker anstöt hos grannar. Vi utförde då en färganalys, och påträffade många färglager på panelen, varav ett av de undre var gult. Under rivning, hittades samma gula kulör på en del av ytterpanelen som tidigare varit dold.



Gul kulör på ytterpanel som tidigare varit dold av byggnation

Vidare skrapades en mörkröd kulör fram på fönsterbågarna, och en gråbeige på vattbrädor.

Vi hittade därefter passande linoljefärg som matchade de funna kulörerna, och påbörjade ommålning 2017.

Ett ålderdomligt foto från huset visar att huset hade målade fönsterfoder på panelen. Detta har vi givetvis valt att återskapa.



Äldre foto på den östra, tillbyggda, delen av huset med Stampens kvarn i bakgrunden. Det framgår att fönsterfoder endast målats på panelbrädorna och att fönsterbågarna var målade i mörk färg. Årtal okänt.

Vi kan inte se att det går att återställa huset till någon annan, mer historiskt korrekt färgsättning än den byggnaden numera har.

Ändring av takutformning

Takutformningen på byggnaden är aldrig ändrad.

Jashari nämner i telefonsamtal att anmärkningen kommer sig av att man på flygfoton kan se att taket varit svart tidigare. Men huset hade inte svart tak. Att det kan ha upplevts så berodde på smuts och påväxt.



Det gamla teglet var rött, precis som det nya, men var starkt missfärgat av smuts och påväxt.

Det arbete som utförts är byte av tegel, från handslaget enkupigt lertegel till nytillverkat strängpressat enkupigt lertegel.

Tyvärr var det befintliga teglet inte i skick att återbruka, utan har fått ersättas av ett nytillverkat strängpressat lertegel med ett utseende som är mycket nära det som en gång funnits på huset.

Att utföra en total takrenovering, där man ersätter äldre enkupigt lertegel med nyare dito var enligt informationen vi fick från bygglovshandläggare inte bygglovspliktigt.

Rivning av del av hus

Anticimex utförde en besiktning av huset och konstaterade, liksom vi, att husets östra utbyggnad var kraftigt angripen av svamp. På grund av läckage i yttertaket under flera år, hade skadorna blivit så allvarliga att till och med innertaket i vardagsrummet på bottenvåningen börjat rasa in. Vi rekommenderades att skyndsamt avlägsna allt skadat material och säkerställa ett avstånd om minst en meter till de delar av byggnaden som inte var angripna.

Vid rådgivningsmötet på Samhällsbyggnadskontoret frågade vi i vilken omfattning man får utföra rivning under renovering innan åtgärden kräver rivningslov. Till svar fick vi att man får göra detta utan rivningslov så länge som minst en befintlig vägg av byggnaden fanns kvar.

Dock skulle vi inkomma med rivningslov om vi inte avsåg att bygga upp de rivna delarna igen.

Detta, och det faktum att vi var oroliga för vår egen och andras säkerhet vid vistelse invid byggnaden, gjorde att vi påbörjade rivning av de delar av utbyggnaden som krävdes för att sanera svampangreppen och säkerställa att byggnaden inte längre utgjorde någon fara.

Hade vi inte fått denna inkorrekta information från Samhällsbyggnadsförvaltningen, hade vi istället direkt sökt rivningslov för att riva hela utbyggnaden. Men just på grund av att vi trodde oss kunna påbörja partiell rivning för att i ett senare läge antingen återställa eller söka rivningslov, valde vi att skjuta upp detta beslut och bara riva de delar som krävdes. Vi förhöll oss således till den information vi fått, att minst en befintlig vägg stod kvar.

När vi kommit längre i restaureringen, fattade vi beslut om att inte återuppbygga utbyggnationen, och sökte därmed rivningslov för denna. Helt enligt den information vi fått från Samhällsbyggnadskontoret.

Skorstenar har ersatts med ny skorsten

Båda skorstenarna var i väldigt dåligt skick, och tegelstenar riskerade att rasa ner. Av säkerhetsskäl och för att akut stoppa pågående läckage, revs då båda dessa ner till en nivå undernock.

Vi har återskapat den västra skorstenen frånnock och upp, med klassiskt tegel i samma läge och storlek som innan.



Den västra skorstenen uppfördes i samma storlek och läge som den befintliga.

Den östra murstocken omfattas av det rivningslov som beviljats, efter det att vi tagit beslutet att riva den östra tillbyggnaden (se "Rivning av del av hus")

Veranda har rivits och byggts igen

Både förstukvist i norr som veranda i söder har varsamt demonterats och återskapats i restaureringsarbetet.

Vi vill verkligen återanvända allt som rimligen går, då det handlar om ett hus som är uppfört 1878. Vi anser att det är en del av den äldre trähusbebyggelse som utgör just Alingsås särart och som vi är mycket angelägna om att värna.

Det är viktigt att ha förståelse för hur en restaurering av ett äldre hus gestaltar sig. Det är en stor skillnad i detta kontra en modern renovering där man river undan allt det gamla och bygger något helt nytt, kanske också med för huset främmande material.

Vid en restaurering likt den vi utför, demonteras ingående byggnadsmaterial varsamt för att man ska kunna komma åt och restaurera allt som går, genom färgborttagning och trälagningar. Därefter sker återmontering. Det är endast de skadade delarna som byts ut, och de utgör då en mall i återskapandet. Det är alltså inte fråga om om- eller tillbyggnation, utan grundlig restaurering och återskapande till ett skick huset tidigare haft innan förfallet vidtog.

Restaureringen av verandan i söder pågår fortfarande, och delar av snickarglädjen på förstukvisten i norr är heller ej klara.



Förstukvisten före demonteringen



Förstukvisten under demontering



Förstukvistens stolpar lagas. Gammal färg tas bort, och ommålning sker



Den bakre konsolen lagas och utgör också en mall för den främre som fick bytas ut.



Förstukvisten efter återmontering, endast en enda stolpe är utbytt.



Verandan innan demontering. Reglarna med sina konsoler var tyvärr kraftigt rötangripna och fick därför endast tjänstgöra som mall för ny tillverkning



Återmontering av verandans tak. Konsolerna har samma profil som innan.



Ny pärlspont ersätter den gamla.



Huset sett från sydost. Verandan på plats igen, fönsterarbeten återstår. Rivning av tillbyggnad enligt beviljat rivningslov pågår till höger i bild.

Kommentar

Vi anser härmed att vi efter bästa förmåga sökt återställa huset till ett skick som är historiskt förankrat.

Vid flera tillfällen har vi bett företrädare för Samhällsbyggnadsförvaltningen att komma på besök vid huset. Det är svårt att helt förstå det projekt vi arbetar med utifrån några enstaka bilder och flygfoton. Beklagligt nog har vi inte uppfattat något intresse, och några besök har ej skett.

Jashari skriver att "Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att varje ärende är unikt och förutsättningarna för bygglov tar tid att undersöka och därför är det inte möjligt att vid rådgivning/möte ta några beslut. Detta sker vid prövning när bygglovsansökan har inskickats".

Om så är fallet, borde handläggaren givetvis informerat oss om detta. Vi hade ju definitivt sökt rivningslov och bygglov om vi blivit anmodade att göra så. Det är inte lätt att inse att ett visst ärende behöver prövas i ett rivnings- eller bygglovsärende, när vi blivit informerade om motsatsen av en tjänsteman som sköter dessa ärenden.

Vi yrkar på att samhällsbyggnadsnämnden avskriver krav på sanktionsavgift, genom att se det fullständigt orimliga i att Samhällsbyggnadskontoret nu vill påföra oss en hög avgift såsom straff när vi följt deras egna råd. Råd, som vi fått efter det att vi initierat och bokat fysiskt möte på plats på deras kontor just i syfte att försäkra oss om att allt skulle gå rätt tillväga inför vårt arbete.

Alingsås, 2023-01-30

Yttrande kring Samhällsbyggnadskontorets reviderade skrivelse angående tillsynsärende LOV 2022-000430

Byggnadsinspektör Aferdita Jashari på Samhällsbyggnadsförvaltningen har reviderat sin skrivelse 2023-10-08. Där föreslås byggnadsnämnden besluta om att påföra oss sanktionsavgifter för de arbeten vi utfört på bostadshuset på Tuvebo 1:5.

I skrivelsen framhävs:

“Enligt sitt yttrande har fastighetsägarna i ett tidigt skede tagit kontakt med Samhällsbyggnadsförvaltningen för att undvika att överträdelse av gällande bestämmelser skulle inträffa. Enligt yttrandet skulle fastighetsägarna lämna in en ansökan om rivningslov om de inte avsåg att bygga upp de rivna delarna igen. Samhällsbyggnadsförvaltningen finner dock att rivningen ändå har påbörjat utan startbesked därmed anses inte oskäligt att en byggsanktionsavgift skall tas ut.”

Tidigare i samma skrivelse återfinns detta:

“Angående rivningen fick de svar att man får utföra åtgärden utan rivningslov så länge som minst en befintlig vägg av byggnaden fanns kvar.”

Varför tas inte hänsyn till denna och annan information från yttrandet i slutsatsen ovan? Vi finner det synnerligen anmärkningsvärt att Samhällsbyggnadsförvaltningen kommer fram till sin slutsats om att vidhålla sanktionsavgift mot oss genom att frånse givna relevanta premisser. Ett sådant förhållningssätt - obeaktat sakfrågan - kan väl närmast klassas som felaktig myndighetsutövning.

I vårt yttrande fanns att läsa:

“Vid rådgivningsmötet på Samhällsbyggnadskontoret frågade vi i vilken omfattning man får utföra rivning under renovering innan åtgärden kräver rivningslov. Till svar fick vi att man får göra detta utan rivningslov så länge som minst en befintlig vägg av byggnaden fanns kvar. Dock skulle vi inkomma med rivningslov om vi inte avsåg att bygga upp de rivna delarna igen.

Detta, och det faktum att vi var oroliga för vår egen och andras säkerhet vid vistelse invid byggnaden, gjorde att vi påbörjade rivning av de delar av utbyggnaden som krävdes för att sanera svampangreppen och säkerställa att byggnaden inte längre utgjorde någon fara.

Hade vi inte fått denna inkorrekt information från Samhällsbyggnadsförvaltningen, hade vi istället direkt sökt rivningslov för att riva hela utbyggnaden. Men just på grund av att vi trodde oss kunna påbörja partiell rivning för att i ett senare läge antingen återställa eller söka rivningslov, valde vi att skjuta upp detta beslut och bara riva de delar som krävdes. Vi förhöll oss således till den information vi fått, att minst en befintlig vägg stod kvar.

När vi kommit längre i restaureringen, fattade vi beslut om att inte återuppbygga utbyggnationen, och sökte därmed rivningslov för denna. Helt enligt den information vi fått från Samhällsbyggnadskontoret. ”

Vi sökte råd från Samhällsbyggnadsförvaltningen, och följde dessa. Vi har sedan påförts en sanktionsavgift av Samhällsbyggnadsförvaltningen för att vi följt råden.

Hur kan vi hållas ansvariga för Samhällsbyggnadsförvaltningens misstag och felaktigheter?

Vidare anges i skrivelsen:

“Tillsynsärende upprättades för dessa åtgärder:

1. Fasadförändring - byte av färg på fasad från brun till gul
2. Ändring av takutformning (utfört före 2017)
3. Rivning av del av huset (ca 2,25x7,5 m utfört 2019)
4. Skorstenar har ersatts med ny skorsten (utfört 2020)
5. Veranda har rivits och byggts upp igen (3x1,3 m utfört 2022)”

Vi måste ha missat informationen här, men varifrån kommer dessa datumuppgifter? De flesta stämmer inte. T.ex. är rivningen utförd för över 5 år sedan. Kan det möjligen vara så att ärendet redan borde varit preskriberat?

Om så inte är fallet, kvarstår vårt yrkande från vårt tidigare yttrande.

Yrkande

Samhällsbyggnadskontoret har vid bokad rådgivning givit oss felaktig information kring vilka åtgärder man får vidtaga under restaurering av byggnader. Samma instans vill sedan påföra oss sanktionsavgifter efter att vi följt dessa råd. Vi har inte haft någon anledning att misstro de råd vi fått, de presenterades vederhäftigt av en tjänsteman som arbetade just med dessa ärenden.

Vi yrkar på att samhällsbyggnadsnämnden avskriver krav på sanktionsavgifter, enligt 11 kap. 53 § andra stycket PBL:

11 kap. **53 §**

2 st. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Alingsås, 2023-10-23