

Datum: 2018-09-04
Handläggare: Päivi Hauska
Direktnr: 0322-61 68 86
Diariennr: 2018.132 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov med anmäld kontrollansvarig Rivning av enbostadshus, komplementbyggander och jordkällare AFZELIISKOLAN 2 2014-0115

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 27 februari 2014 och avser rivning av enbostadshus och komplementbyggnader (garage och lillstugan) samt jordkällare på fastigheten Afzeliiskolan 2.

Äkta hussvamp *Serpula lacrymans* har påvisats i enbostadshuset. Provtagning har utförts av Dynamic Code 9 januari 2017.

Institutionen för biologi och miljövetenskap – Göteborgs universitet har utfört provtagning Afzeliiskolan 2 den 16 juni 2017 och analysen av proverna visar att fastigheten var angripen av äkta hussvamp.

Okulär besiktning av huvudbyggnaden har utförts av Skaraborgs fukt och byggnadsmiljö den 3 maj 2018. Då mikrobiologisk analys har gjorts tidigare har inte ytterligare analyser utförts. Man har konstaterat att byggnaden är fuktskadad och angripen av äkta hussvamp. Det krävs en mycket omfattande och kostsam utredning för att kartlägga alla svampangrepp. Slutsatsen blir att med alla sannolik behövs 75-80% av bygganden att rivas och bytas ut till nytt material för att vara säker på att inga sporer av svampen finns kvar. Besiktningsmannen rekommenderar att byggnaden och grundläggningen rivs.

Beskrivning av byggnaderna

Huvudbyggnaden har två våningar, källare och ett vindsplan. Byggnaden byggdes omkring 1920 och har byggts till i omgångar. Fasaderna består av stående träpanel och mansardtaket av glaserade takpannor. På tomtens nordvästra hörn finns "lillstuga". Norr om huvudbyggnaden finns ett garage. Både huvudbyggnaden, lillstugan och jordkällaren omfattas av planändringen (2015-12-14) d.v.s har skyddats med kulturhistoriskt värde enligt 8 kap 13 § och 14 § PBL och får inte rivas.

Planbestämmelser

För fastigheten gäller äldre stadsplan A407 från 1972 och ändring av planen antogs den 14 december 2015 och lagakraft datum 2 februari 2017. Genomförandetiden för nu aktuella ändring av detaljplan slutar 5 år efter lagakraftdatum. Ändringen avser en ny egenskapsbestämmelse med följande skyddsbestämmelse: q – Byggnader med kulturhistoriskt värde som omfattas av 8 kap 13 § och 14 § PBL får inte rivas.

Utsedd kontrollansvarig

Bent-Åke Hellstadius Storgatan 42 B, 524 30 HERRLJUNGA. Behörighetsnivå K, giltigt t.o.m 28 februari 2022. Certifieringsorgan Sitac

Bakgrund i ärendet

Ärendet har tidigare behandlats i Samhällsbyggnadsnämnden beslut SBN § 172, 15 december 2014 att snarast påbörja en ny detaljplan för fastigheten i syfte att bevara

byggnaderna. 20 april 2015 SBN § 57, begärdes anstånd t o m 2016-02-28 om lovet till dess att ändringen i detaljplanen var klar.

Yttrande från fastighetsägarna

Byggnaderna är i behov av en omfattande renovering vilket skulle medföra stora kostnader. Sökande menar att byggnaden inte har något särskilt kulturhistoriskt värde eller någon kulturmärkning. Huset är dessutom till- och ombyggt och har förlorats sin ursprungliga arkitektur. Lillstugan är inte underhållen på över 60 år och dess tekniska livslängd har passerats. Jordkällaren har frostsador och har inte använts sedan 40-talet.

Yttrande från byggnadsinspektör

Okulär besiktning har utförts 16 oktober 2014 av kommunens byggnadsinspektör Toni Schmidt, varmed han kunde då konstatera att huvudbyggnaden var i mycket dåligt skick och att rivning var ett faktum samt att gårdsbyggnaden borde rivas omgående. Tillsynsbesök 31 augusti 2018 kunde konstatera att bygganden var fuktskadad efter en läcka i ett vattenrör, även synlig svampväxt observerades.

Yttrande från byggnadsantikvarie

Yttrande från kommunens byggnadsantikvarie, inkom 16 oktober 2014. Fastigheten fanns omnämnt i kommunens Kulturmiljöprogram där bostadshuset, lillstugan och jordkällaren har ett kulturhistoriskt värde och tillsammans med flera fastigheter i dess grannskap bidrar till en gemensam kulturmiljö. Hon beskriver också vilka delar bör bevara vid en eventuell planändring samt att byggnadsvolymer och gestaltning ska anpassas till platsens kulturhistoriska värde.

Utlåtande från Anticimex

Utredning utförd 2 februari 2015 påpekar att fuktfläckar har påträffats på flera ställen i huvudbyggnaden. För att konstatera orsaken till och omfattningen av bristerna som noterats bör fördjupad undersökning utföras. Detsamma gäller för "lillstugan".

Bedömning

Trots att byggnaderna på fastigheten Afzeliiskolan 2 omfattas av kulturhistoriskt värde av 8 kap 13 § och 14 § PBL och inte får rivas förslår Samhällsbyggnadskontoret rivningslov för enbostadshuset och komplementbyggnaderna (garage och lillstuga) samt jordkällaren.

Med avseende på de uppgifter som har framkommit under handläggningen av ärendet anser Samhällsbyggnadskontoret (SBK) att det finns skäl att riva byggnaderna. Huvudbyggnaden har omfattande fuktskador och svampangrepp varmed SBK bedömer att det skulle medföra oskäliga kostnader att sanera huvudbygganden. Då det inte heller finns någon garanti att sporer avlägsnas helt. Lillstugans bjälklaget är rutten. De åtgärda som krävs för att återställa bygganden i vårdat skick ryms inte inom normalt underhåll vad som avses i 8 kap 5 § anser SBK.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadskontoret föreslår rivningslov för enbostadshuset och komplementbyggnaderna (garage och lillstuga) samt jordkällaren.

Upplysningar

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör Päivi Hauska på telefon 0322-61 68 86.

Åtgärden får inte påbörjas förrän Samhällsbyggnadsnämnden 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.

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

Med tanke på risken för spridning av svampsporer till angränsande fastigheter krävs extraordinära åtgärder vid rivningsarbeten. Rivningsavfallet är riskavfall och ska brännas direkt på plats eller transporteras i slutna containrar till deponi.

Lovavgift tas ut med 11 335 kronor. Faktura sänds separat.

Handlingar som ligger till grund för beslutet:

Benämning:

Utlåtande över fukt och rötsvampskador,
Skaraborgs fukt och byggnadsmiljö

Ankomststämplad:

2018-06-12

Yttrande från Institutionen för biologi och miljövetenskap,
Göteborgs universitet

2017-06-26

Analys om äkta hussvamp från Dynamic Code

2017-06-16

Förtydligande från Anticimex

2017-06-16

Utredning från Anticimex

2015-02-04

Yttrande från byggnadsantikvarie

2014-10-16

Yttrande från byggnadsinspektör

2014-10-16

Beslutet ska skickas till

Sökanden, Kontrollansvarig, Grannar fk (Afzeliiskolan 1, Afzeliiskolan 3, Afzeliiskolan 4),
Byggnadsinspektör (PH), GIS-handläggare (CG) fk, PoIT, Akten

Ulrika Samuelsson
Plan- och bygglovchef

Päivi Hauska
Byggnadsinspektör