

Datum: 2024-08-06  
Diarienummer: LOV 2024-000335



Bygglov § D BISb 2024-000612

## Bygglov med startbesked

### Bygglov för fasadändring av enbostadshus TANGON 1 (HAMBOGATAN 2)

#### Beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Rivningslov beviljas 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 Bygg- och miljönämnden att kontrollplanen fastställs.

#### Avgift

Avgiften för lovet är 8 870 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2024-05-28. Beslut om lov fattades 2024-08-06, 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.

#### Handlingar som ingår i beslutet

<u>Benämning:</u>	<u>Ankomststämplad:</u>
Ansökan	2024-05-28
Åtgärdsplan	2024-05-28
Kontrollplan	2024-05-28
Planritningar	2024-05-28
Material/kulörbeskrivning	2024-05-28
Produktinformation	2024-05-28
Yttrande från bebyggelseantikvarie	2024-07-01

#### 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.

Innan byggnaderna tas i bruk ska ett slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL. Om byggnaderna tas i bruk innan slutbesked har givits är byggnadsnämnden skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift.

Beslutet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vunnit laga kraft.

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

Installation av bergvärmepump kräver en anmälan till bygg- och miljönämnden (livsmedel- och hälsaenheten).

Slutsamråd ska i god tid begäras hos SBK när åtaganden och krav i kontrollplanen är slutförda och byggnaden är färdigställd.

### **Följande handlingar ska inlämnas till bygg- och miljönämnden som underlag för slutbesked**

- Verifierad kontrollplan
- Foto

Använd i första hand vår e-tjänst "Ansökan om slutbesked" för detta. E-tjänsten kräver BankID och nås via länk <https://bygg.alingsas.se/AL-BYGG-SLUT>

### **Ärendebeskrivning**

Miljö- och byggnämnden startade 2021-05-12 ett tillsynsärende på fastigheten TANGON 1 (HAMBOGATAN 2) efter inlämnad anmälan om bristande underhåll av byggnaderna på fastigheten och det kulturmiljövärde som byggnaderna har, riskerar att påverkas till följd av detta.

Enligt PBL 8 kap 13 § framgår att en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Eftersom byggnaderna har ett kulturhistoriskt värde och bedömdes ha förvanskats genom försummat underhåll fick fastighetsägaren som ägde fastigheten vid den tiden, möjlighet att inkomma med en åtgärdsplan med en beskrivning av åtgärder som skulle vidtas för att ställa byggnaderna i ett värdat skick så att byggnadernas särskilda värden bevaras. Fastigheten såldes 2022.

Bygg- och miljöavdelningen utförde ett platsbesök 2023-10-17 och konstaterade att det pågick ett renoveringsarbete på huvudbyggnaden både inne och på utsidan. De aktuella renoveringsarbetena bedömdes riskera att skada byggnaden i sådan omfattning att det bedömdes motiverat att omedelbart utfärda förbud mot fortsatt arbete, för att minimera skadan i så hög utsträckning som möjligt.

Beslut om omedelbart förbud mot fortsatt byggnadsarbete på huvudbyggnaden på fastigheten TANGON 1 togs 2023-11-01 av Samhällsbyggnadsnämnden (Delegationsbeslut § D TFörb 2023-001175). Förbudet gällde omedelbart och fram till att en åtgärdsplan lämnas in och eventuellt bygglov och startbesked beviljats för de aktuella åtgärderna.

**DELEGATIONSBeslut**

En åtgärdsplan lämnades 2023-11-06 av den nya fastighetsägaren. Åtgärdsplanen reviderades i samband med bebyggelseantikvaries synpunkter. Enligt inlämnat åtgärdsplan ska dessa åtgärder utföras:

- Fasad på samtliga byggnader färgas med kulör motsvarande falu rödfärg. Färgsystem Falu Vapen Fasad.
- Knut och foder på huvudbyggnaden målas fortsatt vita. Färgsystem Falu Vapen Fasad.
- Vindskivor på samtliga byggnader målas fortsatt vita. Färgsystem Falu Vapen Fasad.
- Fönster på huvudbyggnaden omfärgas till kornblå.
- Fasad och fönster på tvättstugan har bytts.
- Ytterdörr på huvudbyggnaden omfärgas till kornblå. Alkydoljefärg används.
- Fönster och dörrar på övriga byggnader målas fortsatt kornblå.
- Fönsterluckor bevaras och omfärgas i fasadfärg, alternativt samma vita kulör som knut och foder. Gjutjärnsdetaljer rostskydds behandlas med isotrol och färgas svarta.
- Taket på huvudbyggnad och butik rengörs och målas med kulör som efterliknar lertegel.
- Två mindre partier på huvudbyggnadens tak med låg lutning beläggs med plåt.
- Garagets takbeklädning som idag består av tvåkupigt lertegel byts till en motsvarande lösning av tvåkupigt lertegel med tillhörande underkonstruktion.
- Skärmtaket som är uppsatt över ytterdörren bytts till en likvärdigt.
- Hängrännor och stuprör i materialet PVC-plast bytts till plåt i hela byggnadsbeståndet.
- Garagets fasad som idag är till viss del rötskadad bytts och ersätts med till lika utseende bestående brädfodring.
- Carport mot huvudbyggnadens östra fasad rivs ner och ersätts inte.
- Huvudbyggnadens kök är flyttat till tidigare vardagsrum
- Ytan som tidigare har används som bastu görs om och ska användas som tvättstuga och pannrum.
- Tidigare direktverkande el är bytt mot bergvärme med golvvärme. Kakelugn i sovrum bibehålls och sätts senare.

Enligt 9 kap. 2 § 3p i plan- och bygglagen, PBL, inom ett område med detaljplan krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädning eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Åtgärder som bedöms ändra väsentligt byggnadens utseende och som omfattas av krav på bygglov/rivningslov:

- byte av färg på fasad från brun till faluröd
- byte av färg på fönster
- bytet av takmaterial på två mindre partier av huvudbyggnadens tak
- rivning av carporten

Andra åtgärderna bedöms inrymma i restaureringsarbete och omfattas inte av krav för bygglov. Flytt av kök samt ändrat användning från bastu till tvättrum bedöms ej kräva bygglov.

### **Förutsättningar**

Fastigheten ligger inom detaljplan DP 24 (laga kraft 1991-04-25) och området är reglerat med bestämmelsen J K1 f1. Detaljplanen visar att området ska användas till småindustri, kontor och hantverk med begränsad yta för bostäder samt att särskild omsorg skall ägnas utformningen av byggnadens yttre.

Enligt kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (*antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25*) innehar två av byggnaderna på fastigheten, huvudbyggnaden och ett uthus/garage, beteckningen C vilket innebär att byggnaderna bör underhållas med traditionella material och metoder som tar hänsyn till det kulturhistoriska värdet. Något skydd i detaljplan finns dock inte i dagsläget.

### **Yttranden**

Med anledning av byggnadernas kulturhistoriska värde har Alingsås kommuns bebyggelseantikvarie tagit del av ärendet. I sitt yttrande som inkom 2024-07-01 bebyggelseantikvarie anger att valet av faluröd färg godkänns. För kulör på huvudbyggnadens dörr samt på fönsterluckorna föreslog bebyggelseantikvarie mörkt gröna och fönsterbågarna vita eller gröna men godkänns även blå fönsterbågar, dörrar och fönsterluckor samma färg som på andra byggnader. Vidare i yttrandet anges att takmaterialet behöver vara terrakottafärgat, vågigt taktegel för att uppfylla PBL 8:17.

Fastighetsägaren fick tillfälle att bemöta bebyggelseantikvaries synpunkter. I yttrandet som inkom 2024-07-24 anger fastighetsägaren att han väljer hellre att gå på föreslagen linje om att samtliga ytterdörrar, fönsterbågar och fönsterluckor på fastigheten hålls samman i blåkulör, om den befintliga färgen ockragyl anses ej lämpligt.

### **Motivering till bedömning**

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL, ska ansökningar om bygglov i område med detaljplan bifallas om vissa förutsättningar är uppfyllda. En förutsättning är att åtgärden inte strider mot gällande detaljplan. En ytterligare förutsättning för bygglov är att åtgärden uppfyller kraven i bl.a. 2 kap. 6 § första stycket 1, 6 § tredje stycket samt 8 kap. PBL om byggnaders placering och utformning m.m.

Av 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL framgår att i ärenden om bygglov ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads, och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Av 2 kap. 6 § tredje stycket PBL framgår bland annat att vid planläggning och i andra ärenden enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Av 8. Kap. 13 § PBL framgår att en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Det innebär att byggnaden är så värdefull att dess värden inte får gå förlorade.

Av 8 kap. 17 § PBL framgår att ändring av byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden (det s.k. varsamhetskravet).

Varsamhetskravet syftar till att tillvarata byggnadens positiva egenskaper oberoende av dess ålder. Varsamheten i en ändring ligger både i vad som görs och hur det görs, d.v.s. både i valet av åtgärd och hur åtgärden genomförs. I förarbeten till paragrafen framkommer att hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag. Det kan avse sådant som byggnadsmaterial, takutformning, färgsättning, form och byggnadens samspel med omgivningen. Det handlar inte bara om trohet mot originalets utseende, utan även mot den teknik och material med vilket det har åstadkommit. Det som sammanlagt karaktäriserar en byggnad och dess samspel med omgivningen ska lyftas fram även i den vardagliga bebyggelsemiljön, se proposition 1997/98:117 sid 21.

Detaljplanen innehåller inte någon bestämmelse om att bygglov krävs för att byta fasad och takmaterial. Det krävs därför bygglov för en sådan ändring endast om åtgärden väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär (se 9 kap. 5 § PBL). Bedömningen av om bygglov krävs måste göras från fall till fall. Väsentligheten bör bedömas i relation till ändringen av byggnadens utseende och inte till ändringarna i sig (se prop. 2006/07:122 s. 49).

### **Bedömning**

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att byte av fasad och del av takmaterial ändrar väsentligt byggnadens utseende och därmed kräver bygglov.

Byte av fasadfärg på samtliga byggnader i falu rödfärg och blåa fönsterbågar, dörrar och fönsterluckor bedöms harmoniera väl med de utpekade värdena i kulturmiljön som helhet och byggnadens och bebyggelseområdets historiska utveckling.

Bytet av material på två mindre partier av huvudbyggnadens tak från eternit till plåt motiveras av tekniska skäl. Ändringen bedöms respektera byggnadens kulturhistoriska värde samtidigt som det uppfyller tekniska krav.

Åtgärden överensstämmer med detaljplanen.

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

Åtgärderna har påbörjat innan beslut om startbesked har beviljats. Enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen, PBL, en åtgärd som kräver bygglov får inte påbörjas utan att ett startbesked har utfärdats. När någon trots förbudet i 10 kap 3 § PBL har påbörjat en sådan åtgärd som omfattas av lovplikt ska en byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap 51 § PBL.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Aferdita Jashari  
Byggnadsinspektör

*Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrift.*

**Bilagor**

*Bilaga 1- Ritningar och ev. övriga handlingar som ingår i beslutet*

*Bilaga 2- Remissyttrande från bebyggelseantikvarie*

*Bilaga 3- Informationsblad*

*Bilaga 4- Hur man överklagar*

**Exp:** Sökanden, Grannar fk enl. sändlista, Byggnadsantikvarie fk, PoIT.