

Datum: 2024-12-09

Bygg- och miljönämnden

Handläggare: Maria Bertilsson

Diarienummer: LOV 2024-000430

Rivningslov

Ansökan om rivningslov för rivning av affärs- och kontorshus HJORTEN 18 (NORRA STRÖMGATAN 38)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2024-07-09 och avser rivningslov för rivning av affärs- och kontorshus på fastigheten HJORTEN 18 (NORRA STRÖMGATAN 38).

Rivningen avser Hjorten 18, en byggnad som uppfördes 1918 för butik/handel och under åren sedan byggdes till fram till 1970-talet. Byggnaden har även genomgått ett antal ombyggnationer och renoveringar genom åren.

Byggnadens area (BYA) är ca 660 kvm. Byggnaden utgörs av två hela våningsplan, ett vindsplan samt en källare som delvis är outgrävd. Grundmurarna är av storsten och betong, ytterväggarna av skivbeklätt tegel och stomme och bjälklag utgörs av trä. Taken är belagda med plåtskivor, TRP plåt och papp på träkonstruktion.

En materialinventering för fastigheten Kv Hjorten 18, Alingsås, har utförts av Relement Miljö Väst AB på uppdrag av TB-Gruppen. Rapporten daterad den 26 oktober 2021 identifierar farligt avfall och ger riktlinjer för hantering vid den planerade rivningen.

Följande farligt avfall har påträffats:

- Asbest (i eternitskivor, rörisolering, svartlim och isoleringspapp).
- Bromerade flamskyddsmedel i rörisolering.
- PVC-mattor med ftalater.
- Tungmetaller i tryckimpregnerat virke och kvicksilvergivare.
- EI-avfall (inklusive kvicksilver och bly).

Byggnadsplatsen ligger inom kulturhistoriskt värdefull miljö.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, DP 281, Kv Storcken, Hjorten m fl (laga kraft 1990-02-05). Användningen är bestämd till detaljhandel och kontor. Det är reglerat i detaljplanen att det är önskvärt att Hjorten 18 återförs till ett utseende som påminner om det ursprungliga. Det finns inget reglerat i detaljplanen att byggnaden omfattas av rivningsförbud.

Yttranden

Ärendet har remitterats kommunens miljöenhet som inkommit med ett yttrande 2024-10-28. Miljöenheten har inget att erinra om punkterna i yttrandet följs. Se yttrandet i sin helhet i bilaga 2.

Bedömning

Åtgärden är planenlig då inga bestämmelser i detaljplanen reglerar rivningsförbud på aktuell byggnad. I detaljplanen framgår det tydligt en önskan om att Hjorten 18 ska återföras till sitt ursprungliga utseende, detaljplanen vann laga kraft 1990 och redan då var byggnaden förvanskad till sitt yttre.

Vi bedömer att rivning är skäligt och byggnaden omfattas inte av rivningsförbud i detaljplanen, åtgärden bedöms därmed vara planenlig. Förutsättningarna för att lämna ett positivt beslut om rivningslov föreligger därmed.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2024-10-04. Beslut om bygglov ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2024-12-13. Byggnadsnämnden får besluta att förlänga tidsfristen för att avgöra ett ärende om lov eller förhandsbesked om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet. Tidsfristen får dock bara förlängas en gång, med tio veckor. Vid eventuell förlängning ska beslut tas senast 2025-02-21. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för bygglovet att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits.

Förslag till beslut

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

Avgift

Avgiften för lovet är 14 302 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).

Upplysningar

För att få påbörja rivningsåtgärden krävs ett startbesked. Om det inte bedöms som obehövt så ska ett tekniskt samråd hållas. Information om vad som krävs för att få ett startbesked eller en kallelse till tekniskt samråd kommer att skickas till sökande kort efter detta beslut.

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 byggnationen 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.

Beslutet kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Handlingar som ingår i beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan	2024-07-09
Materialinventering	2024-07-09
Fotografi fasad	2024-07-09
Fotografi fasad	2027-07-09
Fotografi fasad	2024-07-09
Situationsplan	2024-08-19

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Maria Bertilsson
Byggnadsinspektör

Bilagor

Bilaga 1 - Situationsplan och övriga handlingar som ingår i beslutet
Bilaga 2 - Yttrande från Miljöenheten
Bilaga 3 - Hur man överklagar

Exp: Sökanden, Kontrollansvarig (ka@antonschmidt.se), GIS fk, PoIT.