



Allmänna råd och riktlinjer

Är min byggnad K-märkt? Hur bevarar jag bäst byggnadens kulturhistoriska värden? Vem kan jag diskutera med för att hitta lämpliga lösningar?

Detta är ett informationsblad för dig som har en kulturhistoriskt värdefull byggnad eller en byggnad som ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö och som vill förändra din byggnad i något avseende.



Allmänna råd och riktlinjer

”Det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda vår kulturmiljö. Ansvaret för detta delas av alla. Såväl enskilda som myndigheter skall visa hänsyn och aktsamhet mot kulturmiljön...”
(Lag om kulturminnen m.m., KML, 1 kap 1§)

Att skydda och vårda kulturmiljön är en nationell angelägenhet, och ansvaret delas av oss alla. Detta slås fast i Kulturminneslagens första kapitel. Därför är det av stor vikt att hos såväl allmänhet som tjänstemän förankra och fördjupa kunskapen om det värdefulla i vår omgivning.

Varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser

Varsamhetsbestämmelser i detaljplan är en precisering av det generella varsamhetskravet i Plan- och bygglagen 3 kap § 10. Där står det att en ändring av byggnad ”skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara”. Detta gäller alltså generellt för all bebyggelse, men för kulturhistoriskt värdefulla hus kan det vara motiverat att kommunen säkerställer kravet genom att precisera kravet i juridiskt bindande detaljplaner.

För byggnader som är ”särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär” gäller Plan och bygglagen 3 kap § 12, som innebär ett förbud mot förvanskningar. För att säkerställa detta krav juridiskt kan kommunen införa skyddsbestämmelser i detaljplan. Skyddsbestämmelser kan också innebära rivningsförbud.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur mark och bebyggelse får användas. Den reglerar såväl enskildas som kommunens rättigheter och skyldigheter. I detaljplanen fastslås hur marken får bebyggas, till exempel höjd och placering av husen. Utformningen av ny

bebyggelse och ändringar av befintlig bebyggelse kan också regleras. En detaljplan kan täcka en hel stadsdel eller bara en del av ett kvarter eller en fastighet. Områdesbestämmelser används för områden som inte omfattas av detaljplan och reglerar endast ett fåtal frågor. När detaljplaner och områdesbestämmelser upprättas har berörda och andra medborgare insyn och möjlighet att framföra synpunkter under det i lagen föreskrivna samråds- och utställningsförfarandet.

Bygglovshantering

För att bygga nytt, bygga om eller bygga till krävs i de flesta fall bygglov. Det gäller också anordnandet av till exempel plank och murar. Inom område med detaljplan krävs lov för att ändra utseende på en byggnad genom att till exempel måla om den eller byta fasadbeklädnad. Bygglov söks hos kommunen, och beslut tas av handläggarna på Plan- och byggkontoret eller av Miljö- och byggnadsnämnden. Kommunen har i vissa fall ändrat bygglovplikten i detaljplan, det kan antingen vara en minskning eller en ökning av lovplikten. För att få veta vad som gäller i ett specifikt fall måste man vända sig till Plan- och byggkontoret.

Informationsbladen, en del av Kulturmiljöprogrammets tre delar

Lomma kommun har ett kulturmiljöprogram. Kulturmiljöprogrammet består av tre delar. Den första delen är en historisk översikt som redogör för kommunens kulturhistoriska utveckling. Den andra delen är ett åtgärdsprogram. Här är värdefulla miljöer och objekt utpekade och förslag ges på åtgärder för att bevara dem. Den tredje delen utgörs av informationsblad till fastighetsägare och enskilda husägare som



planerar att göra förändringar av sina byggnader. Informationsbladen har olika uppbyggnad och behöver kombineras för att fungera på bästa sätt. Ett blad, det blad du läser nu, behandlar allmänna råd och riktlinjer. Fem blad beskriver de vanligaste bebyggelsekaraktärerna i Lomma kommun, den äldre arbetarebebyggelsen, skifteslandskapets bebyggelse och småhusbebyggelsen i dess mest förekommande former. Sex blad är mer problemorienterade och kommer med mer specifika råd och riktlinjer om du vill förändra ditt hus.

Liten nyckel till en lyckad restaurering

1) Tänk efter före. Vill du helst bo i en modern 1980-talsvilla eller i ett pittoreskt arbetarhus från 1900? Det kan bli kostsamt att förändra en byggnad för mycket och slutresultatet kanske inte blir så lyckat. Husets bredd, planlösning och takhöjd kan t.ex. vara svårt att ändra. Känner du starkt för att sätta din egen prägel på ett hus bör du inte köpa ett grupphus.

2) Bo gärna ett tag i ditt hus innan du börjar att förändra det och känn efter vad som inte fungerar eller fungerar. Lära känna ditt hus och din trädgård genom att exempelvis mäta upp dem. Kanske hittar du då själv värdefulla detaljer eller rumssamband som du inte sett tidigare.

3) Lägg ner stor tid på att förbereda dig. Läs in dig på ditt hus och de material och tekniker du tänker använda. Diskutera med stadsarkitekten och antikvarisk expertis i tid. Det finns också hantverkare och konsulter med bred erfarenhet av byggnadsvård. I Skåne är dessa organiserade genom något som heter Bevis.

Nätverk för byggnadsvårdande företag:

Företag inom byggnadsvård och restaurering,
FIBOR (rikstäckande), www.fibor.org

Byggnadsvård i Skåne, BEVIS, www.bevis.nu

4) Var vaksam mot nya material som enligt reklamen är underhållsfria. I praktiken betyder det ofta att de inte går att underhålla utan måste bytas helt med

allt runtomkringarbete som det medför. Gamla beprövade material och tekniker är ofta de som håller i längden. Här är det en bra idé att ta kontakt med ett återvinningsföretag eller återförsäljare av nytillverkade material av äldre typ.

5) Tänk långsiktigt när du ska förändra ditt hus och fall inte offer för tillfälliga modenycker. Huset ska vara en relativt neutral bas till det liv som ska företas där. Låt hellre saker som är lätta att byta ut och uppdatera, som trädgårdsmöbler och gardiner, följa trenderna.

6) Dokumentera ditt arbete och samla dokumentationen i en pärm! Spår efter byggnadens tidigare historia som äldre färglager och ditt egna arbete är intressanta både för dig och kommande fastighetsägare.

7) Ta reda på vilka grunder som det kulturhistoriska värdet är satt genom att läsa bebyggelseinventeringen och åtgärdsprogrammet. På en bondgård kan det vara kulturhistoriskt värdefullt att det bedrivs jordbruk även om gårdens byggnader i sig är mycket förändrade. I andra änden av skalan kan till och med det ursprungliga murbruket vara mycket värdefullt som i de medeltida kyrkorna. Här hjälper det oss att datera byggnader och byggnadsdelar från en tid vi nästan inte har något skrivet källmaterial ifrån och som därigenom kan vara viktiga pusselbitar i historieforskningen.

8) Hur snabbar jag på bygglovsprocessen? För det första måste jag följa detaljplanen. För det andra måste jag lämna in kompletta och korrekta handlingar. Sist men inte minst bör det insända förslaget anpassas till grannbyggnaderna och kulturmiljön.



Lomma kommuns kulturmiljöprogram består av tre delar. Den första delen är en historisk översikt. Den andra delen är ett åtgärdsprogram, i vilket värdefulla miljöer och objekt pekas ut och förslag ges på åtgärder för att bevara dem. Den tredje delen utgörs av informationsblad till fastighetsägare och enskilda husägare som planerar att förändra sina hus.

Informationsbladen har olika uppbyggnad och behöver kombineras för att fungera på bästa sätt. Ett blad behandlar allmänna råd och riktlinjer. Det är detta blad du nu håller i handen. Fem blad beskriver de vanligaste bebyggelsekaraktärerna. Det finns också sex blad som är mer problemorienterade och kommer med mer specifika råd och riktlinjer för den som vill förändra sitt hus.