

Hej!

Gällande diarienummer: LOV 2023-000193 Information om att Bygg- och miljönämnden 2023-03-27 har startat ett tillsynsärende gällande fastigheten Stadsskogen 2:167.

Ärendet gäller:

1. Fastigheten är utpekad som kulturhistoriskt värdefull.
2. Förråd har rivits och ersatts med en komplementbyggnad (Attefallshus 25 m2). Åtgärden är närmare än 4,5 meter från allmän platsmark.
3. Bygglov saknas på åtgärden.

Sammanfattning

Vi mottog brev från er den 29:e mars om ovan ärende. ~~_____~~ ringde direkt till er där svaret blev att vi skulle inkomma med kompletterande uppgifter skriftligt. Så här kommer det. 😊

Först och främst. Det känns oerhört tråkigt och stressande att vi eventuellt har gjort fel i samband med uppförande av Attefallshuset. Vi försökte verkligen göra rätt under hela processen och vi kontaktade kommunen ett flertal gånger för vägledning i olika frågor.

Inför projektets start ringde vi till kommunen för att få hjälp hur vi skulle gå tillväga. Vi fick svar att det inte krävs något bygglov och att kommunen inte motsäger sig projektet. Efter telefonsamtalen fick vi som utlovat också skriftligt via mail och brev på att kommunen inte hade något att invända mot att vi uppförde huset. Vi tolkade detta som att det var fritt fram att påbörja projektet.

Vi är medvetna om att vi såklart kan ha missuppfattat instruktioner under samtalen eller i mailen. Men, när vi nu på nytt gått igenom korrespondensen med kommunen från när vi byggde huset så kan vi inte utläsa att vi har missat att göra något i de skriftliga instruktioner vi fått.

Vi hoppas verkligen att detta går att lösa på ett bra sätt. Ring oss gärna. Brukar vara lättare att prata än att skriva.

Nedan och i bifogade bilagor är våra kompletterande upplysningar i form av bilder från bygget och sparad skriftlig korrespondens med kommunen.

Med vänliga hälsningar,
~~_____~~

Kompletterande uppgifter som vi vill lämna

1. Hur vi resonerade inför att vi startade projektet och varför vi då ansåg att rivning var enda alternativet för ursprunglig byggnad

Bakgrunden till projektet var att ursprunglig förrådsbyggnad var i fallfärdigt skick och hade så varit under många år. Den var uppförd ca 1907. Ca hälften av förrådslängan hade redan rivits (långt innan vi flyttade in).

~~_____~~

De alternativ vi såg att vi hade för det som återstod av förrådslängan var att:

1. *Låta byggnaden stå kvar i befintligt skick.*
 - Detta var inte längre ett alternativ då väggen åt öster hade börjat rasa och syllar helt hade ruttnat av. Vi hade sedan många år säkrat stommen med extra vinkeljärn och reglar för att den inte skulle rasa.
 - Slutsatsen var att det inte var säkert eller hållbart att låta byggnaden stå kvar längre.
2. *Renovera på samma stomme.*
 - Det här alternativet var för dyrt och omständligt då syllar och reglar måste bytas och grunden höjas upp.
3. *Renovera till ny stomme och byggnad på samma grund.*
 - Vi resonerade med flera olika personer kring huruvida det här skulle vara realistiskt. Det hade varit kul att kunna "återsälla" i ursprungligt skick.
 - Slutsatsen var dock att det skulle vara alldeles för dyrt och omständligt, bland annat för att grunden var för ojämn och för låg relativt omgivningen.
4. *Riva helt och ersätta med ny byggnad.*
 - Det var detta som vi ansåg vara den enda realistiska och långsiktigt bästa lösningen, och därför började planera för detta.

Givet ovan resonemang började vi under vintern 2020-2021 se över möjligheterna för att ersätta förrådshuset med en annan byggnad.

2. Kommunikation och skriftliga medgivanden från Alingsås kommun inför start på projektet

2020-december kontaktade vi kommunen via telefon för att få stöttning i processen och svar på vad som skulle krävas för att gå vidare. Vi upplevde att vi fick ett bra stöd. Kommunen skulle återkomma med skriftlig återkoppling.

- 2020-12-18 (bilaga 1): Mail från exploateringsingenjör efter telefonsamtal: *"Vi har inget att invända mot att ni placerar ert attefallshus närmare än 4,5m från gränsen mot våra fastigheter. Tänk bara på att byggnaden ska vara placerad i sin helhet på eran fastighet, och att ni helst ska ha lite utrymme mellan fastighetsgränsen och byggnaden så att ni kan underhålla huset från er egen fastighet. Jag fixar ett mer "formellt" medgivande i mellandagarna och skickar till dig via post!"*
- 2021-01-11 (bilaga 2): Ytterligare mail från exploateringsingenjör: *"Jag tänkte bara meddela att jag inte har haft möjlighet att skicka ett medgivande via post till er angående placeringen av byggnaden [...] Medgivandet via mail borde dock vara fullt tillräckligt som ett skriftligt medgivande..."*
- 2021-03-11 (bilaga 3): Fick vi ett fysiskt signerat brev från Alingsås kommun med samma budskap som de tidigare mailen. Vi uppfattade detta som att det nu var fritt fram att starta projektet.

Kommunen ger, som ägare till fastigheten Stadsskogen 1:1, ägaren till fastigheten Stadsskogen 1:167 sitt godkännande att placera ett attefallshus närmare än 4,5 meter från fastighetsgränsen mot Stadsskogen 1:1. Byggnaden ska placeras på erforderligt avstånd från gränsen så att ingen utstickande del av byggnaden inskränker på fastigheten Stadsskogen 1:1, samt på sådant sätt att anläggande och underhåll av attefallshuset kan ske utan att tillträde till fastigheten Stadsskogen 1:1 krävs.

Figur 1: Skriftligt svar från kommunen 2021-03-11.

Vi tolkade de här telefonsamtalen och mailen/breven med Alingsås kommun som att:

- 1) Vi kan ersätta fallfärdig byggnad.



- 2) Vi behöver inte ansöka om bygglov.
- 3) Ok att uppföra nytt hus på samma plats (inom 4,5 meter från tomtgräns) som gamla förrådet, men att vi måste flytta vägglivet in mot vår tomt. (Vilket vi tolkade som ca en meter.)
- 4) Ok att påbörja projektet då kommunen inte har något att invända.

April 2021 bestämmer vi oss så för att köpa ett färdigbyggt Attefallshus. Ungefärlig plan blev därför att riva befintlig byggnad under 2021-maj, gräva in VA under 2021-maj-juni, och förbereda ny grund och planera för flytt under 2021-juni.

3. Fördjupning kring varför vi menar att det inte fanns något annat alternativ än att riva den gamla förrådsbyggnaden trots kulturhistoriskt värde

I början av maj 2021 efter att kommunen, såvitt vi uppfattade, inte hade något att invända mot projektet; så påbörjade vi rivning av gammal förrådsbyggnad.

Vår slutsats var som sagt att enda rimliga alternativet var att riva byggnaden. I det här avsnittet visas några bilder på hur byggnaden såg ut innan och under rivning, med några förklaringar till varför byggnaden var i väldigt dåligt skick.



Figur 2: Innan rivning (2021-04-30). Till vänster ser man att en del sedan tidigare är riven och ersatt med ett plåttak och trallgolv (där cyklarna står). Till höger om byggnaden, bakom skottkärran är en ungefär lika stor del också riven sedan tidigare (delvis utanför bild). Där är bara stengrund kvar. Dessa delar revs för 15-30 år sedan är vår gissning. (Vi flyttade in 2011.) Röd linje visar på ett ungefär vilken nivå överkant stengrund ligger under byggnaden. Med åren hade kringliggande mark höjts varför befintligt grund var för låg för att kunna bygga på. Detta gjorde att syllarna delvis hade legat under marknivå och därmed blivit rötskadade. I synnerhet var detta ett problem åt öster.





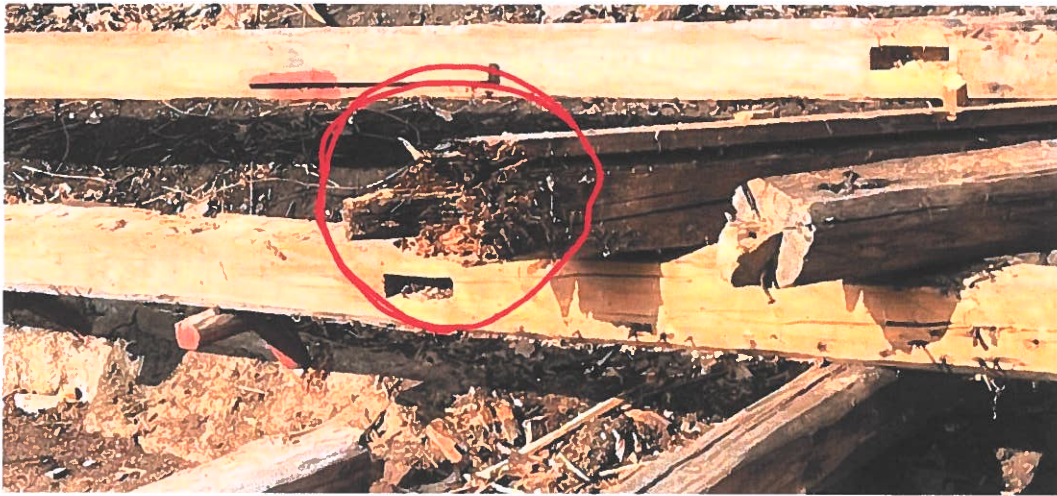
Figur 3: Bilden är tagen under rivning vid den högra dörren på figur 2.
A) Den enda kvarvarande tvärgående golvregeln ligger mestadels under jord och är följaktligen i väldigt dåligt skick.
B) Syll ytterkant åt väster som vid inringat område ligger helt under marknivå. Till höger om ringen finns inget kvar av syllen.



Figur 4: Golv och bjälklag har inte funnits på åtminstone 15 år i delen till vänster utan bortre vägg. Endast jordgolv invändigt.

- A) Här kan man se att takbjälken var av och förstärkt med ny plankor och vinkeljärn.
B) På denna sträcka fanns inte alls någon syll då den var helt bortrutten. Detta bl a eftersom marken på den sidan av huset hade höjts så mycket genom åren. Här ser man delvis också hur sned stengrunden var. Detta sannolikt mycket pga det träd som stått precis utanför (stubben syns bakom bokstaven B). Detta var en stor sålg på kommunens mark som togs ner ca 2016.
C) Här kan man ana höjdskillnaden. Det skilde cirka 40-50 cm i höjdskillnad på invändigt jordgolv och marken utanför vägglivet.
D) Här ser man hur mycket golvet i den här delen lutar. (Ingen syll alls under.)





Figur 5: Takbjälken på figur 4A var helt av efter en gammal skada i taket.



Figur 6: A) Här ser man att ytterväggen är ersatt med en relativt nyreglad yttervägg. Dock, på kameransidan av denna yttervägg fanns en tegelvägg som vid fototillfället är riven. Man ser lite tegelrester på marken.

B) Infälld bild till höger: Här ser man tegelväggen genom dörröppningen. Man kan ana att den står på en bjälke. Det var egentligen först vid rivning som vi insåg hur farlig denna tegelvägg hade varit. Den stod och vippade utan någon infästning. Vi kunde bara putta den så att den välte. Totalt livsfarligt.

C) Här ser man hur nära det stora trädet stått och hur rotsystemet tryckt/lyft stengrunden.

Summering gällande beslut att riva

Man skulle möjligen teoretiskt ha kunnat byggt på gammal stengrund/torpargrund. Men stengrunden var ojämn och för låg relativt omgivningen. Cirka halva grunden låg under omgivande marknivå. Så, om man skulle ha använt samma grund hade man fått sätta om och höja upp den, och/eller schakta ner omgivande mark. Det var uppenbart att det skulle bli alldeles för dyr och omständlig lösning.



Dessutom, gammal stengrund var placerat så att yttervägg åt öster livade med fastighetsgräns. Detta kändes som en osäkerhetsfaktor för oss utifall man skulle ha totalrenoverat byggnaden på samma grund – det hade inte känts helt bra att investera i en totalrenovering av byggnaden med vägglivet direkt mot tomtgräns – utifall att grannfastigheten skulle ha synpunkter på det längre fram.

Efter att ha rivit byggnaden förstärktes vår tidigare analys och vi insåg i hur dåligt skick den verkligen hade varit. Att spara eller renovera den var inte alls något alternativ. Vi menar att det var helt rätt att riva byggnaden.

4. Kontakt och besök av Alingsås kommun i samband med påkoppling vatten och avlopp

Vi passade på att koppla på fastigheten till kommunalt avlopp i och med detta projekt. Kommunalt vatten var redan påkopplat sedan ca 2007.

Vi hade flera kontakter med Alingsås kommun i samband med att vi grävde för VA. Både via telefon och mail. Medarbetare från kommunen var också och besökte oss åtminstone två gånger som vi minns. Möjligen fler. En gång för att mäta ut servis-punkten. Och en gång för att inspektera påkopplingen. Vid första besöket hade vi nästan grävt färdigt, men hittade inte kommunens servis (för den låg så djupt), så vi behövde hjälp med att verifiera att vi grävde på rätt ställe. Och vid andra besöket hade vi grävt färdigt och påkopplingen skulle inspekteras.

Bilaga 4 är ett mail där vi frågar när/hur Alingsås kommun vill komma och inspektera påkoppling till Attefallshuset. Bilaga 5 är en fråga om anslutningspunkt för Attefallshuset.

Kommunen var och inspekterade anslutningen. Vi hittar dock inget foto eller mail-konversation som bekräftelse på att så skedde. Det besöket bokades sannolikt via telefon.

5. Grundläggning, placering på tomten, samt montage av nytt Attefallshus

Efter att vi inhämtat råd beslutade vi att plintgrund var mest lämpligt för nya huset (markskrub och två st gjutna plintar). Vi fick också rådet att ta bort gammal stengrund på sidorna för att: 1) Kunna sätta ny grund, 2) Gräva in VA, och 3) Kunna komma åt huset undertill för underhåll.



Figur 7: Efter att inhämtat råd beslutade vi att plintgrund var mest lämpligt. Vi fick också rådet att ta bort gammal stengrund på sidorna för att kunna gräva in VA och för att kunna komma åt undertill. På bilden syns att huset nu står över en makadambädd och att marken är upphöjd 30-40 cm i vänsterkant relativt innan.

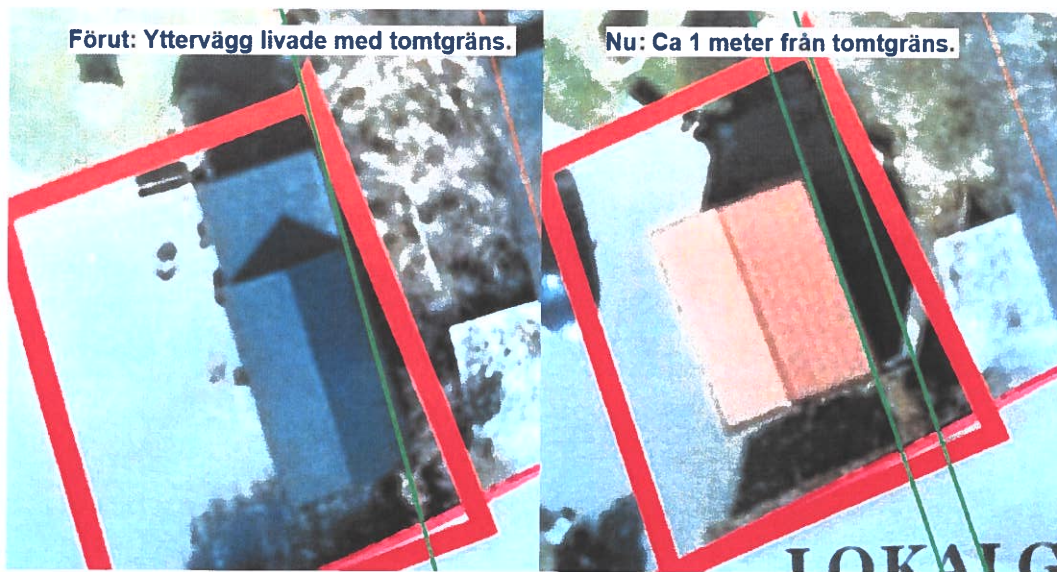


28:e juni 2021 lyftes ett färdigt Attefallshus på plats på en ny plintgrund.



Figur 8: 2021-06-28 lyftes ett färdigt hus på plats.

Huset placerades i enlighet med kraven från Alingsås kommun – så att huset kan underhållas från egen tomt. Det innebar att vi flyttade det ca en meter ifrån tomtgräns relativt hur gamla huset stod.



Figur 9: Byggnadernas väggliv relativt tomtgräns (båda förstärkta med grönt streck). Till vänster gamla byggnaden där yttervägg livar med fastighetsgränsen. Till höger ny byggnad där takutsprånget syns ha distans till tomtgräns i enlighet med Alingsås kommuns krav. Vägglivet är nu ca 1 meter till tomtgräns.





Figur 10: 2023-04-02. Vi är väldigt nöjda med huset och projektet i stort. Vi var måna om att huset skulle vara i röd falufärg med vita knutar precis som det gamla huset.

