

Datum: 2022-05-02  
Handläggare: Ulrika Andersson  
Direktr:   
Diariennr: 2022.160 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Bygglov för återuppbyggnad av gårdsbyggnad och inredning av lägenheter HJORTEN 4 (NORRA STRÖMGATAN 42) (2022-87)**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2022-01-31 och avser bygglov för återuppbyggnad av gårdsbyggnad och inredning av lägenheter på fastigheten HJORTEN 4 (NORRA STRÖMGATAN 42). Ansökan avser att befintlig gårdsbyggnad inom kvarteret Hjorten demonteras varsamt och återuppförs lika ursprunglig byggnad avseende placering och dimensioner fast med en ny stomkonstruktion. Byggnadsplatsen och brandmuren tillhörande grannfastigheten ska saneras på äkta hussvamp före rekonstruktionen av byggnaden påbörjas. Grundläggningen utgörs av kantförstyvad platta på mark. Mot grannen uppförs en bärande vägg i murverk som brandavskiljning. Ytterväggarna uppförs som träregelväggar med isolering.

Byggnadens exteriör återställs likvärdigt ursprunglig byggnad avseende yttre form, fasadmaterial, utformning av fönster, dörrar och övriga snickerier enligt uppmättningsritning. Fasadpanelen med breda locklister med svagt avfasade kanter samt övriga exteriöra snickerier sparas i den mån det bedöms möjligt i överenskommelse med antikvariskt sakkunnig (fasader angrips ytterst sällan av hussvamp). Rötskadade delar ersätts med nytt kilformat virke i samma dimension och utformning likt befintlig fasadpanel. Fönstersättningen förändras något för att för att uppnå en bättre rumsindelning. Fasaden rödfärgas med äkta Falu rödfärg (ljus) för att förtydliga läsbarheten av en gårdsbyggnad från slutet av 1800-talet då det var vedertaget att måla fasaderna mot gatan med linoljefärg medan gårdssidans fasader behölls faluröda.

Fönsterkarmar och bågar målas i guldockra/obränd terra (NCS S4050-Y30R) likt huvudbyggnadens fönster. Munblåst "kulturglas" ska användas i fönsterbågarna. Taktäckningen utgörs av enkupigt lertegel. Takpannorna ska vara återanvända och besitta patina för att förstärka byggnadens historiska karaktär och återskapa ett tidsdjup till gårdsmiljön. En plåtavtäckt rännal med svag lutning i tegelröd kulör ska monteras mellan brandmur och takfot. Dagvatten tas om hand och förs bort via stuprör med trattformad sil. Målas in i lika kulör som plåtavtäckning. Vindskivor och vattbrädor målas in faluröda likt övrig fasad. Två nya takfönster med ram och bågar av gjutjärn tillkommer på det östra takfallet. I gårdsbyggnaden inreds två mindre lägenheter på ca 37 kvm BTA respektive ca 34 kvm BTA inklusive loft. Lägenheterna har en öppen planlösning med kombinerat vardagsrum, sovrums och kök. Därtill en hall och badrum och var sitt mindre loft. En mindre tillbyggnad, som inrymmer två förråd, på totalt 2,4 kvm BTA (1550x1550 mm) förlänger det norra fasadlivet i riktning mot gården. Interiöra detaljer som pärlspontpanel, listverk och skurklossar ska återskapas likt ursprunglig utformning. Lägenheterna får en färdig golvnivå på + 65,02.

### **Bakgrund**

Byggnaden har under många år tillåtits att förfalla. Vilket strider mot 8 kapitlet 14§ Plan-och bygglagen, Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas

till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Ett tillsynsärende upprättades 2020-06-11, LOV 2020-000491, för ovårdad byggnad.

I 9 kapitlet 34 § i Plan och bygglagen stadgas att rivningslov inte får ges om en byggnad bör bevaras på grund av dess historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Bestämmelsen ger en möjlighet att låta de allmänna intressena av att bevara värdefull bebyggelse väga tyngre än fastighetsägarens intresse av att använda fastigheten. Det är kommunen som vid lovgivning bevakar de allmänna intressena (prop. 1985/86:1, s. 288–289). Bristande underhåll är inte skäl för rivning. En mikrobiologisk analys har utförts av Botaniska analysgruppen 2021-04-28 som påvisar förekomst av både äkta hussvamp, källarsvamp och husgröppa.

En antikvarisk förundersökning har gjorts av Lindholm restaurering AB 2021-05-05, se bilaga. Där deras bedömning är: Gårdsbyggnaden som sannolikt inte kan bevaras på grund av mycket dålig tekniskt skick, bör återuppföras lika befintligt utseende i exteriör.

Vid rekonstruktion av byggnaden bör samtliga delar som är väsentliga för byggnadens karaktär och kulturvärden återskapas, i interiör och exteriör. Kakelugnen bör demonteras och återmonteras om det låter sig göras utan risk med tanke på spridning av hussvamp. I övrigt bör alla snickerier som ska återskapas sparas och användas som modeller för nyttillverkning.

Fastighetsägaren ansökte om rivningslov för byggnaden 2021-05-06 men fick avslag i samhällsbyggnadsnämnden 2021-08-23 med motiveringen att gårdsbyggnaden har ett konstaterat kulturhistoriskt värde och bristande underhåll är enligt PBL inte ett godtagbart skäl för rivning. Att kommunen har all rätt att avslå ansökan om rivningslov, trots att byggnaden ej är försedd med formellt rivningsförbud i gällande detaljplan, framgår dessutom av ett flertal prejudicerande domar i Mark- och miljööverdomstolen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gavs i uppdrag att inom ramen för pågående tillsynsärende återkomma till samhällsbyggnadsnämnden med förslag om åtgärdsföreläggande mot berörd fastighetsägare med krav om upprustning alternativt varsam rivning och efterföljande återuppbyggnad av det olovligt vanvårdade gårdshuset.

I samband med rivningslovet har även kommunantikvarien yttrat sig 2021-06-30 enligt följande: Det kan eventuellt finnas delar som går att återanvända, men det är viktigt att dessa inte är infekterade av den äkta hussvampen. Gårdsbyggnaden ska dokumenteras genom en fotodokumentation med hög detaljeringsgrad. Det gäller både exteriört och interiört. En uppmättningsritning ska utföras för att säkerställa att den nya gårdsbyggnaden blir likt befintlig vad gäller samtliga delar och detaljer.

Som ett led i pågående tillsynsärendet föreslog samhällsbyggnadsförvaltningen (2021-12-03) att sökanden anlitar en konstruktör som kan bedöma bärigheten i konstruktionen samt ansöka om bygglov för ändrad användning av gårdsbyggnaden.

### **Förutsättningar**

Byggnaden berörs av detaljplan, DP 50, Del av kv Hjorten och Väduren. Byggnaden är markerad med Q, kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefull byggnad. Byggnaden får ej förvanskas till sin yttre form och allmänna karaktär. Byggnaden ligger inom korsprickad mark med bestämmelsen gårdsbyggnader för ändamål som ansluter till huvudbyggnadens.

Byggnaden ligger inom riksintresseområde Alingsås innerstad [P 36]. Uttryck för riksintresset: Rutnätsplan och tomtindelning som bevarar oregelbundna drag från det tidiga 1600-talet och som genom regleringar och utvidgningar under 1700-talet och 1800-talet fått Sida 2 av 63 alltmer regelbunden form. Kyrka från samma tid, trästadsbebyggelse med handels- och hantverksgårdar från 1700- och 1800-talet, det Alströmerska magasinet från 1700-talet, institutionsbyggnader från tiden kring sekelskiftet 1900. Fastigheten ingår i en kulturmiljö Stads kärnan (35), i Alingsås kommuns kulturmiljöprogram som antogs av kommunfullmäktige 2018-04-25 § 88. Byggnaderna inom kvarteret Hjorten 4 är värderade med högt kulturhistoriskt värde B i byggnadsinventeringen som Regionmuseum Västra Götaland utförde 2006. Gårdsbyggnaden från 1882 har inrymt olika verksamheter, främst ett kopparslageri. Taket är täckt med svart plåt och fönstren är sannolikt ursprungliga. Båda byggnaderna är välbevarade, förutom att bostadshuset är klätt med plywood på gaveln västerut. Byggnaden omfattas av Plan- och bygglagens förvanskningförbud 8 kapitlet 13 § samt varsamhetskravet 8 kapitlet 14 och 17 §§. Den omfattas inte av ett rivningsförbud i detaljplanen.

Byggnaden ligger inom fornlämningsområde: L1966:951 Område där kulturlager från 1600-talet kan väntas påträffas. Stadsprivilegier 1619.

### **Bedömning**

Åtgärden bedöms vara förenlig med gällande detaljplan. Enligt detaljplanen får gårdsbyggnaden användas för ett ändamål som ansluter till huvudbyggnadens vilka är bostäder, detaljhandel och kontor. Aktuellt förslag bedöms inte förvanska byggnaden till sin yttre form och allmänna karaktär.

Samhällsbyggnadsförvaltningens, tidigare kommunantikvariens och antikvarisk sakkunniges gemensamma ståndpunkt är att gårdsbyggnaden skall bevaras och renoveras om det är möjligt utifrån gårdsbyggnadens skadeproblematik. Genomförda undersökningar och analyser visar att byggnaden är i väldigt dåligt skick och innehåller flera varianter av hälsofarlig hussvamp och andra fukt- och rötskador (se bilaga Mikrobiologisk undersökning). Det är dock vedertaget att om inte rätt förutsättningar finns för att svampen ska trivas kommer angreppen att avstanna och dö.

Anlitad konstruktör bedömer att befintlig konstruktion inte är möjlig att spara om BBR/EKS krav på bärrighet, fuktsäkerhet och energiprestanda ska uppfyllas.

Byggnad bör/skall demonteras/rivas i sin helhet och mark och omgivande byggnader saneras enligt rekommendation.

Den samlade antikvariska bedömningen är att byggnadens kulturhistoriska värde främst består i dess historiska sammanhang, kontext. Med sin unika placering och utformning är gårdsbyggnaden viktig för möjligheten att utläsa byggnadernas och gårdsrummets historiska användning och utveckling över tid. Gårdsbyggnaden är därtill ett värdefullt kulturhistoriskt dokument för Alingsås innerstad som helhet. Byggnaden är en för sin samtids vanlig byggnadskategori som blivit ett allt mer sällsynt inslag i stads kärnans gårdsrum.

Utifrån byggnadens omfattande skadeproblematik och den antikvariska bedömningen att byggnadens huvudsakliga kulturhistoriska kvaliteter ligger i dess exteriör, historiska sammanhang och kontext anser samhällsbyggnadsförvaltningen att demontering och rekonstruktion är ett varsamt förslag utifrån rådande omständigheter. För att bibehålla och

förstärka byggnadens kulturhistoriska värde och läsbarhet skall stor vikt och omsorg läggas på byggnadens exteriöra utformning och byggnadskroppens placering och dimensionering.

I och med att ursprungliga konstruktion ersätts förvinner en del av byggnadens samlade dokumentvärde. Åtgärden bedöms dock inte få någon direkt negativ påverkan på riksintressets Alingsås innerstads samlade uttryck och kärnvärden.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL. Mindre avsteg gällande utformningskravet avseende inredningslängden för matlagning enligt BBR 3:223 har godtagits för en av lägenheten på 37 kvm med stöd av 8 kap 7 § med anledning av byggnadens kulturhistoriska värde.

### **Ekonomisk bedömning**

Ansökan bedömdes komplett 2022-03-28. Beslut om bygglov ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2022-06-06. 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 2022-08-15. 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**

Positivt bygglov beviljas med stöd av 9 kap 30 §§ Plan- och bygglagen (PBL). Följande villkor måste uppfyllas för att slutbesked ska kunna ges:

- Bygget ska följas av en certifierad sakkunnig avseende kulturvärden (KUL 2).
- En antikvarisk kontrollplan ska uppföras som en del i byggherrens egenkontrollplan. I kontrollplanen ska det tydligt framgå vilka kontroller som ska genomföras när och av vem.
- Kakelugnen demonteras varsamt och sparas under byggnationen för att sedan återmonteras och tas i bruk. Kan värmebehandlas i ca 60 grader i tre dygn för att eliminera eventuellt förekommande svampsporer. Äkta hussvamp dör i 55 graders Celsius. Kakelugnen ska inte behandlas med bekämpningsmedel eftersom det kan förstöra lasyren.
- Byggnaden bör få behålla sin något krökta taknocklinje trots ny konstruktion.
- Val av gjutjärnstakfönster ska förankras med antikvariskt sakkunnig.
- Dörrarnas kulör stäms av med antikvarisk sakkunnig i dialog med kommunantikvarien.
- Skorstenen ska ha utkragande krönlist och få ett ytskikt av puts alternativt tegelröd falsad plåt.

Utsedd kontrollansvarig är: Camilla Ljungberg, NOCA Teknik AB, K-behörighet. SC1029-16 (RISE Certifiering). Giltig t o m 2026-10-27.

Utsedd certifierad sakkunnig avseende kulturvärden (antikvariskt sakkunnig) är Johanna Lange, Lindholms restaurering, K-behörighet. SC0221-17 (RISE). Giltig t o m 2026-06-04.

## Avgift

Avgiften för lovet är 22 860 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).

Planavgift tas ut med 48 686 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgift för nybyggnadskarta, lägeskontroll och utstakning kan tillkomma. Faktura sänds separat.

## Handlingar som tillhör beslut

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Komplettering reviderade huvudritningar	2022-04-13
Anmälan om kontrollansvarig	2022-03-22
Teknisk beskrivning	2022-03-14
Komplettering Länsstyrelsens beslut om tillstånd	2022-03-04
Projektbeskrivning Certifierad sakkunnig	2022-01-31
Ansökan	2022-01-31
Nybyggnadskarta	2022-01-31
Fasadritning befintlig utformning	2022-01-31
Övrigt Mikrobiologisk analys	2022-01-31
Utlåtande Konstruktion	2022-01-31

## Upplysningar

Tekniskt samråd ska hållas. Du kommer inom kort att få en kallelse till detta.

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.

Lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker. Tjänsten kan beställas av GISenheten via E-tjänsten "Utslakning/lägeskontroll samt övriga mättjänster-beställning", länk <https://minasidor.alingsas.se/oversikt/overview/45> eller på telefon 0322-617194, 0322-616323. Om annan konsult används kan extra avgifter för kommunens arbete tillkomma. Lägeskontroll ska ske innan gjutning av grund. Intyget överlämnas vid slutsamrådet.

Innan byggnaden tas i bruk ska ett **slutbesked** ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL. Om byggnaden tas i bruk innan slutbesked har givits är samhällsbyggnadsnämnden skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift (11 kap 51 § PBL).

Åtgärden kräver tillstånd av Länsstyrelsen för intrång i fornlämningsområde. För ingrepp i fornlämning (schaktning) behövs tillstånd enligt KML 2 kap 12 § från Länsstyrelsen. Länsstyrelsen får lämna sådant tillstånd endast om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornlämningens betydelse. Länsstyrelsen Västra Götaland har gett tillstånd att göra ingrepp i fornlämning inom fastighet Hjorten 4 enligt beslut 431-30611-2021 (2021-06-30) giltigt fram till 2022-06-30.

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

### **Beslutet ska skickas till**

Sökanden; Konsult (aila.hirvonen.bremefors@tengbom.se) Kontrollansvarig (Camilla.ljungberg@norconsult.com); Sakkunnig avseende kulturvärden (johanna@lindholmrestaurering.se) Grannar fk (Centrum 1:17, Hjorten 9, Väduren 2, Väduren 3); Byggnadsinspektör, GIS fk, Byggnadsantikvarie (LL) fk, Kretsloppsavdelningen fk, PoIT.

Marie Berghult  
Myndighetschef Bygg och miljö

Emelie Ström-Mattsson  
Bygglövshandläggare