Boverket

SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIEÄMBETET

Kulturvärden i en förändrad PBL, del 2
Redovisning i översiktsplan

29 september 10.00 – 12.00

Program

10.00 – 10.55

- Inledning
- Så jobbar vi - Karlshamns kommun
- Vad säger PBL och förarbetena?
- Att visa hänsyn

Paus

11.05 - 12.00

- Så jobbar vi – Lunds kommun
- Hur kan kravet redovisas – analogt och digitalt?
- Frågestund



Seminariet spelas in och går att se i efterhand



Teknisk support: boverket@reachem.se



Frågor? Använd fliken ”Frågor och svar”

Boverket

SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIEÄMBETET

Emina Kovacic, stadsarkitekt och stadsbyggnadsdirektör
Karlshamns kommun

Boverket

SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIEÄMBETET

Hur arbetar Karlshamns kommun med kulturmiljövärden?



Emina Kovacic stadsarkitekt och stadsbyggnadschef i Karlshamns kommun
Ledamot i Riksantikvarieämbetets insynsråd
Ordförande i Sveriges Arkitekter

fakta

Ca. 31 600 kommuninvånare

Kust- och skärgårdskommun

Riksintresse för kulturmiljö

Präglad av hamn & industriverksamheter

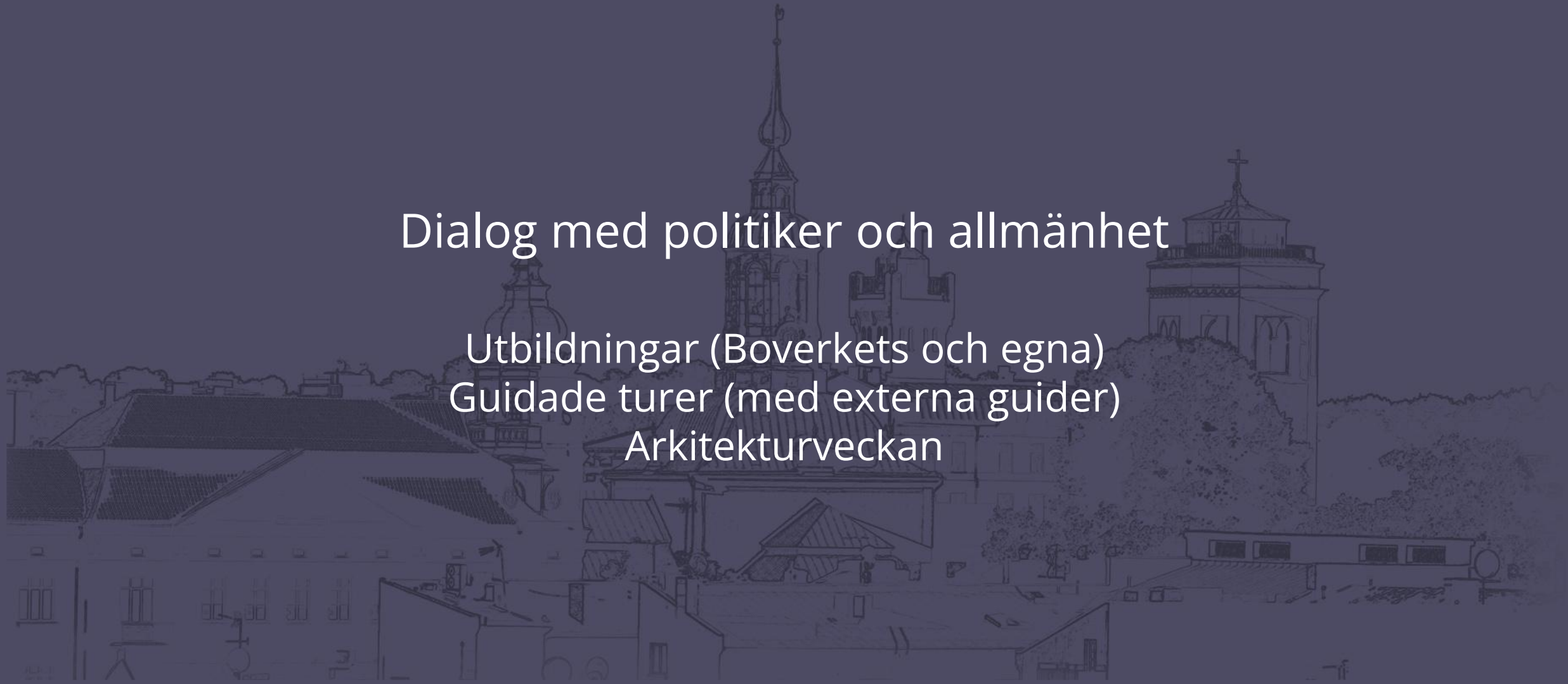
Boendekommun

Kulturkommun med rikt föreningsliv

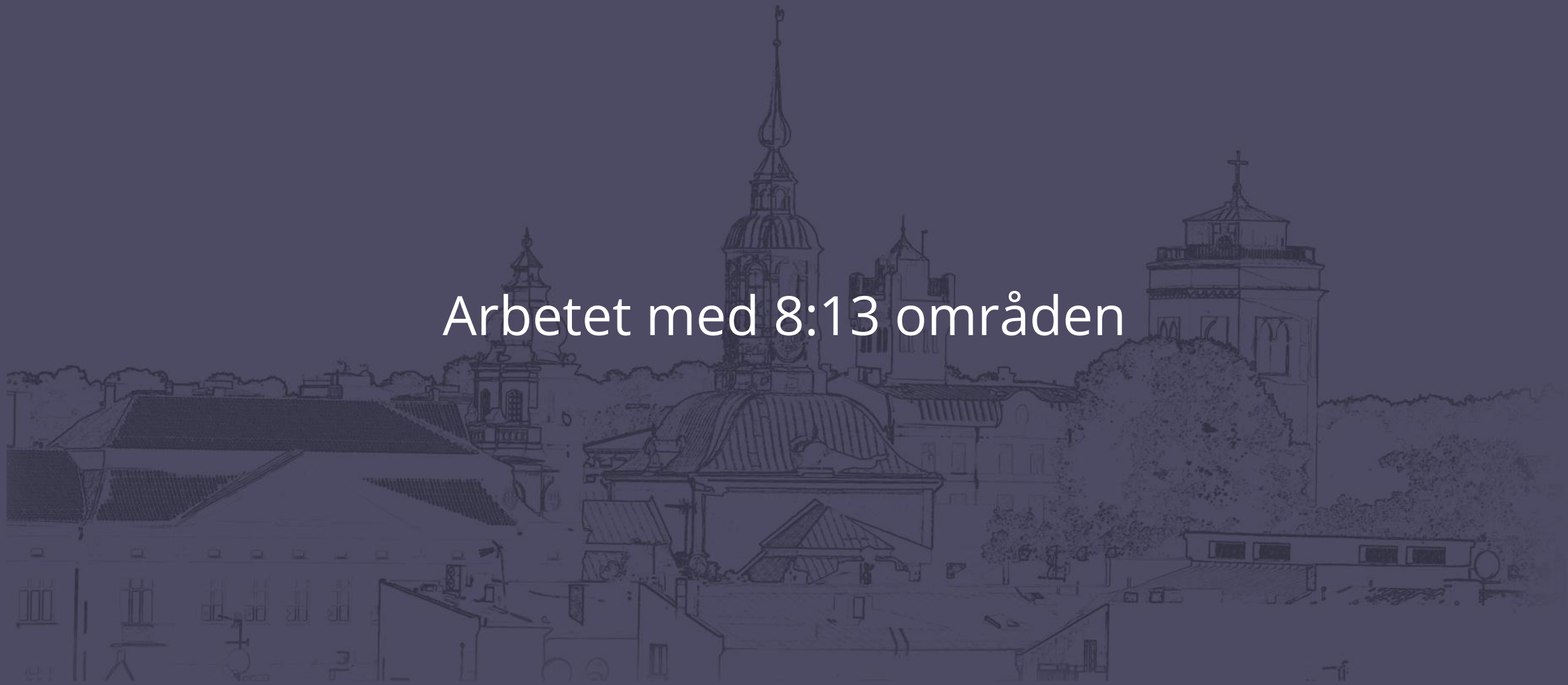


Dialog med politiker och allmänhet

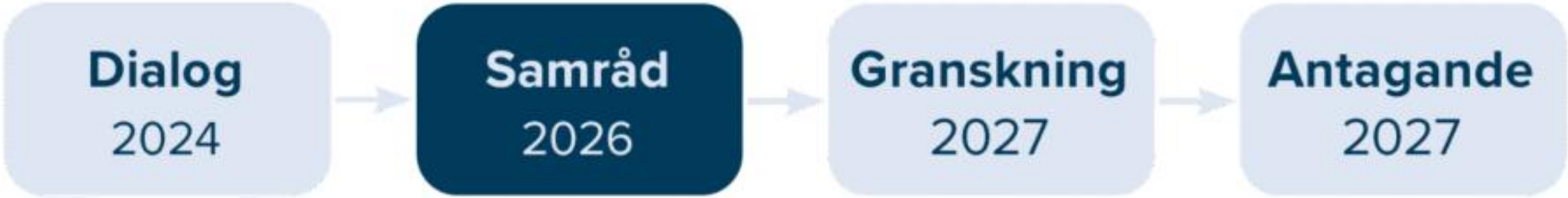
Utbildningar (Boverkets och egna)
Guidade turer (med externa guider)
Arkitekturveckan



Arbetet med 8:13 områden



Ny översiktsplan – Karlshamn 2045



- Kommunens första digitala översiktsplan.
- Vi har genomfört en tidig medborgardialog i form av en digital enkät.
- Nu tas utredningar och samrådshandlingar fram innan beslut om samråd, vilket beräknas kunna tas i slutet av 2026/ början av 2027.

Ny lagstiftning

- Lagrådsremissen kom i början av förra året
- Lagen trädde i kraft den 1 december 2025
- Samtidigt ändrades bygglovsreglerna med förtydliganden av lovplikten och prövningen i områden med särskilt höga kulturhistoriska värden, så kallade 8:13 –områden
- Upphandling av kulturmiljöutredning & bidrag från länsstyrelsen
- Bidraget ca 40% av kostnaderna resten ÖP budget
- Arbetet pågår nu och målet är ett heltäckande och likvärdigt kunskapsunderlag för hela kommunen



Designation of culturally historically valuable areas belonging to the master plan Karlshamn 2045

October 31, 2025

Together with Olga Schlyter Kulturmiljökonsult AB, we have had the honor of reviewing all (!) of Karlshamn municipality's cultural heritage sites and environments ahead of the update of the comprehensive plan. In accordance with the new amendments in the Planning and Building Act (PBL), all particularly valuable areas, the so-called 8:13 areas, must be identified. Within these areas, there will be an increased requirement for permits. We have completed a few inventory trips which have partly offered perfect autumn weather, see pictures!

Utpekande av kulturhistoriskt värdefulla områden tillhörande översiktsplan Karlshamn 2045

2025-10-31

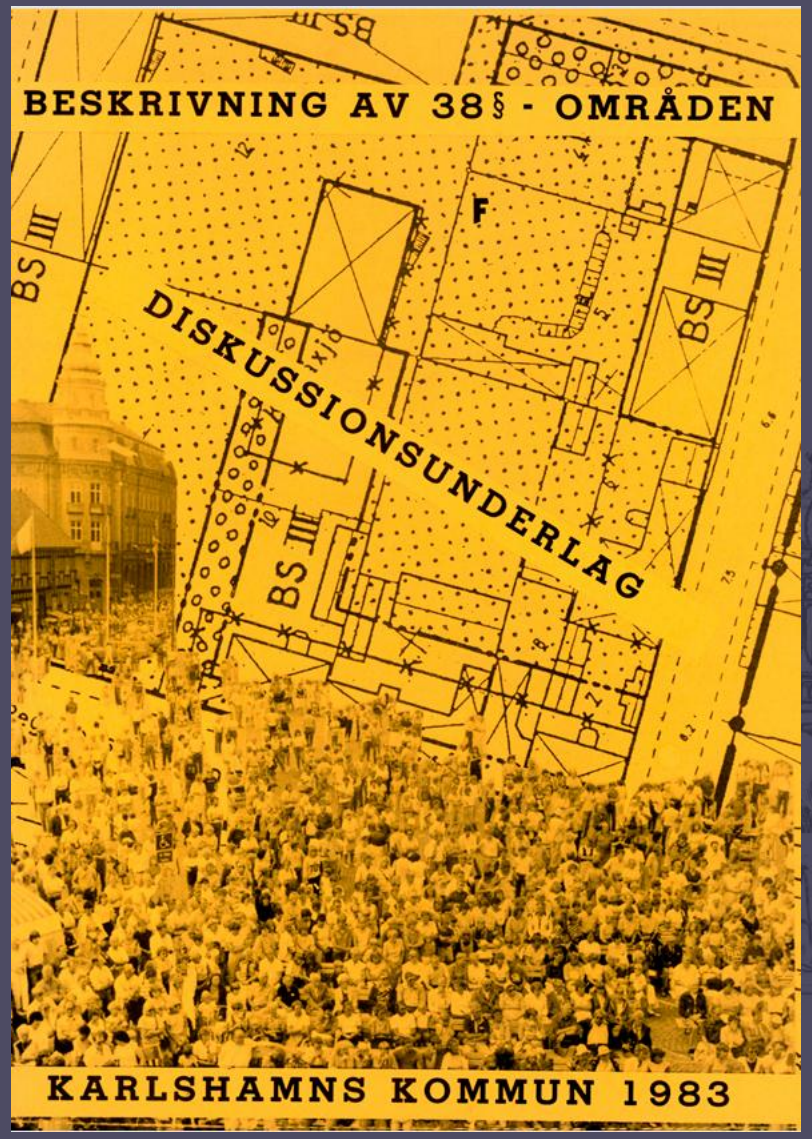
Tillsammans med Olga Schlyter kulturmiljökonsult AB har vi fått äran att inventera samtliga (!) av Karlshamns kommuns kulturmiljöer inför uppdateringen av översiktsplanen, där man i enlighet med de nya ändringarna i PBL måste peka ut samtliga särskilt värdefulla områden, så kallade 8:13-områden. Inom dessa områden kommer det råda utökad lovplikt. Vi har hunnit med ett par inventeringsresor vilka delvis bjudit på perfekt höstväder, se bilder!

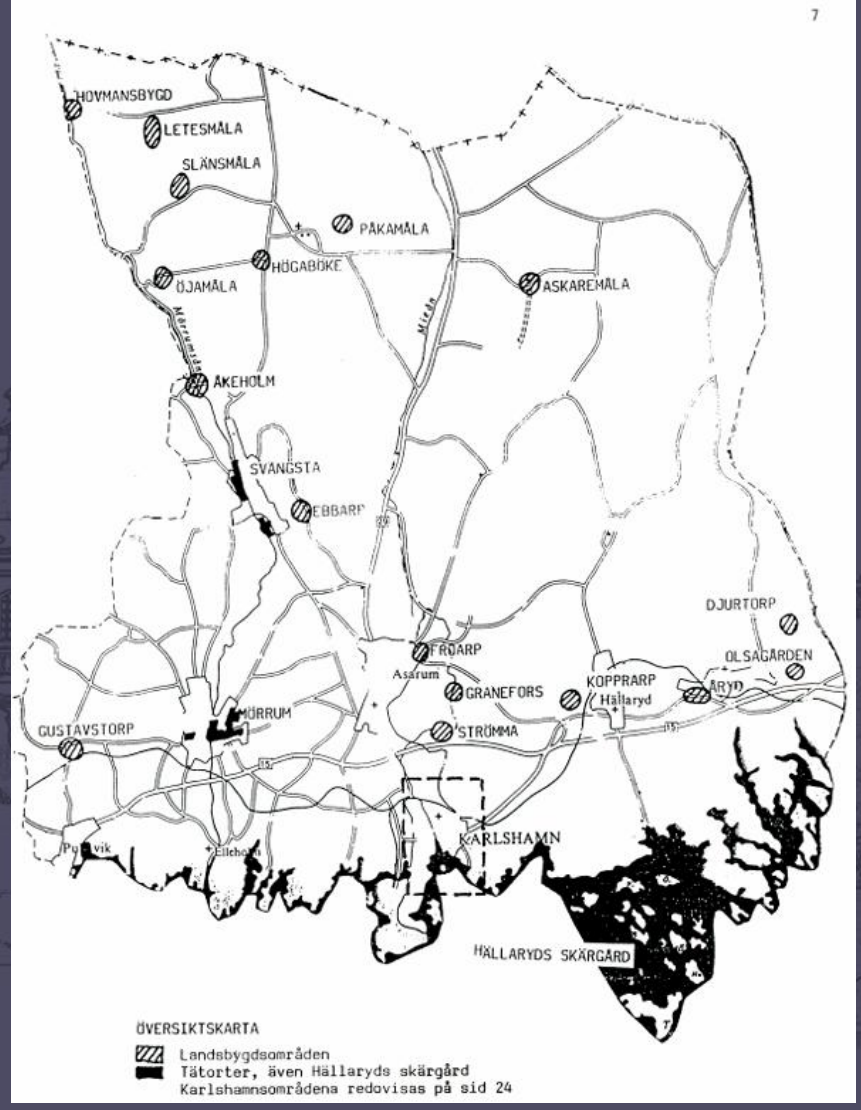






Konsulter:
Eklund heritage & Olga Schlyter kulturmiljökonsult AB









F d kommunalhuset



Detaljrik fasad på Tomtesvängen



Gungvalavägen

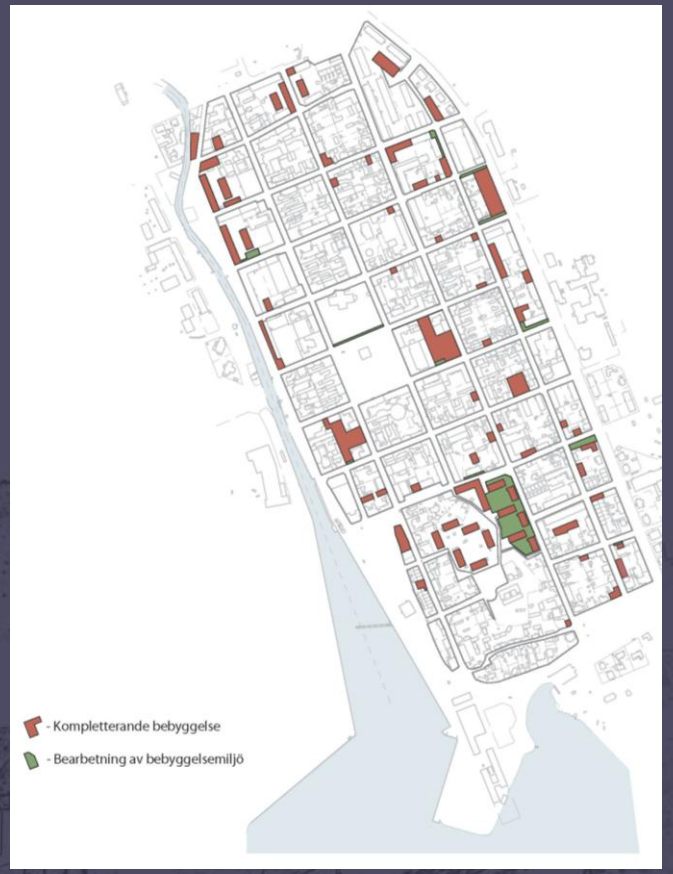
Datering



Värdering



Utveckling

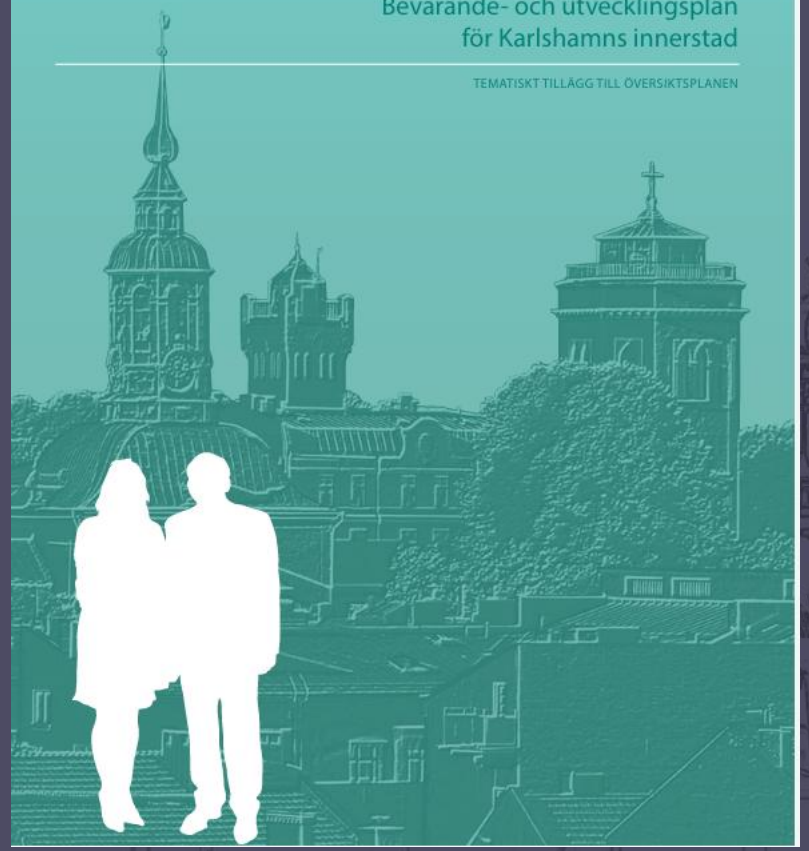


Karlshamn 2030

Översiktsplan för Karlshamns kommun

Bevarande- och utvecklingsplan för Karlshamns innerstad

TEMATISKT TILLÄGG TILL ÖVERSIKTSPLANEN



Klassificering av innerstadens bebyggelse



- Fastighet med särskilt högt kulturhistoriskt värde
- Fastighet med högt kulturhistoriskt värde
- Fastighet med visst kulturhistoriskt värde

Kv. Hanö

Beskrivning av kvarteret

Kvarteret Hanö är ett oregelbundet kvarter som avviker från innerstadens rutnätsmönster. Förklaringen ligger i terrängförhållandena och det utsatta läget vid havet som medförde att den södra trakten längst fram i tiden hörde till stadens utkant. Befolkningen bestod främst av fiskare som bodde i små stugor. Vid förra sekelskiftet bidrog läget till att mer välbärgade invånare uppförde privatvillor med havsutsikt. Kvarteret var fram till 1800-talets slut uppdelat i två, Falsterbo i väster och Hanö i öster.

Gällande planer

Hela kvarteret omfattades tidigare av stadsplan A43 från 1930, men ersattes 1974 av stadsplan A273, vilken reglerar bebyggelse för bostäder, sammanbyggda och fristående. Tidigare planläggning i området syftade till att sanera området och möjliggöra uppförande av flerfamiljshus, gällande detaljplan för området togs fram i syfte att bevara värdefull bebyggelse. Näsgrändens sträckning och bebyggelse som avgränsar kvarteret norrut, pekas ut som särskild värdefull och som "urcellen till staden". Planen förutsätter att bebyggelsen inom kvarteret bevaras och att ny bebyggelse endast uppförs på avrivna tomter. Bestämmelse i plankartan reglerar att landsantikvarie ska tillfrågas vid om-, till- eller nybyggnader längs Näsgränden.
Längs Näsgränden regleras sammanbyggd bebyggelse i två våningar, längst i öster fristående bebyggelse och i söder sammanbyggda och fristående bostadsbebyggelse i en till två våningar. Mark runt fristående bebyggelse får ej bebyggas, gårdsmiljöerna inåt kvarteret får bebyggas med uthus och dylikt.

Kulturhistorisk värdering av fastigheter

Hanö 1-2
Representativ välbevarad nationalromantisk villa vars trädgård löper över två fastigheter. Den fria placeringen indraget från gatulivet är typisk för villorna vid Holländarplan.



Hanö 1 - 2



Hanö 3



Bred tillämpning







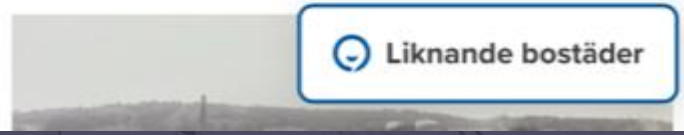
Liknande bostäder



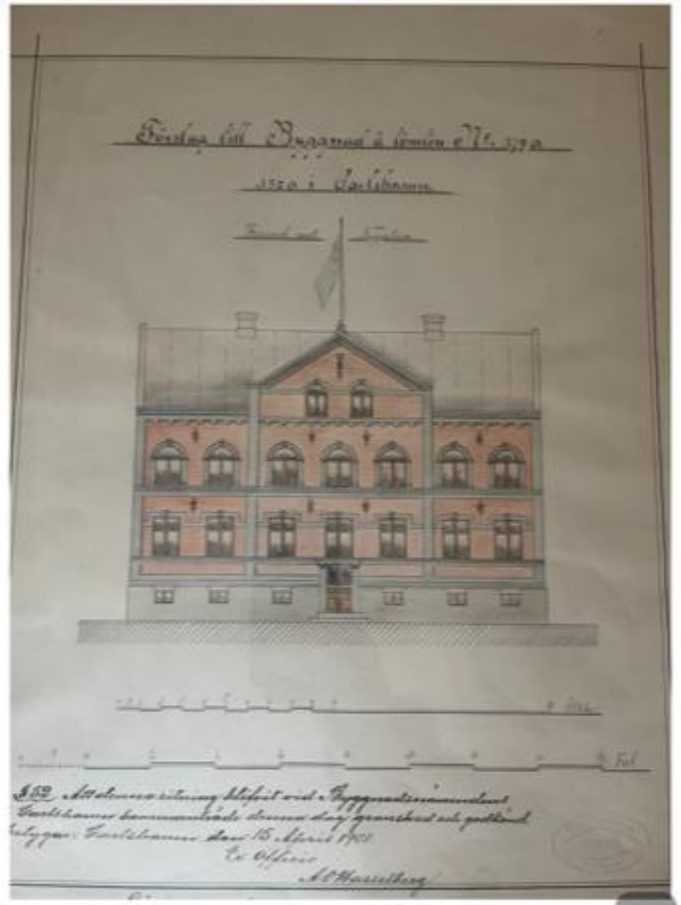
Linus Ingemarsons vykortssamling

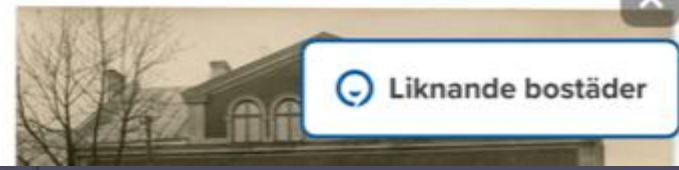


Linus Ingemarsons vykortssamling

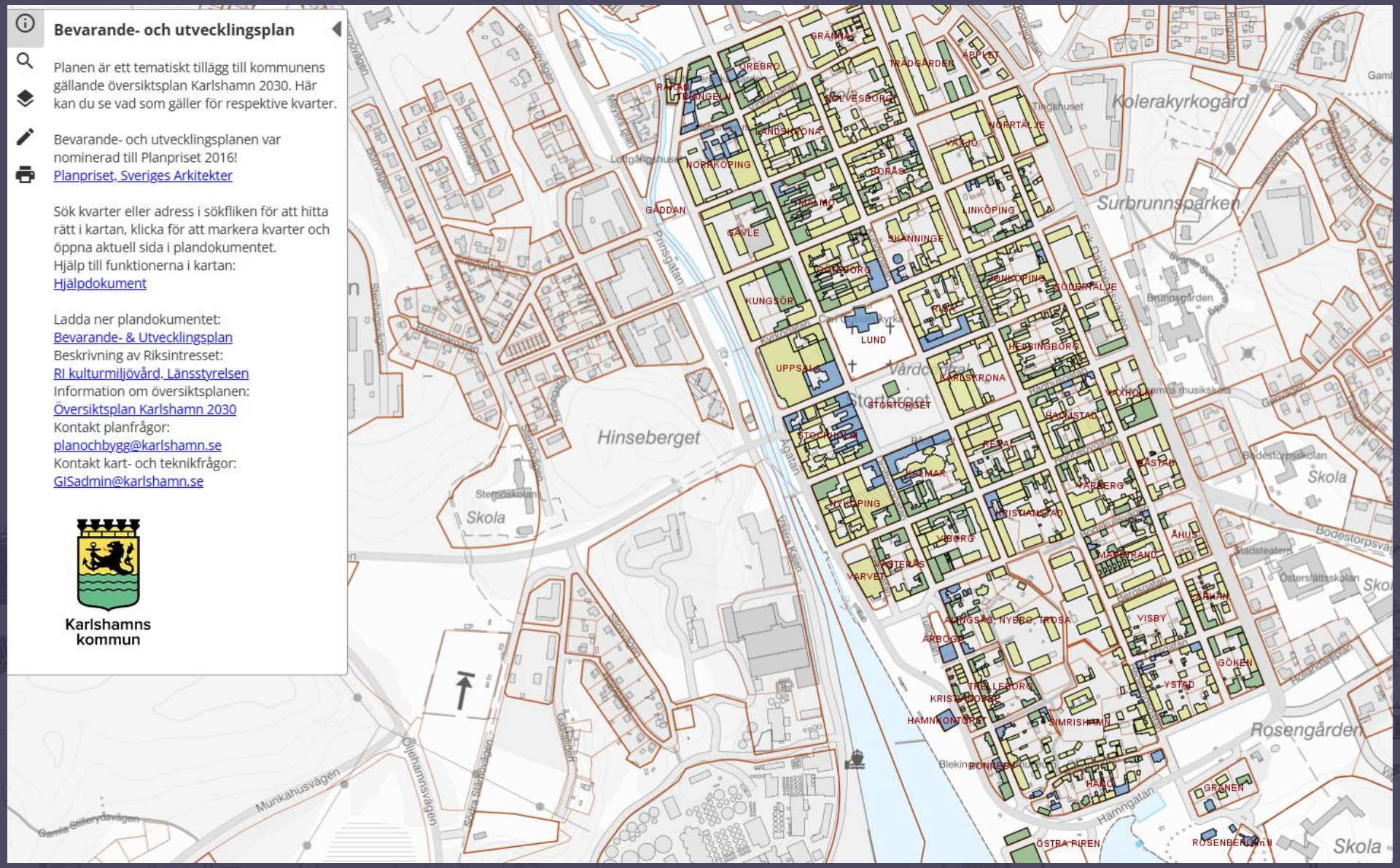


Liknande bostäder





Liknande bostäder


Bevarande- och utvecklingsplan
Planen är ett tematiskt tillägg till kommunens gällande översiktsplan Karlshamn 2030. Här kan du se vad som gäller för respektive kvarter.
Bevarande- och utvecklingsplanen var nominerad till Planpriset 2016!
Planpriset, Sveriges Arkitekter
Sök kvarter eller adress i sökfliken för att hitta rätt i kartan, klicka för att markera kvarter och öppna aktuell sida i plandokumentet.
Hjälp till funktionerna i kartan:
Hjälpdokument
Ladda ner plandokumentet:
Bevarande- & Utvecklingsplan
Beskrivning av Riksintresset:
RI kulturmiljövård, Länsstyrelsen
Information om översiktsplanen:
Översiktsplan Karlshamn 2030
Kontakt planfrågor:
planochbygg@karlshamn.se
Kontakt kart- och teknikfrågor:
GISadmin@karlshamn.se
Karlshamns kommun
Hinseberget
Kolerakyrkogård
Surbrunnsparken
Rosengården
Skola
Munkahusvägen
Oljehamnsvägen
Hamngatan
Prinsgatan
Ågatan
Trossö Kaien
Gamla Stillerydsvägen
ÖSTRA PIREN
ROSENBERGSKAJEN

1.1 Sammanställa och uppdatera redan utpekade områden

1.2 Identifiera nya /ej sedan tidigare utpekade områden

2 Utvidga Bevarande och utvecklingsplanen med anslutande 8:13 områden



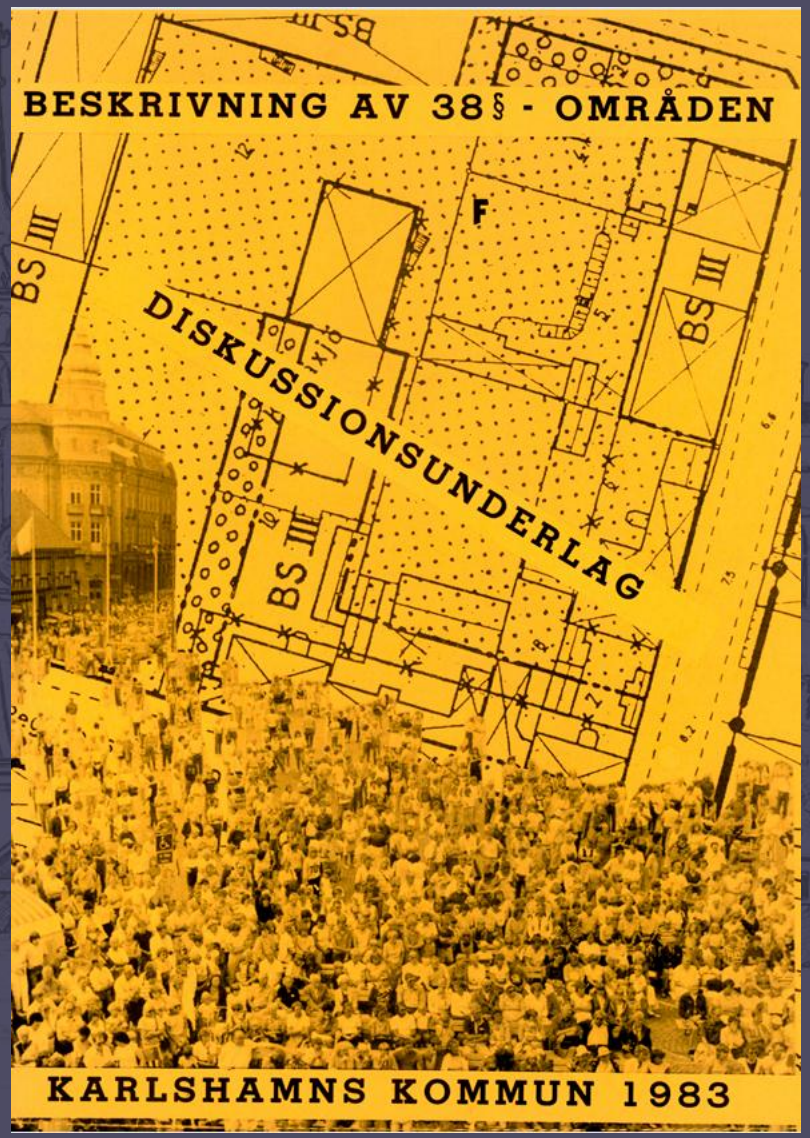
3 Samordning mellan delarna och GIS-baserad strukturering

4 8:17 områden som identifierats inventeras, beskrivs och ges ett eget lager

1.1 Sammanställa och uppdatera redan utpekade områden

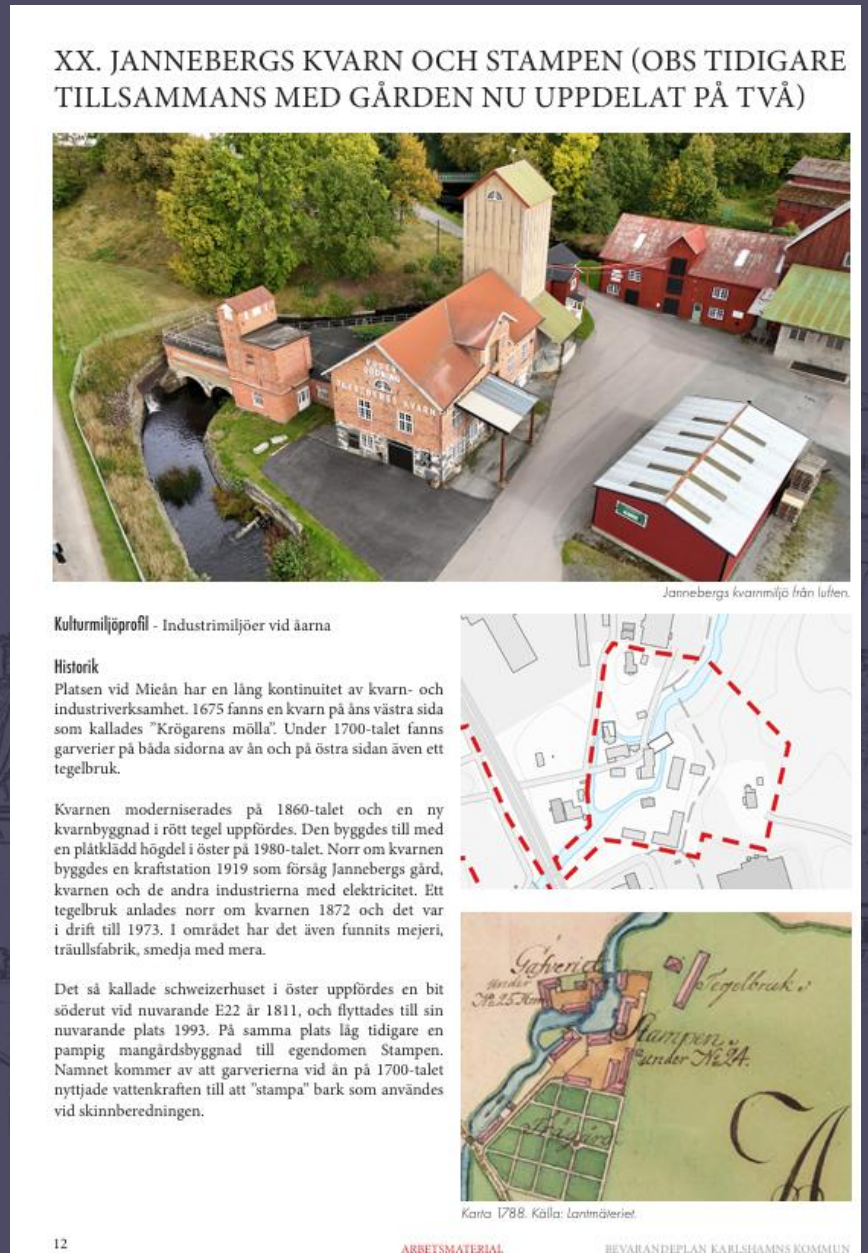
Identifiera kulturmiljöer utifrån befintliga utpekanden/underlag

- Riksintresse för kulturmiljövård
- Byggnadsminnen
- Byggnadsstadgan 38 §-områden
- Kulturmiljöer vid vattendrag
- Regionalt kulturminnesvårdsprogram
- Bevarande- och utvecklingsplanen
- Landskapsbildsskyddsområden
- Detaljplaner & områdesbestämmelser med bestämmelser som rör kulturmiljön
- Kulturmiljöutredningar
- KUL-utlåtanden



1.1 Sammanställa och uppdatera redan utpekade områden

- Strukturerat kring tio kulturmiljöprofiler exempelvis
  - Industrimiljöer
  - Sockencentrum
  - Herrgårdsmiljöer
  - Bostadsmiljöer 1900-talets början
  - Byar i odlingsbygd
  - Rekreationsmiljö
  - Kustbygd med sjöfart och fiske
- Fem rubriker/område:
  - Historik
  - Beskrivning
  - Värdebärande karaktärsdrag
  - Riktlinjer
  - Utvecklingspotential



XX. JANNEBERGS KVARN OCH STAMPEN (OBS TIDIGARE TILLSAMMANS MED GÅRDEN NU UPPDELAT PÅ TVÅ)

Jannebergs kvarnmiljö från luften.

Kulturmiljöprofil - Industrimiljöer vid åarna

Historik

Platsen vid Mieån har en lång kontinuitet av kvarn- och industriverksamhet. 1675 fanns en kvarn på åns västra sida som kallades "Krögarens mölla". Under 1700-talet fanns garverier på båda sidorna av ån och på östra sidan även ett tegelbruk.

Kvarnen moderniserades på 1860-talet och en ny kvarnbyggnad i rött tegel uppfördes. Den byggdes till med en plåtklädd högdel i öster på 1980-talet. Norr om kvarnen byggdes en kraftstation 1919 som försåg Jannebergs gård, kvarnen och de andra industrierna med elektricitet. Ett tegelbruk anlades norr om kvarnen 1872 och det var i drift till 1973. I området har det även funnits mejeri, träullsfabrik, smedja med mera.

Det så kallade schweizerhuset i öster uppfördes en bit söderut vid nuvarande E22 år 1811, och flyttades till sin nuvarande plats 1993. På samma plats låg tidigare en pampig mangårdsbyggnad till egendomen Stampen. Namnet kommer av att garverierna vid ån på 1700-talet nyttjade vattenkraften till att "stampa" bark som användes vid skinnberedningen.

Karta 1788. Källa: Lantmäteriet.

1.2 Identifiera nya /ej sedan tidigare utpekade områden

- Denna del avser en kommunövergripande inventering och analys av bebyggelseområden och byggnader som i dagsläget saknar identifierade eller dokumenterade kulturhistoriska värden.
- Metoder: kartanalys, litteraturstudier workshops
- Modern bebyggelse



Fotokollage: www.gillakarlshamn.se

1.2 Identifiera nya /ej sedan tidigare utpekade områden









Fotokollage: www.gillakarlshamn.se

2. Utvidga Bevarande och utvecklingsplanen

Utvidga planens geografiska omfattning, så att den inkluderar hela riksintresset för innerstaden samt angränsande områden med kulturhistoriska värden.

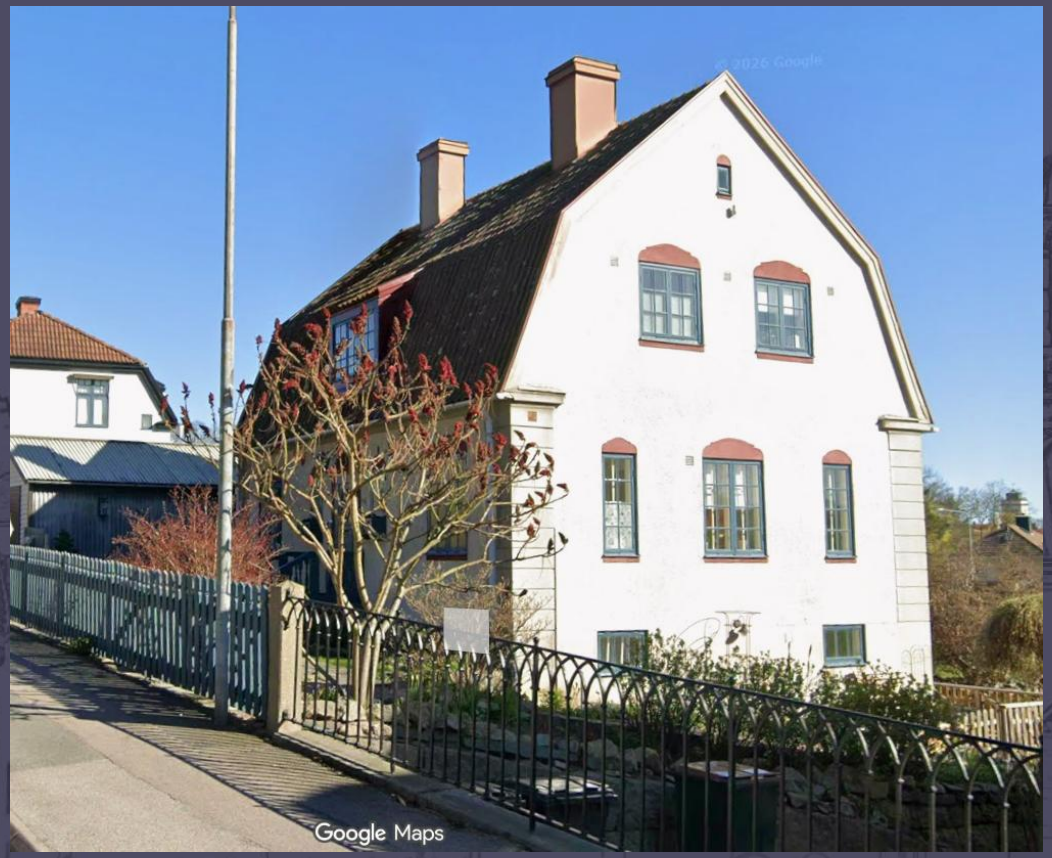
Arbetet omfattar:
- inventering av byggnader,
- fördjupade analyser av bebyggelsestruktur, karaktär och historiska samband,
- värdering och framtagande av riktlinjer för bevarande och utveckling.

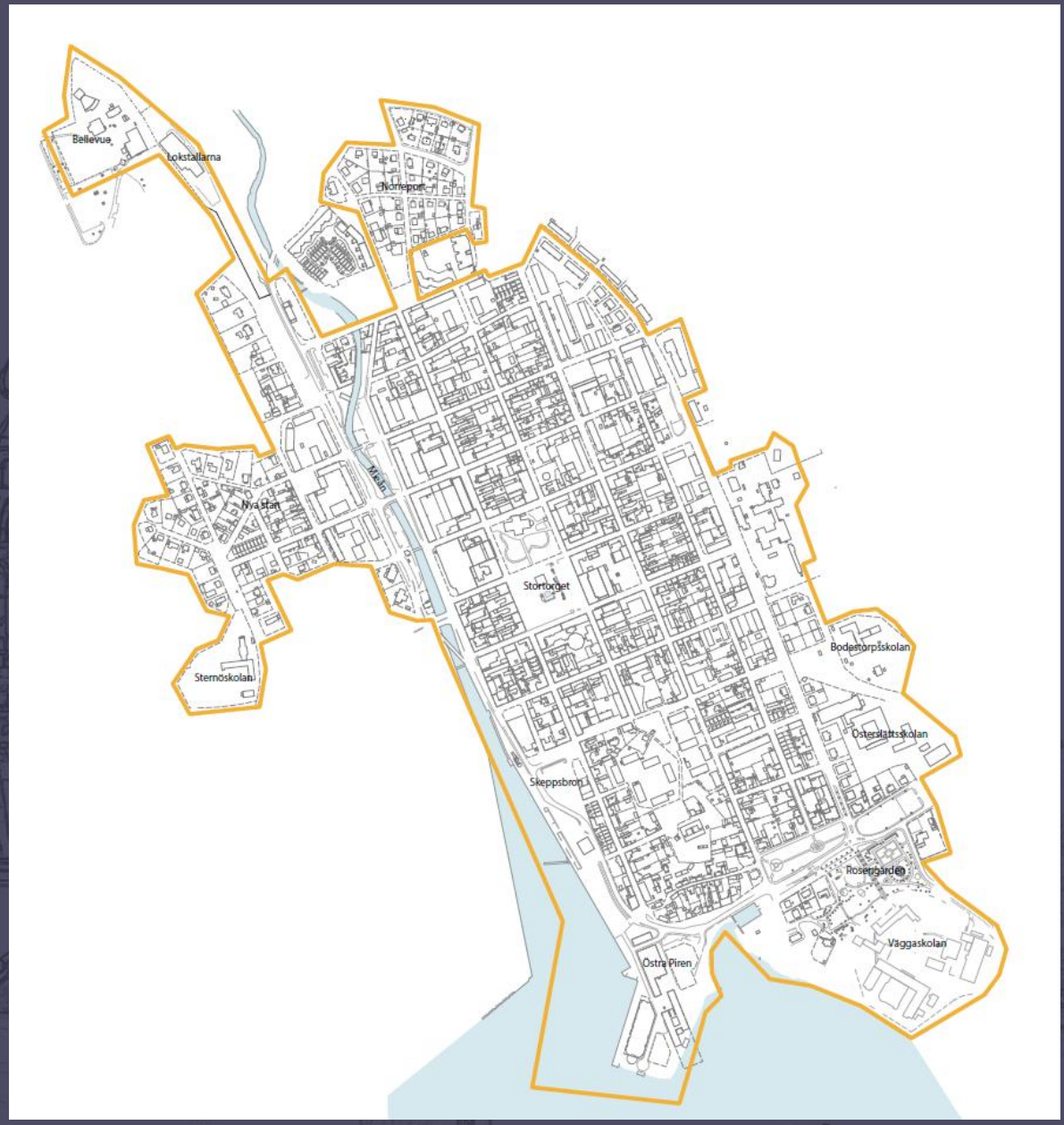
- Görs internt



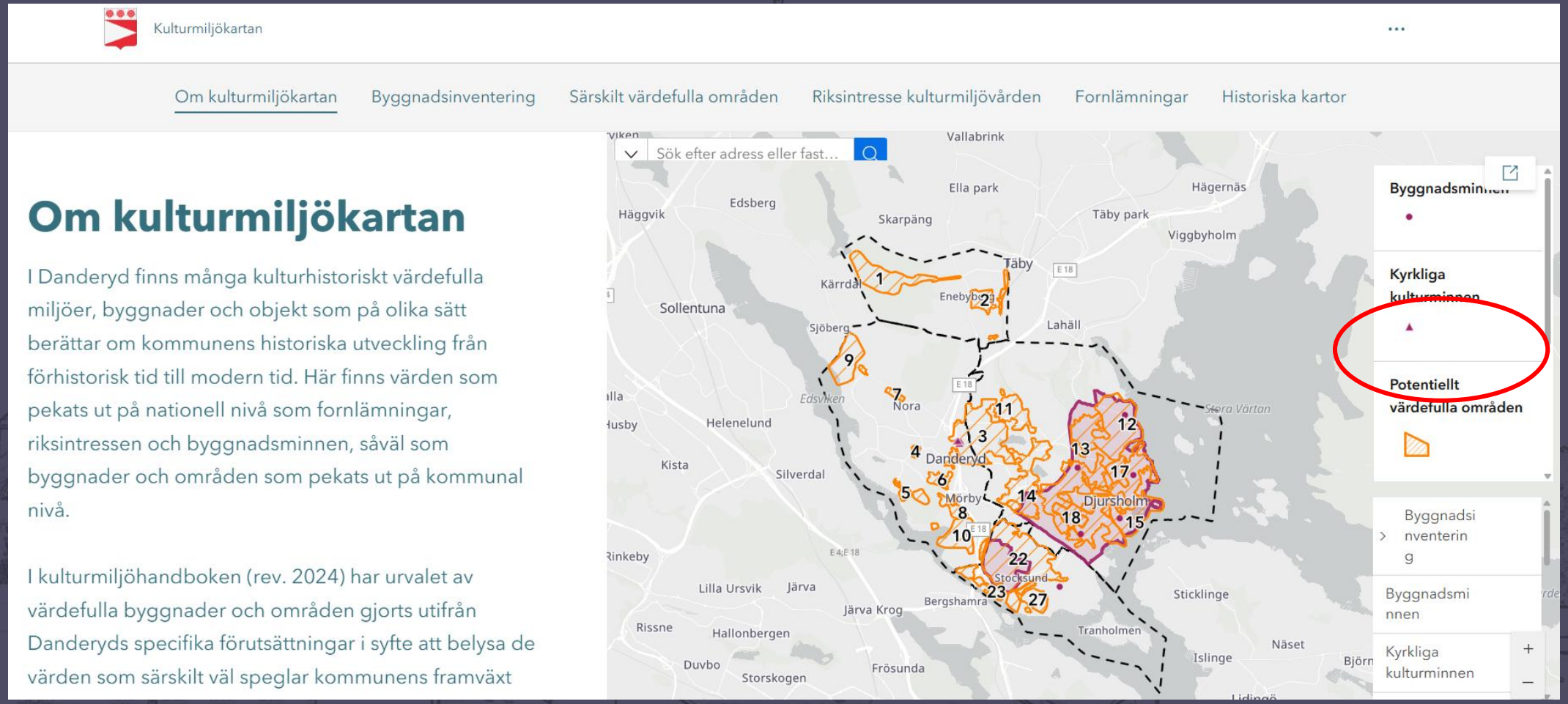
Bevarande- och utvecklingsplanen avgränsas geografiskt a Mieån i väster, Stadsportstatan i norr, Erik Dahlbergsvägen i öster och Piren i söder. Framtida riksintresseområden att inkludera i Bevarande- och utvecklingsplanen är de rosa områden markerade på kartan ovan.

2. Utvidga Bevarande och utvecklingsplanen





3. Hur presenterar vi det?



Kulturmiljökartan

Danderyds kommun

4. Områden där varsamhetskravet särskilt måste beaktas



Apollovägen
(Foton: Google street view)





Björnbärsstigen, Norra Prästslätten

4. Bostadsmiljöer, 2000-talet

Med sammanhållen arkitektur, inte 8:13



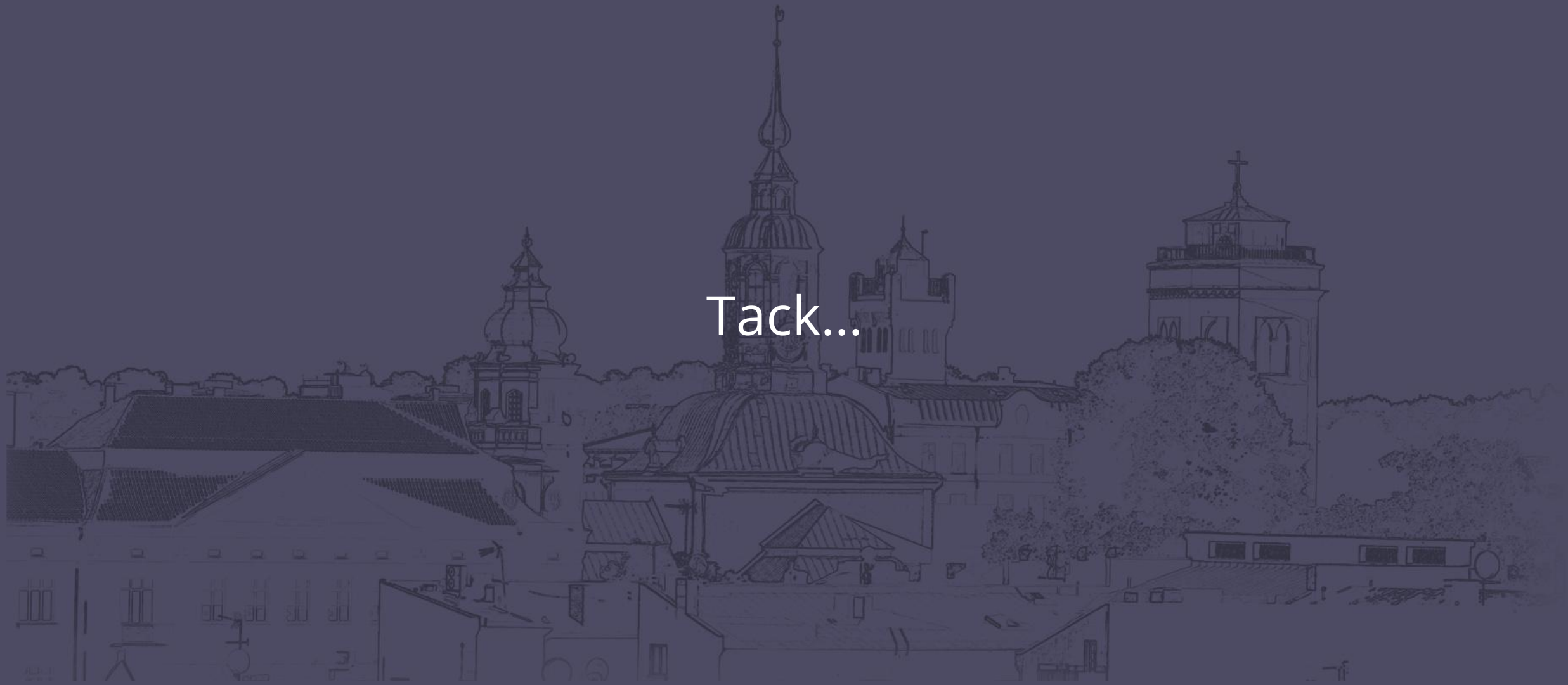
Vettekullahöjden (foto:PMB)

Arkitekt Thomas Sandell, Sandell och Sandberg



Tegelbruksbacken (foto:PMB)

Arkitekt: Vandkunsten



Tack...

Vad står det i PBL och i förarbetena?

Anette Johansson, Boverket
Hanna Gelotte Fernandez, Riksantikvarieämbetet

Boverket

SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIEÄMBETET

Vad säger förarbetena?

- •En enkel, effektiv och ändamålsenlig lovplikt som ska syfta till att skydda särskilt skyddsvärda värden kräver att byggnadsverk och områden på något sätt pekas ut i förväg.

- •Den möjlighet att peka ut värdefulla byggnadsverk och områden i översiktsplanen som kommunerna har i dag göras tvingande



Boverket

SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIEÄMBETET

3 kap 5 § 4 plan- och bygglagen

- **5 §** Av översiktsplanen ska även följande framgå:

- 4. sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § samt kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata de särskilda värdena,



Boverket

SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIEÄMBETET

Byggnadsverk

- Byggnadsverk delas in i byggnad eller annan anläggning.

- **Byggnad 1 kap 4 § PBL**
- En varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.



Boverket

SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIEÄMBETET

Lovpliktig anläggning 9 kap 19-31 §§

- Mur och plank
- Altan
- Parkeringsplats
- Upplag, materialgård och fast förvaringsanläggning
- Transformatorstation
- Tunnel och bergrum
- Mast, torn, skorsten och vindkraftverk
- Idrottsanläggning
- Skidbacke och skidlift
- Linbana
- Hamn för fritidsbåtar
- Campingplats
- Nöjespark och djurpark
- Begravningsplats



Boverket

SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIEÄMBETET

Allmän plats 1 kap 4 § PBL

- En gata, väg, park, torg eller annat område som enligt en *detaljplan* är avsett för ett gemensamt behov.



Boverket

SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIEÄMBETET

Bebyggelseområde

- finns ingen legaldefinition
- däremot när det gäller begreppet **bebyggelse**, som är en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader **1 kap 4 § PBL**
- med samling menas **minst tre byggnader** inom ett avgränsat område
- det finns inget krav på att en av byggnaderna måste vara ett bostadshus eller liknande



Boverket

SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIEÄMBETET

Bebyggelseområde med höga kulturvärden

Bebyggelseområdet förmedlar **särskilt väl en bred historisk förståelse** om tidigare samhällsförhållanden och/eller stadsbyggnads- och arkitektoniska ideal, eller utmärks av en **hög ambitionsnivå i arkitektonisk gestaltning.**

Utöver detta kan bebyggelseområdet ha en **stor betydelse i stads- eller landskapsbilden och/eller tillmätas stor betydelse i sitt lokala sammanhang**. Bebyggelseområdet kan vara en tydlig tidsmarkör och präglas av homogenitet eller bestå av olika delar som har tillkommit under en längre tidsperiod.



Kommunen bestämmer hur eller var i ÖP

- Krav på tydlighet i beskrivningen och ställningstagandet
- Mellankommunal fråga



Boverket

SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIEÄMBETET

Att tänka på i översiktsplaneringen

- Det ska inte vara en katalog över värdefulla hus. Kommunen måste ta ställning och beskriva värdena så att detta ger stöd i förhållande till 8 kap 13 §.
- Även om exempelvis en byggnad inte finns med i ÖP, så kan den ha sådana värden att den träffas av 8:13.
- Glöm inte 2 kap 3 § - kulturvärden. Kommunen ska förhålla sig till kulturmiljön i stort.
- Kan det värdefulla området utvecklas eller är förändring olämpligt.



Boverket

SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIEÄMBETET

Tematiskt tillägg

- är en ändring av gällande ÖP
- innehållskravet träffar inte översiktsplaner som påbörjats före 1 dec 2025



Boverket

SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIEÄMBETET

Vägledning finns på PBL Kunskapsbanken och på Riksantikvarieämbetets webbplats

- Särskilt värdefull kulturmiljö - PBL kunskapsbanken - Boverket

- Metodstöd för inventering av bebyggelse med kulturvärden – Riksantikvarieämbetet

Att visa hänsyn

Otto Ryding, Boverket
Emy Lanemo, Riksantikvarieämbetet

Boverket

SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIEÄMBETET

… redovisa kommunens syn
på vilken hänsyn som krävs
för att tillvarata de särskilda värdena

Vad betyder det?

Boverket

SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIEÄMBETET

Ur Boverkets byggregler

Varsamhet

Vid en bedömning om kravet på varsamhet är uppfyllt ska hänsyn tas till hur åtgärden respekterar byggnadens karaktär avseende

1. proportioner, form och volym,
2. materialval och utförande,
3. färgsättning, samt
4. detaljomsorg och detaljeringsnivå.

Hänsyn ska också tas till om

1. detaljer som är väsentliga för byggnadens karaktär tillvaratas /.../

Boverket

SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIEÄMBETET

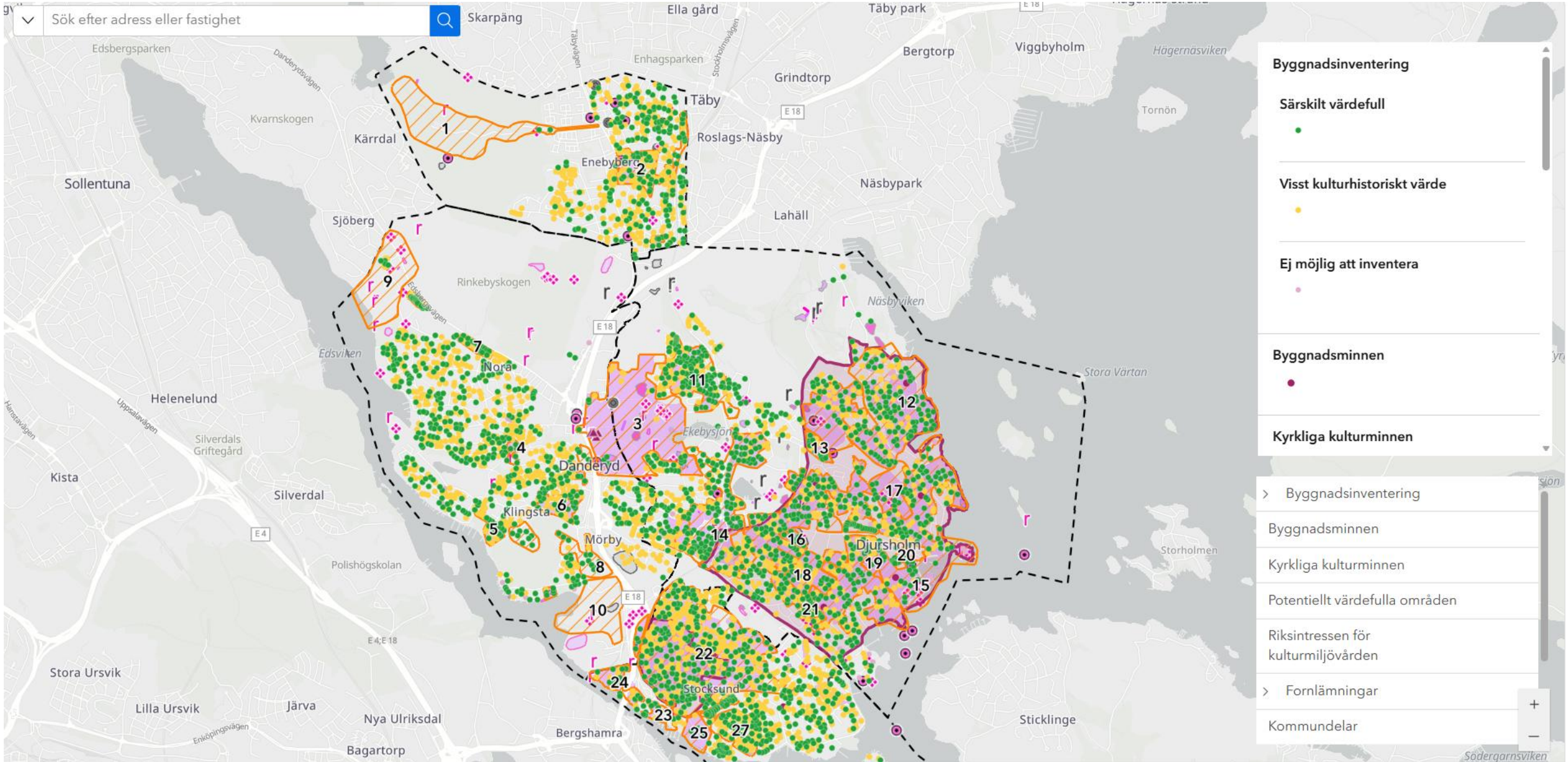
Hur kan det se ut idag?

Omskrivning av gällande lag	Process och arbetssätt	Uttolkning av vad hänsyn innebär
I samband med förändringar ska hänsyn tas till kulturhistoriska värden.	*Kommunen ska betrakta byggnader som redovisas i bevarande-programmet som särskilt värdefull bebyggelse enligt plan- och bygglagen.*	*Kompletterings- och förtätningsbebyggelse i villaområden ska utföras med trädgårdsstadens gröna ideal som utgångspunkt.*

Boverket

SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIEÄMBETET

Danderyds kulturmiljöhandbok



Danderyds kulturmiljöhandbok - Egnahem i Enebyberg

Råd och riktlinjer

- Befintlig planstruktur ska värnas. Områden med bebyggelse av enhetlig karaktär bör bibehålla sin utformning mot gaturummet avseende byggnadernas placering på tomten, volymverkan och fasadmaterial.
- Håll häckar och staket mot gatan låga.
- Minimera markarbeten i form av sprängning, fyllning och schaktning. Undvik markutfyllnad med stödmurar och hårdgjorda markytor.







Boverket

SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIEÄMBETET

Höganäs kulturmiljöwebb



Boverket

SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIEÄMBETET



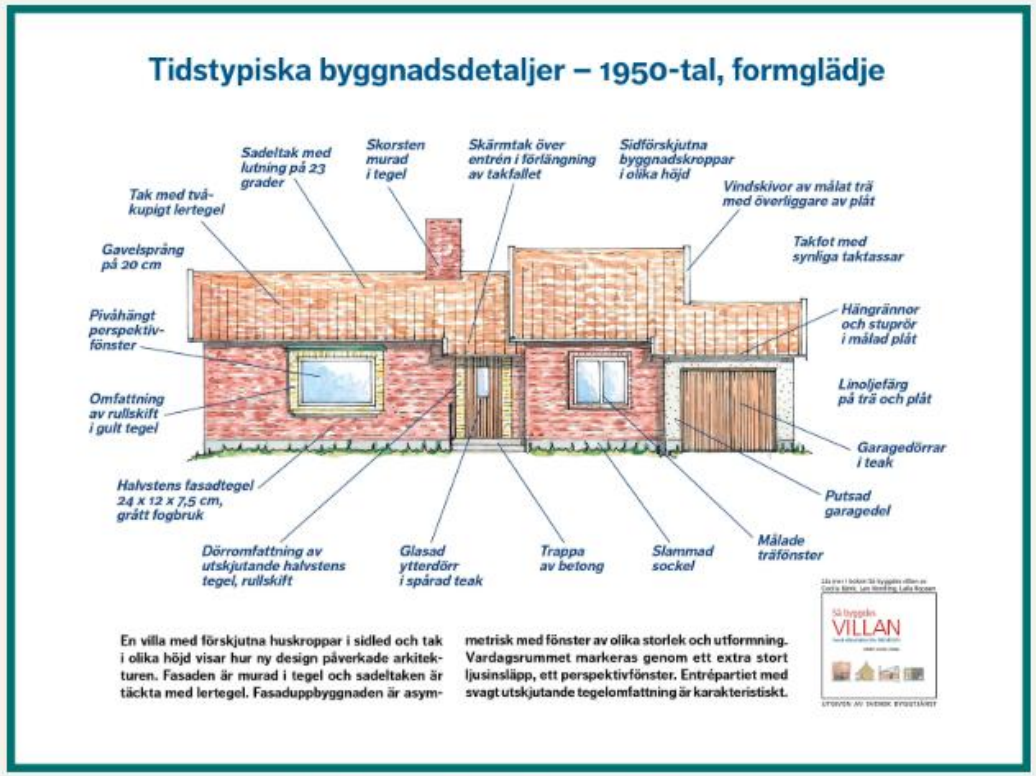
Boverket

SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIEÄMBETET

50-tals stil

1950-talet kännetecknas av en arkitektur rik på former. Byggnadskropparna är ofta förskjutna och i de vanligtvis murade fasaderna så markeras olika byggnadsdelar delar med tegel i annan färg än fasaden i övrigt. 1950-talsstilen är trots sitt namn inte helt knuten till 1950-talet, den börjar byggas redan under 1940-talet och vissa drag fortsätter in på 1960-talet.

Byggnader med 50-tals stil är markerade med grönt i kartan



50-tals stil ur boken "Så byggdes villan - Svensk villaarkitektur från 1890-2010.

50-tals stil ur boken "Så byggdes villan - Svensk villaarkitektur från 1890-2010.



Villa i 1950-talsstil med stort vardagsrumsfönster och entrédörr i teak. Fasaden är svagt förskjuten med en del i tegel och en del i puts, notera de tidstypiska smidesräckena både till trappan och trädgården.



Flerbostadshus i 50-talsstil med vinklade burspråk och snedställda balkongfronter, notera det framskjutna och utsmyckade entrépartiet.

KARAKTÄRSDRAG:

Planrelaterade egenskaper

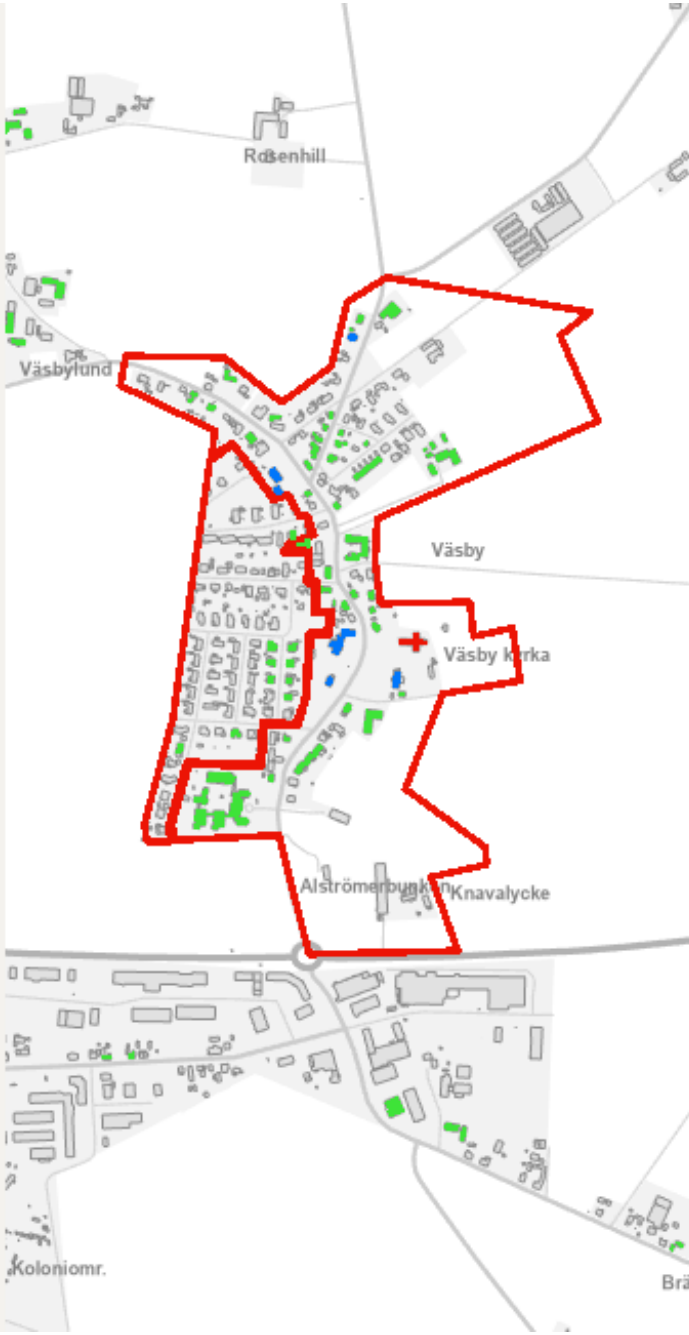
- Långa utblickar i öster över det öppna kuperade landskapet och gårdar.
- Öppet byggnadssätt som sträcker sig utmed den gamla landsvägen.
- De äldre byggnaderna har långsidorna vända mot gatan med små förträdgårdar. Representationsbyggnaderna har även de långsidorna mot gatan och har olika stora förträdgårdar och trädgårdar.
- Förhållandet mellan bebyggelsen är varierat, stora ytor mellan representationsbyggnader i kyrkbyn, vårdhemmet och mindre bland gathusen och sentida bebyggelse.
- Bebyggelsen har låga socklar, varierad marktäckning och anlagda gröna trädgårdar.
- Nockriktningarna följer gatusträckningarna hos all bebyggelse utmed de gamla byvägarna, frånsett vårdhemmet.

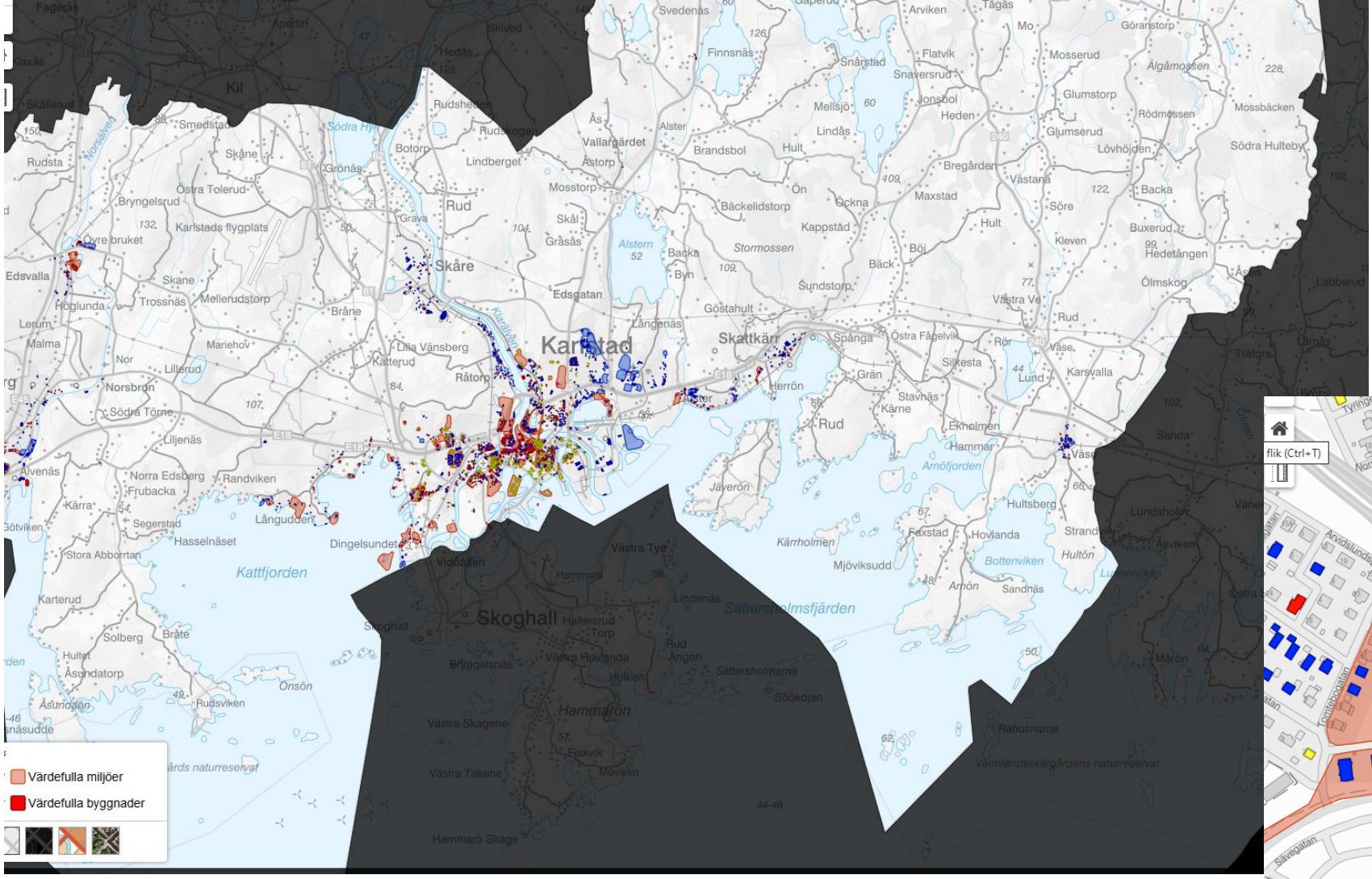
Form

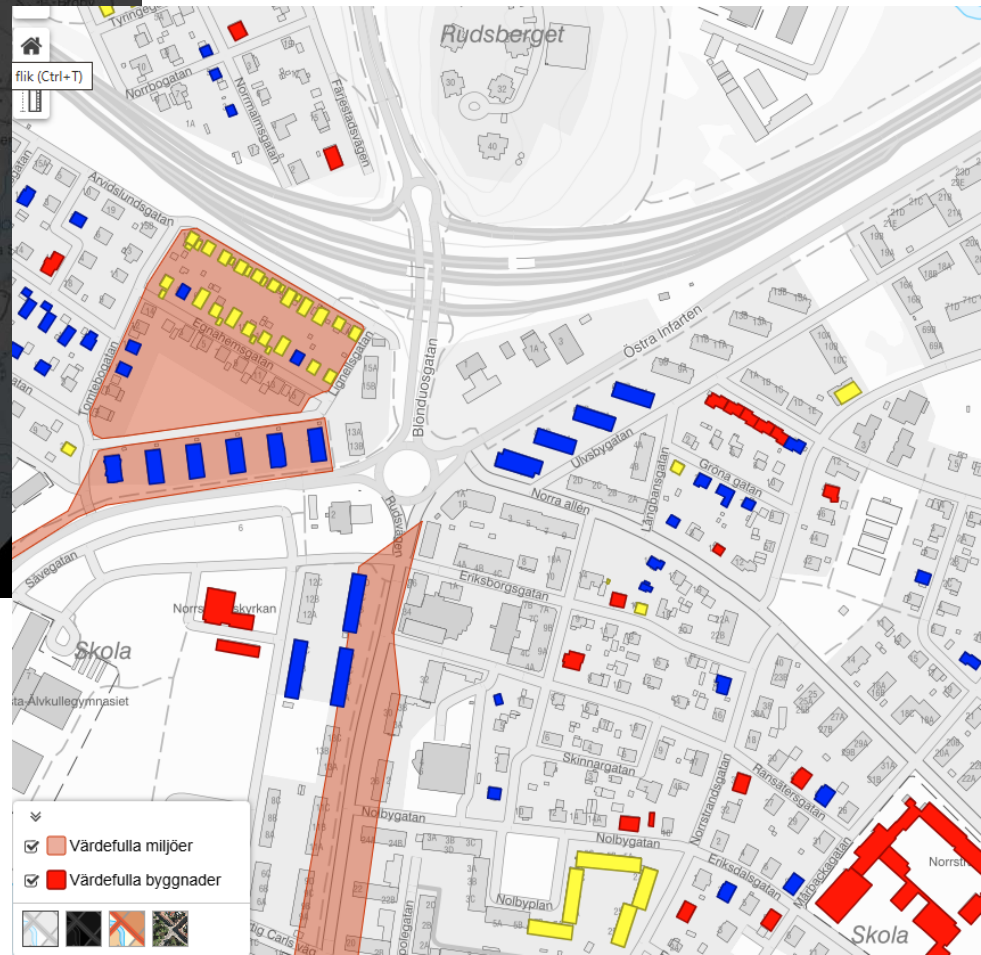
- Bostadshusen är i en- och en halvplans med låga socklar. Prästgården och vårdhemmet är högre, i två till tre våningar. Högsta punkten är kyrkans torn som är synligt från långt håll och är ortens landmärke.
- Dominerande takfall är sadeltak i material som tegel, papp, eternit och enstaka halmtak. Sentida byggnader har även flacka tak.
- Skorstenar är placerade mot nock som dominerande karaktärsdrag. Kupor är ett dominerande inslag, vars placering i takfallet dominerar.
- Varierande stilar genomgående, traditionell, sekelskifte, nationalromantik, nyklassicism och anpassad postmodernism.
- Dekorativa element finns framför allt hos de större representationsbyggnaderna.

Material, färgtyp, kulör

- Fasadmaterialen i området är varierande. Här finns gult och rött tegel, korsvirke, puts i ljusa och mörka kulörer, mexitegel, eternit och träpanel.
- Materialen och färgsättningen är typiska för specifika arkitekturstilar.




Värdefulla miljöer
Värdefulla byggnader
Karlstad
Skoghall
Kattfjorden
Sättersholmsfjärden
Hammarön
Skåre
Rud
Skattkärr
Edsvalla
Norsbron
Karlstads flygplats
Hasselnäset
Dingelsundet
Långudden
Onsön
Hammarö Skage
Värmlandsskärgårdens naturreservat


Rydsberget
Skola
Värdefulla miljöer
Värdefulla byggnader
Östra Infarten
Norra allén
Nolbygatan
Nolbyplan
Eriksborgsgatan
Skinnargatan
Ransätersgatan
Blondüsgatan
Sävegatan
Norrstrandsgatan
Eriksdalsgatan
Norrstr

Kulturhistorisk värdering

Värdering

Röd - särskilt värdefull

Värdemotivering

Del av Norrstrandsskolan. Viktiga karaktärsdrag är fasaden av tegel och puts, vilket är mycket typiskt för 1950-talet, liksom förskjutna byggnadsvolymer och detaljer som sexkantiga fönster. De putsade fasaderna är indelade i rutor av kontrasterande kulör, förekommer även kring fönster på tegelfasad. Viktigt är också byggnadens sadeltak med röda takpannor respektive ärgad kopparplåt. Kring skolgården löper en kalkstensmur (1954) vilken tillför ett miljöskapande värde.

Fakta

Byggår

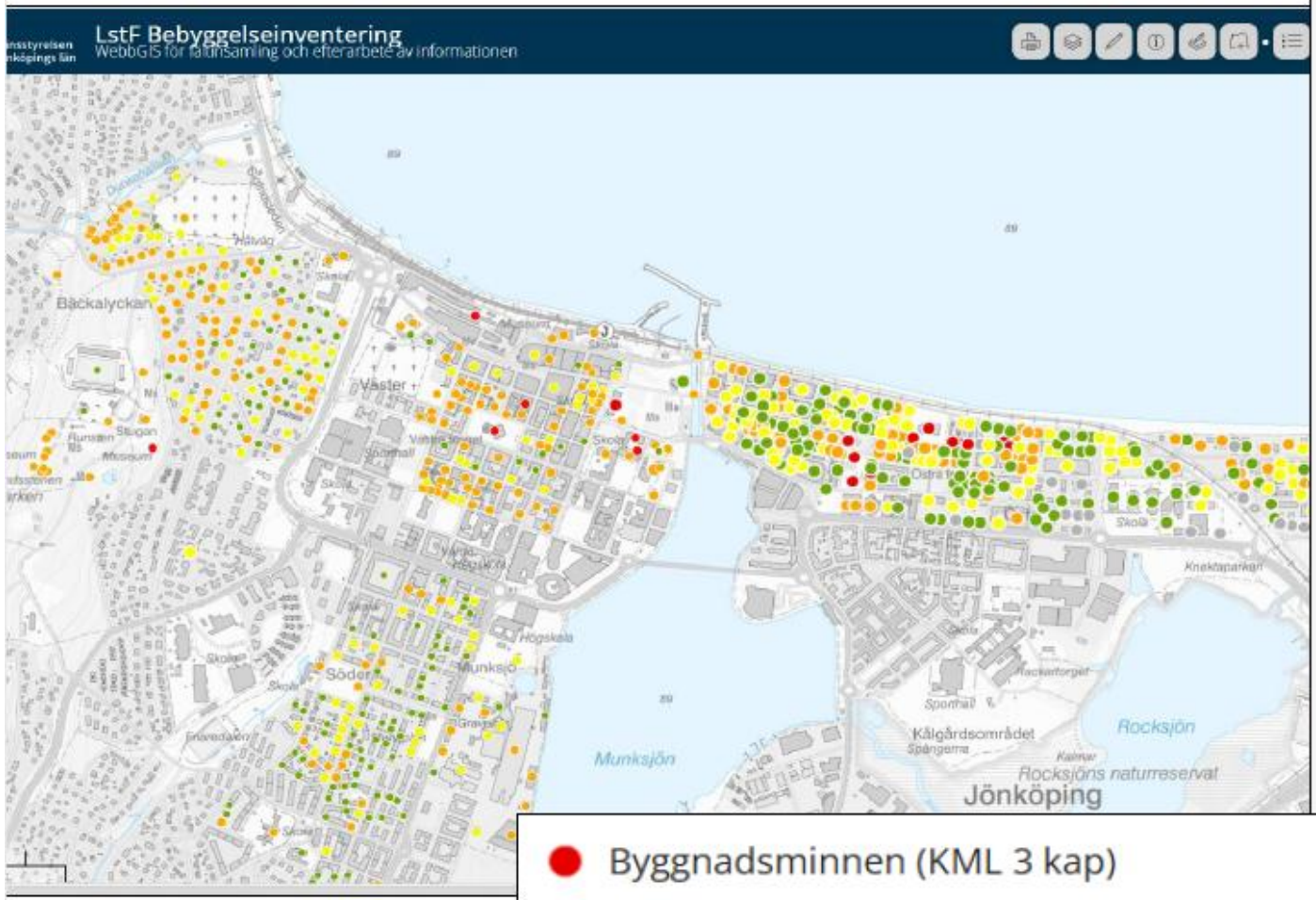
1952

Byggnadstyp

Folkhemsbygge 1940-1960, Offentlig sektor

Varsamhet och goda råd

- Respektera husets byggnadsstil. Undvik främmande tillägg.
- Sträva efter att bevara alternativt återställa husets ursprungliga färgsättning.
- Fasaden hålls i grått, grönt, beige, gult eller gulbrunt.
- Taksprång, knutar och foder målas vita.
- Fönsterbågar målas vita.
- Räcken och balkongräcken målas svarta.
- Taktäckning bör vara tvåkupigt lertegel.



- Byggnadsminnen (KML 3 kap)
- Särskilt värdefull bebyggelse (PBL 8:13)
- Högt allmänt bebyggelsevärde (PBL 8:17)
- Allmänt bebyggelsevärde (PBL 8:17)
- Avskriven

Tak, fönster & fasad

Värde tak

Kvalitativ bedömning, ej beskrivning, av vad som är värdebärande

● ja

Takform

○ ja

Takmaterial

○ ja

Värde fönster

Kvalitativ bedömning, ej beskrivning, av vad som är värdebärande

● ja

Fönsterform

○ ja

Fönsterplacering

● ja

fasad

bedömning, ej beskrivning, av vad som är värdebärande

2 av 8

Checklista karaktärsdrag

Checklista karaktärsdrag - PBL kunskapsbanken – Boverket

Stöd för beskrivning i Metodstöd inventering

4. Process för beskrivning och värdering – Riksantikvarieämbetet

Boverket

SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIEÄMBETET

Generell formulering

- Kulturhistoriskt värdefull byggnad ska bibehållas till sin [ursprungliga] karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå.

Preciserade formulering

- Fasader ska vara av locklistpanel målade med röd slamfärg.
- Taktäckning ska vara rött lertegel.
- Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga.
- Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas.

VARSAM UTVECKLING AV SMÅHUS- OCH VILLAOMRÅDEN, Stockholms stad



Topografi och grönska. Utifrån topografin skiljer sig grupphusområdena åt. Ofta utformades de så att större gårdsrum bildades. Ambitionen var också att spara naturmark.



Gaturum. Gatorna är korta och rätvinkliga eller också längre slingor som följer terrängen. Husen är av samma typ, ibland med mindre variationer.



Redovisning av hänsyn

- Tydliggöra byggnadernas och områdenas värdbärande egenskaper
- Vad är det som gör dem värdefulla!





Paus

Roger Jönsson, bygglovschef Lunds kommun
Petter Eiring, stadsantikvarie Lunds kommun

Boverket

SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIEÄMBETET

8:13 Snabbinventering och lovpliktslager



Foto: Illustration Matador. (CC BY)

Få kommuner redo för nya PBL-krav på kulturvärden

Endast en fjärdedel av landets kommuner beskriver sina värdefulla kulturmiljöer i översiktsplanen idag – stora arbetsinsatser väntar när nya krav i plan- och bygglagen ska hanteras. Det visar en ny rapport från Riksantikvarieämbetet.

Gamla underlag och otydliga begrepp försvårar

Genomgången av översiktsplanerna i landets 290 kommuner visar stora variationer – från kommuner som pekar ut ett stort antal kulturmiljöer till kommuner som inte pekar ut några alls. I många planer saknas också motiveringar, beskrivningar av värdebärande karaktärsdrag och tydliga hänsynsbeskrivningar, vilket gör det svårt att förstå hur dessa värden ska hanteras i efterföljande plan- och byggprocesser.

Tre fjärdedelar av de kulturmiljöunderlag som kommunerna lutar sig mot är äldre än tio år. Det innebär att nyare bebyggelsemiljöer, som modernismens och postmodernismens områden, ofta helt saknas i underlagen. Dessutom förekommer ett 40-tal olika benämningar för värdefulla miljöer, något som gör det svårt att tolka vad som faktiskt är särskilt värdefullt enligt lagens definition.

LUNDS KOMMUN

Jag vill

bygga ett ”attefallshus”
flytta ett fönster
bygga till huset med ett uterum
uppföra ett plank
måla om kåken
bygga ett växthus

… men behöver jag bygglov?

LUNDS KOMMUN

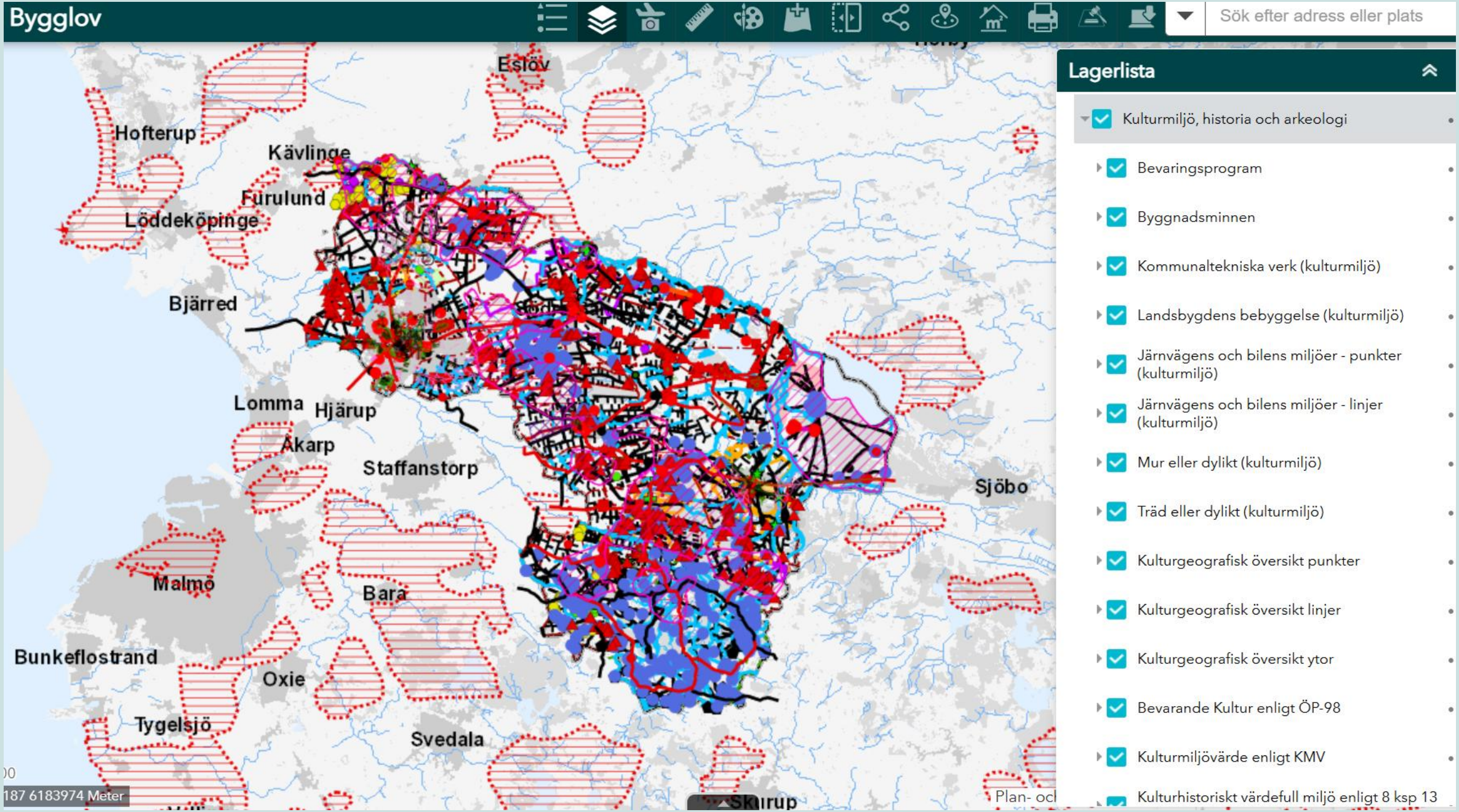
Vem ska svara?

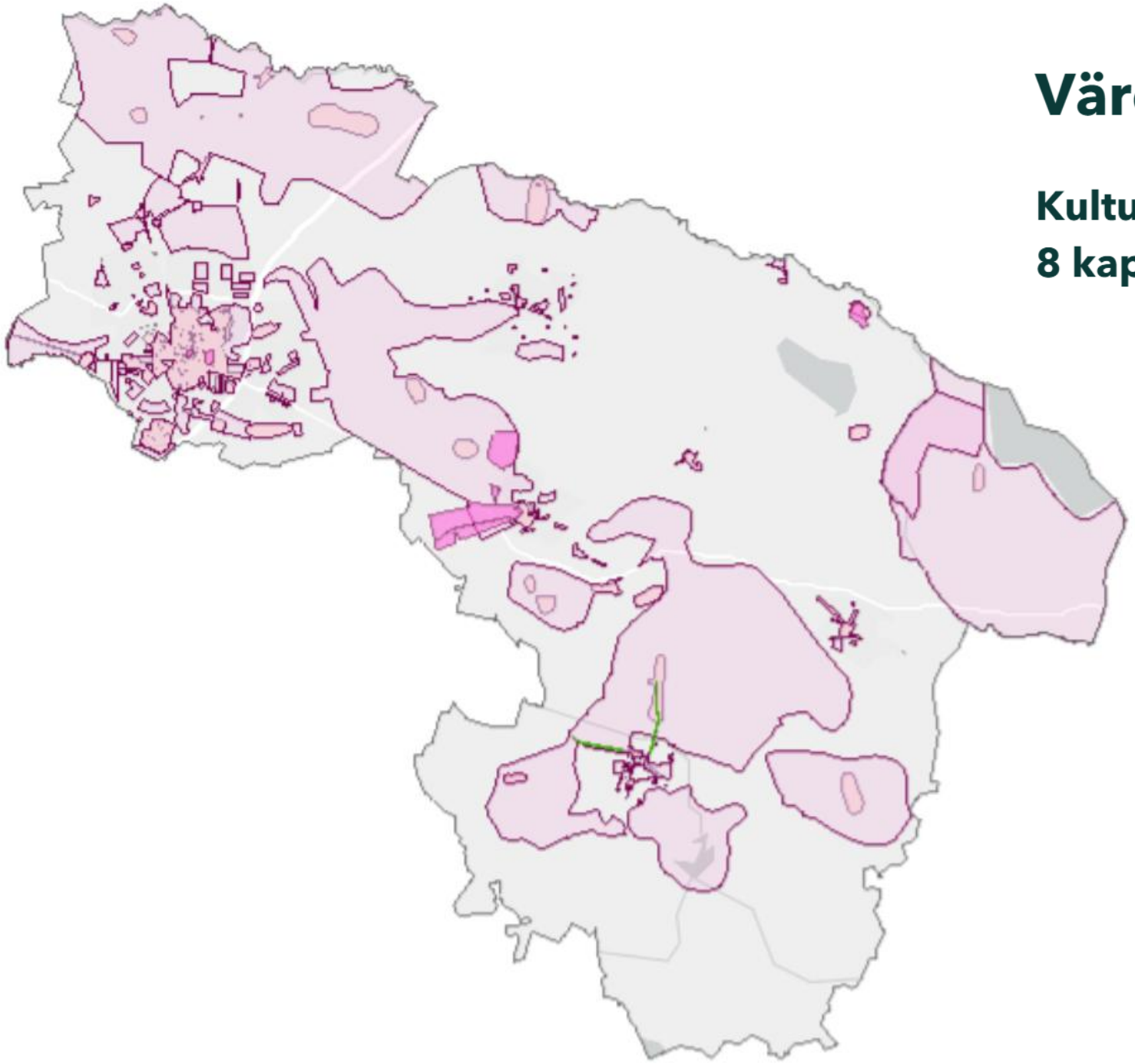
Byggherren själv?

Bygglovshandläggaren?
Stadsantikvarien?
Bygglovschefen
Stadsarkitekten?
Förvaltningschefen?
Byggnadsnämnden?

Men sista ordet har Mark- och miljööverdomstolen!

LUNDS KOMMUN

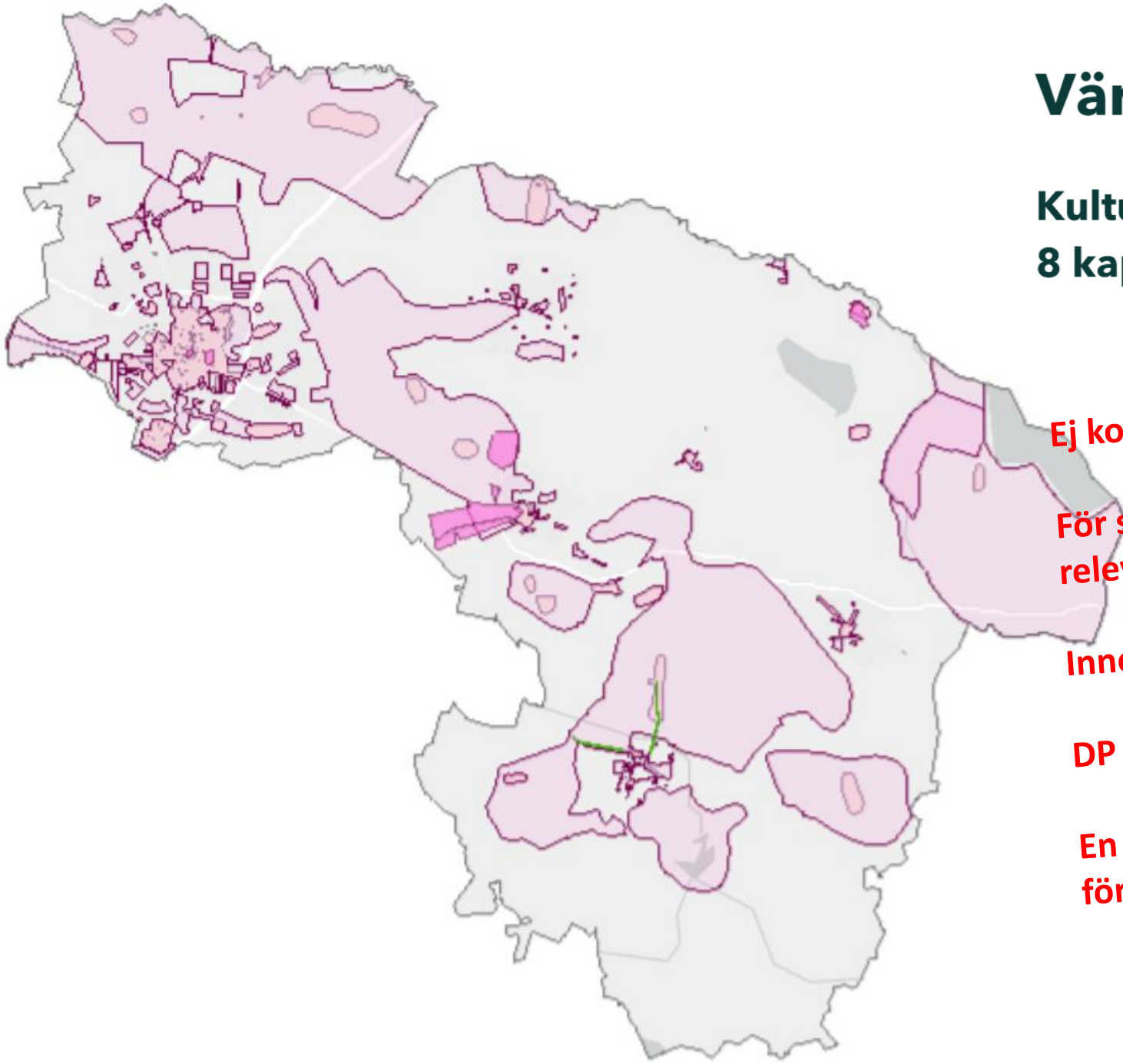

Bygglov
Sök efter adress eller plats
Lagerlista
Kulturmiljö, historia och arkeologi
Bevaringsprogram
Byggnadsminnen
Kommunaltekniska verk (kulturmiljö)
Landsbygdens bebyggelse (kulturmiljö)
Järnvägens och bilens miljöer - punkter (kulturmiljö)
Järnvägens och bilens miljöer - linjer (kulturmiljö)
Mur eller dylikt (kulturmiljö)
Träd eller dylikt (kulturmiljö)
Kulturgeografisk översikt punkter
Kulturgeografisk översikt linjer
Kulturgeografisk översikt ytor
Bevarande Kultur enligt ÖP-98
Kulturmiljövärde enligt KMV
Kulturhistoriskt värdefull miljö enligt 8 ksp 13
Eslöv
Hofterup
Kävlinge
Furulund
Löddeköpinge
Bjärred
Lomma
Hjärup
Åkarp
Staffanstorp
Sjöbo
Malmö
Bara
Bunkeflostrand
Oxie
Tygelsjö
Svedala
Skurup
187 6183974 Meter



Värdefulla kulturmiljöer

Kulturhistoriskt värdefull miljö enligt 8 kap 13 § PBL

LUNDS KOMMUN



Värdefulla kulturmiljöer

Kulturhistoriskt värdefull miljö enligt 8 kap 13 § PBL

Ej komplett, inventering ej heltäckande

För stora landskapsområden som ej är relevanta för lovplikt

Innehåller ”kanske”-områden

DP med skyddsbestämmelser saknas

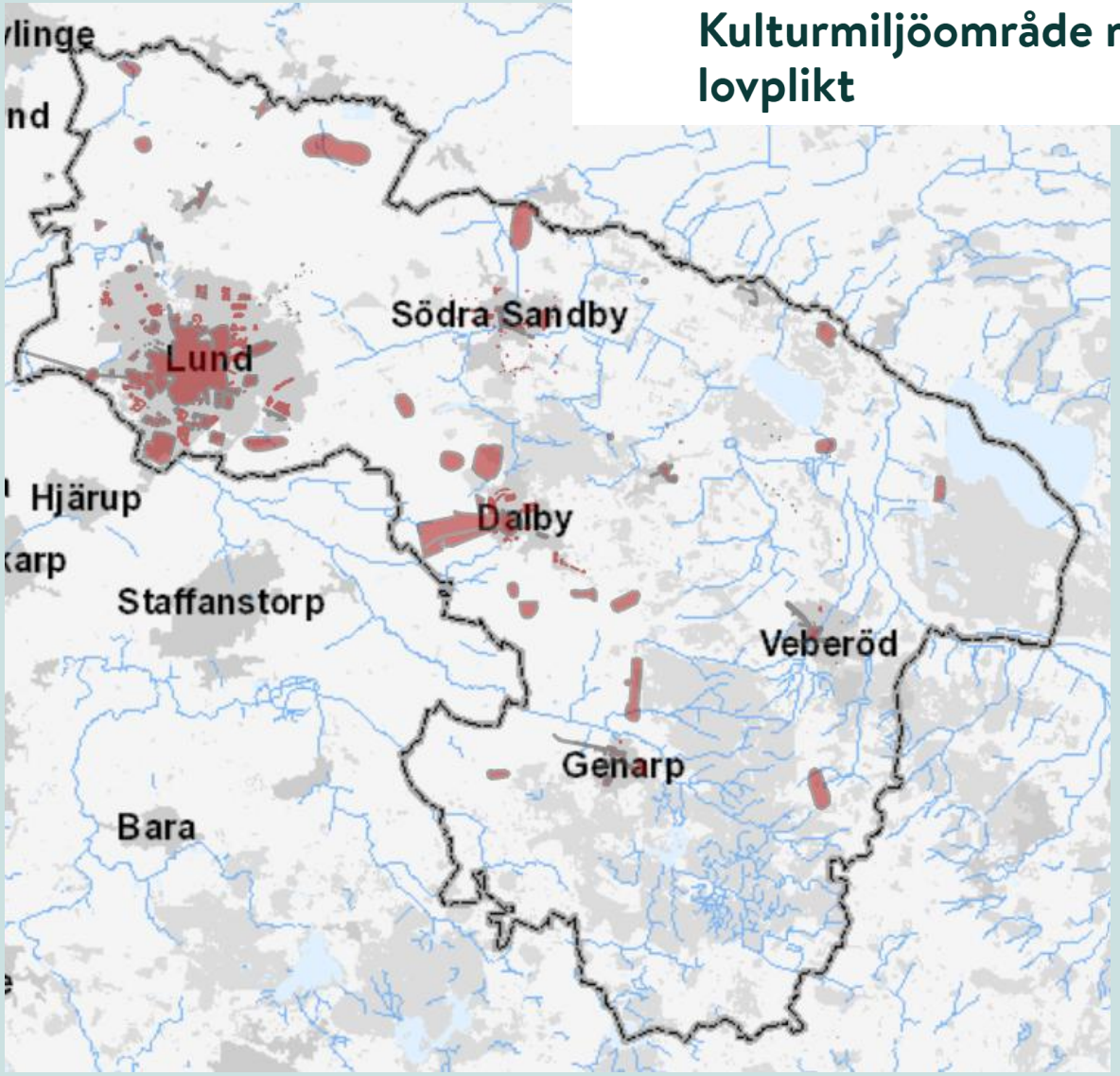
En del miljöer kan ha försvunnit eller förvanskats

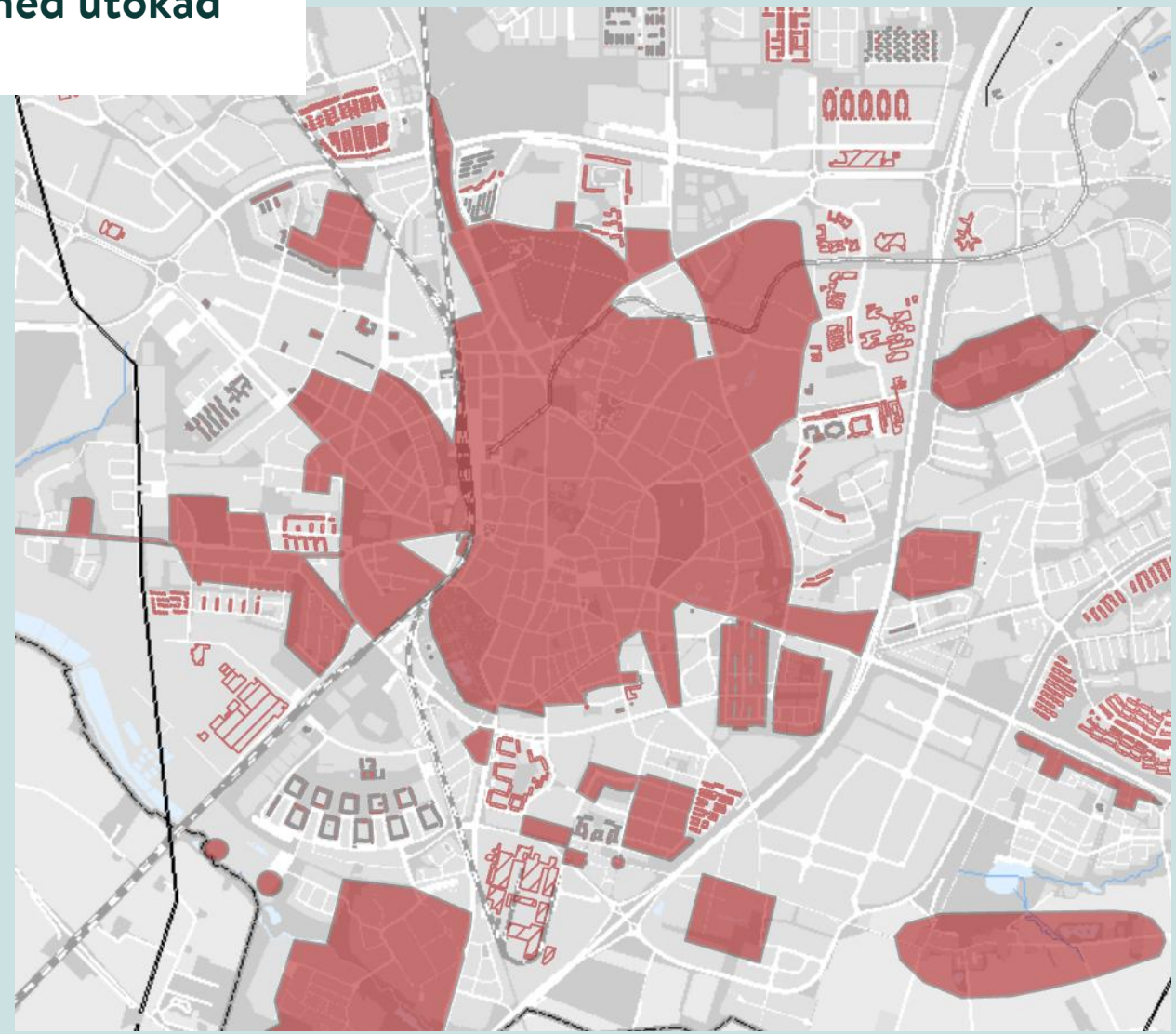
LUNDS KOMMUN

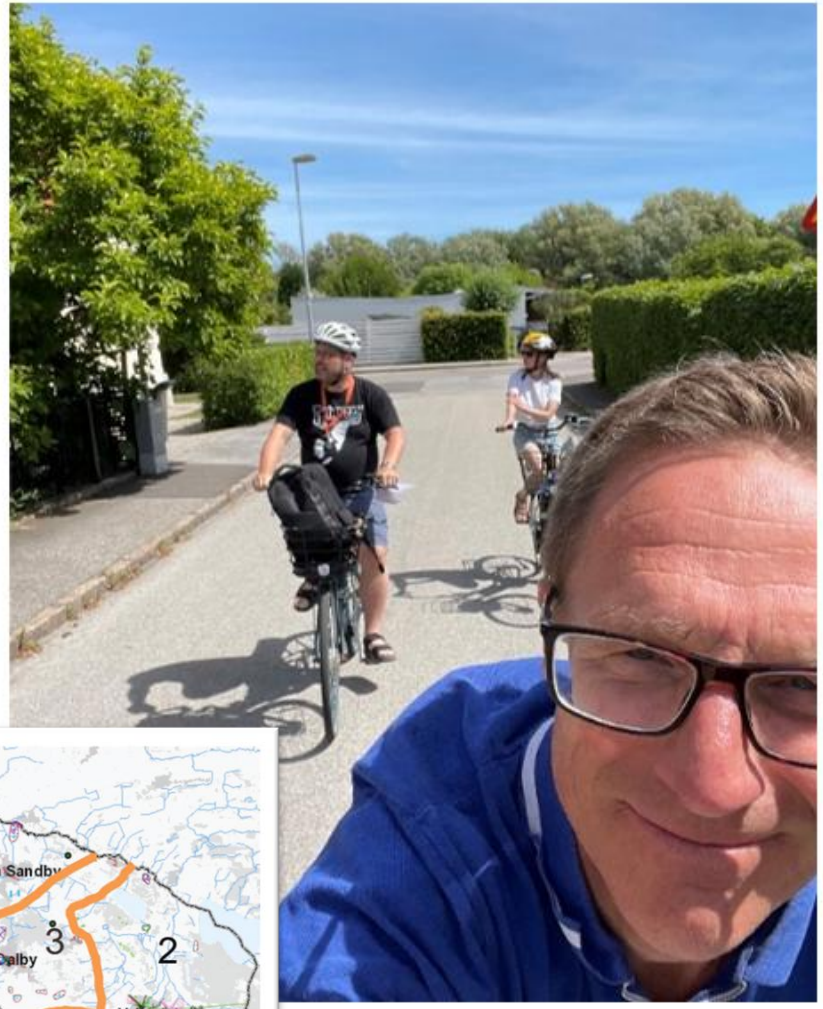
LUNDS KOMMUN Våra andra webbplatser Translate

Start / Bygga och bo / Allt om bygglov / Kulturmiljöområde med utökad lovplikt

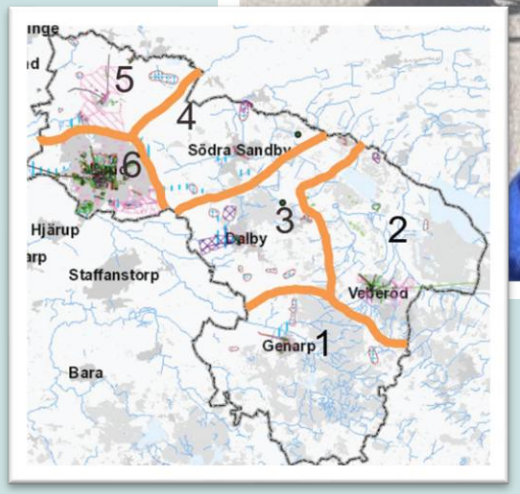
Kulturmiljöområde med utökad lovplikt











LUNDS KOMMUN

Boverkets kriterier

En byggnad eller bebyggelsemiljö kan vara särskilt värdefull om den tydliggör tidigare samhällsförhållanden. Det avser:

En byggnad eller bebyggelsemiljö kan [illegible]ärskilt värdefull om den tydliggör samhällsutvecklingen. Det avser:

En byggnad kan också vara särskilt värdefull om den i s[illegible] om äldre material och teknik.

En byggnad eller bebyggelsemiljö kan även [illegible] högt i ett lokalt sammanhang. Exempel på detta kan [illegible] betydelse i ortens sociala liv eller för ortens identitet eller i

Bebyggelsens ålder

Bebyggelsens ålder utgör i sig inget argument fö
särskilt värdefull. Byggnader tillkomna före 192
dock idag en mycket begränsad del av dagens by
byggts under 2000-talet. Av dessa har många ge

En byggnad eller bebyggelsemiljö kan vara särskilt värdefull från konstnärlig synpunkt om den uppvisar särskilda estetiska kvaliteter eller har en hög ambitionsnivå med avseende på arkitektonisk gestaltning eller i utförande och materialval eller i konstnärlig gestaltning och utsmyckning.

En byggnad kan anses vara särskilt värdefull från miljömässig synpunkt om den utgör en del av en miljö som uppfyller något eller några av de ovanstående kriterierna.

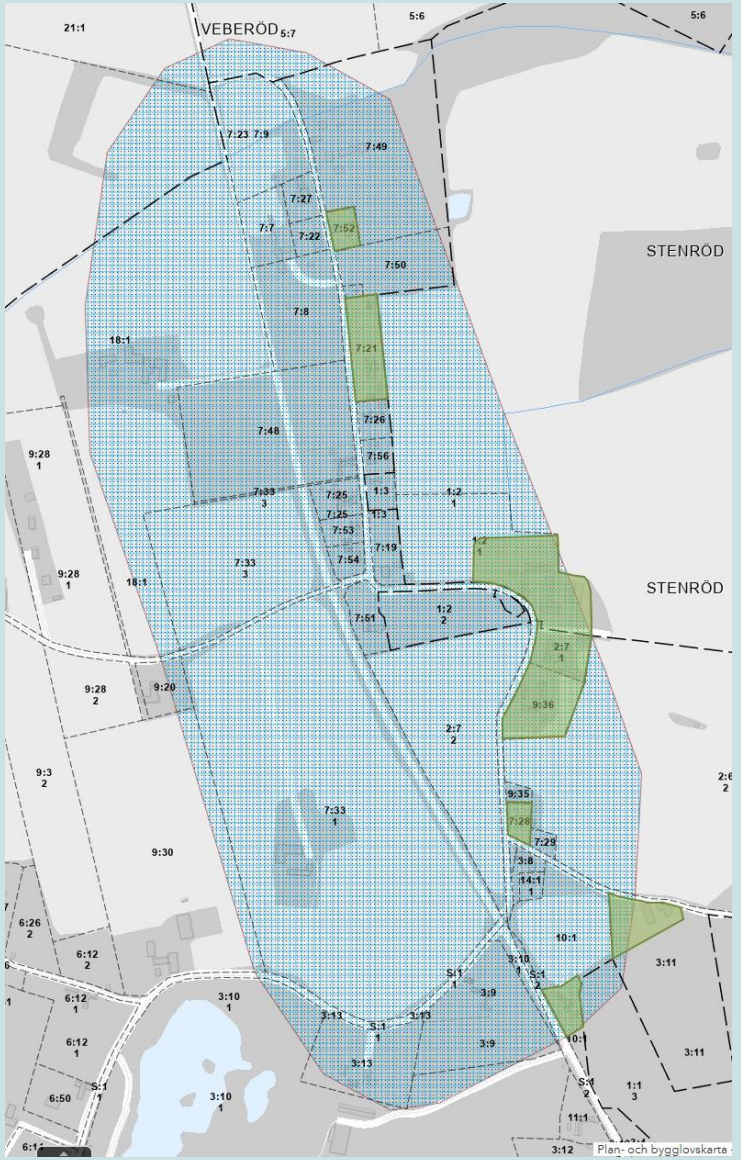
LUNDS KOMMUN





LUNDS KOMMUN





LUNDS KOMMUN

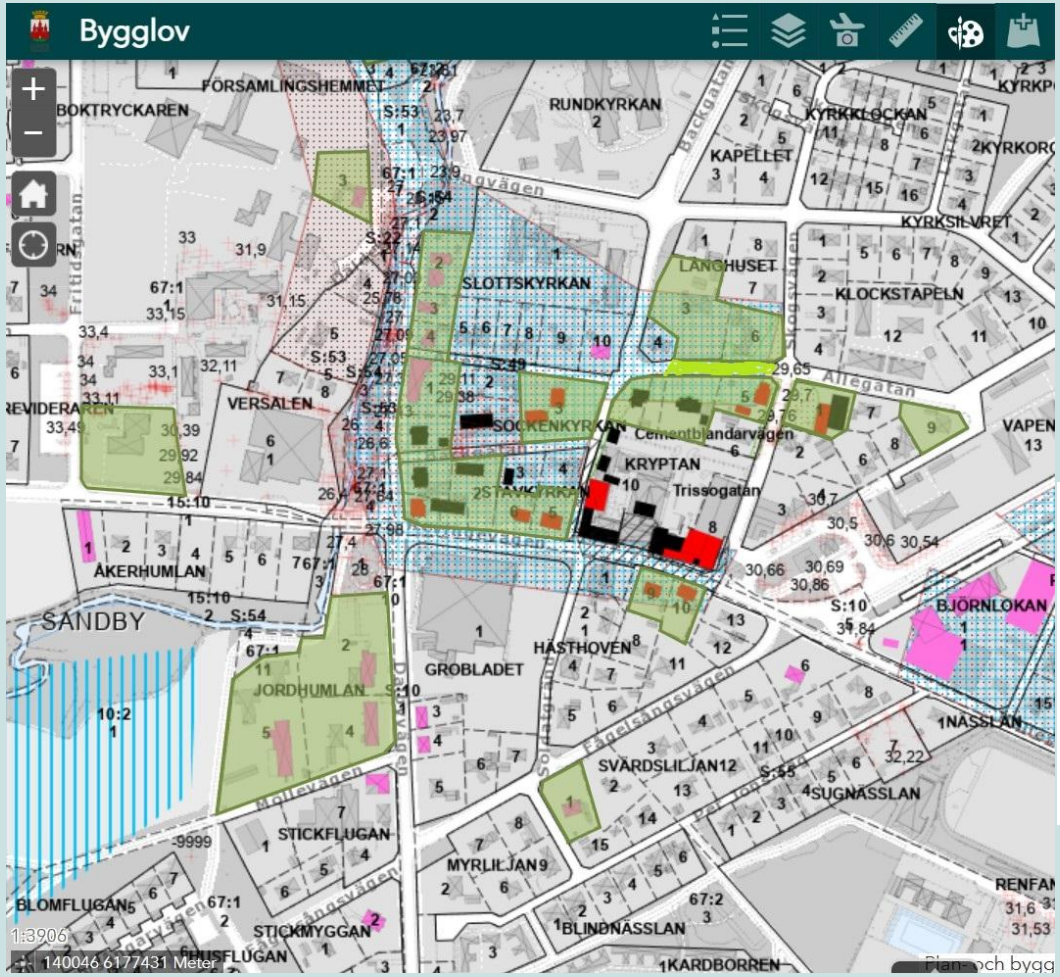






LUNDS KOMMUN

Vi dokumenterar
Vi motiverar (kort)



Biblioteket och medborgarhuset i Genarp som tidigare varit outpekat har lagts till då vi bedömer att det uppnår 8.13-kvalitén. Byggnaden är både lokalt betydelsefull och har höga arkitektoniska värden.



Södra Sandby

I Södra Sandby har en del förtätningar gjorts eller är under planering i centrum som medför att en del centrala kvarter tas bort ur kulturmiljölagret. De flesta av ”kanske”-utpekandena (rosa byggnader i bevaringsprogrammet) har inte bedömts uppnå 8.13-nivån men det har också gjorts några helt nya tillägg t.ex. Bror Thornbergs stilrena modernistiska kommunhusbyggnad i den västra delen.

LUNDS KOMMUN



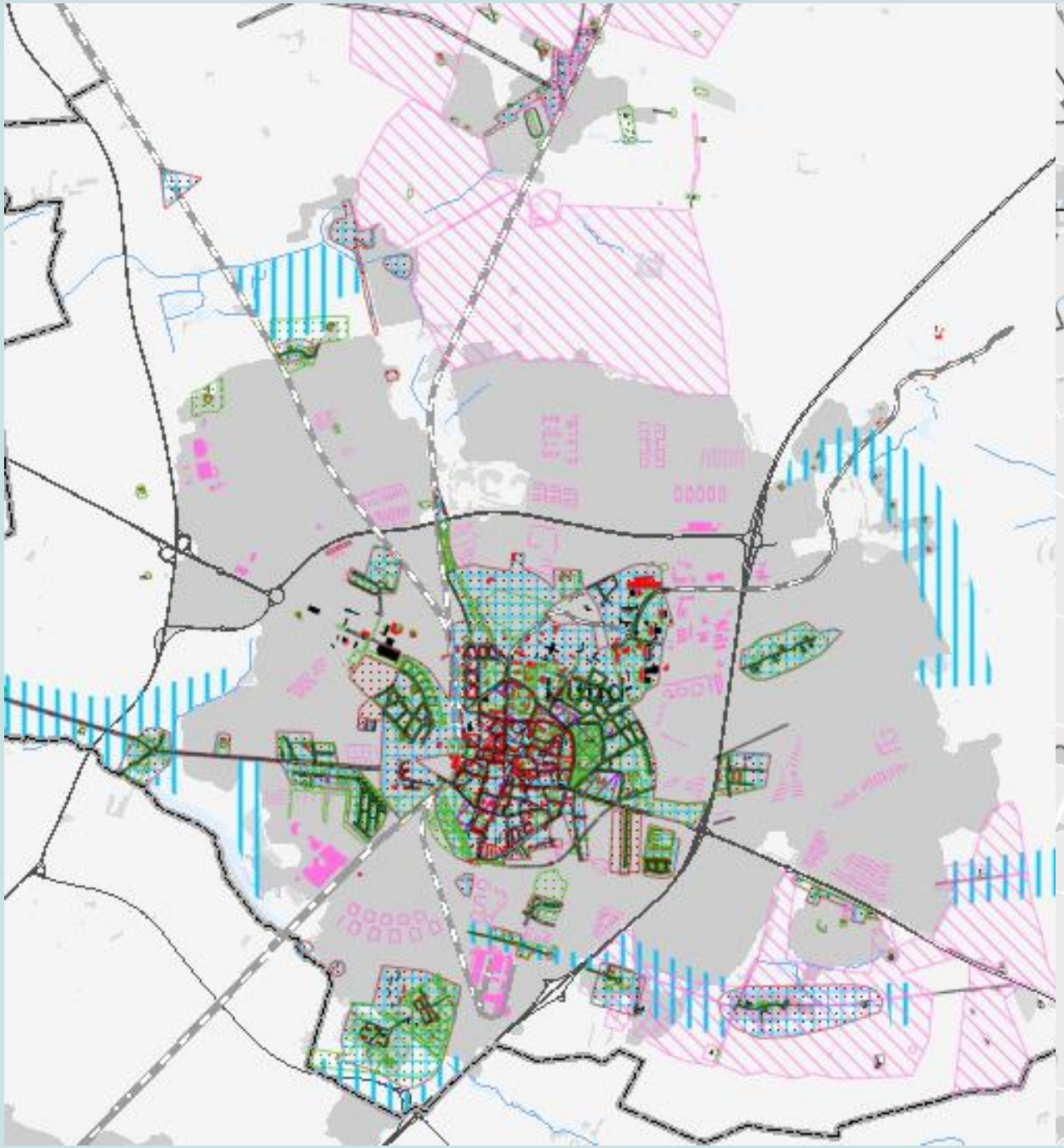
LUNDS KOMMUN

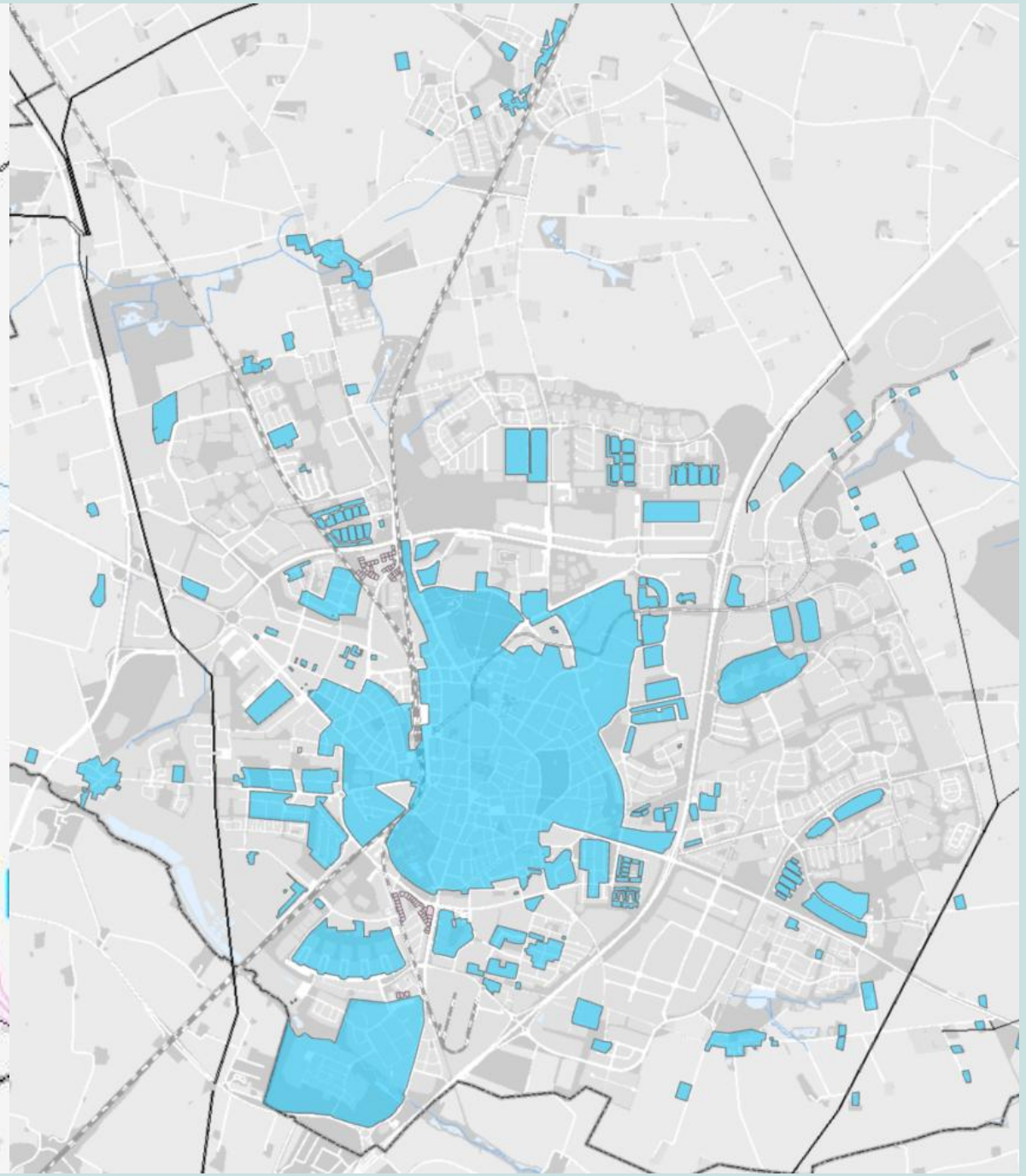


LUNDS KOMMUN



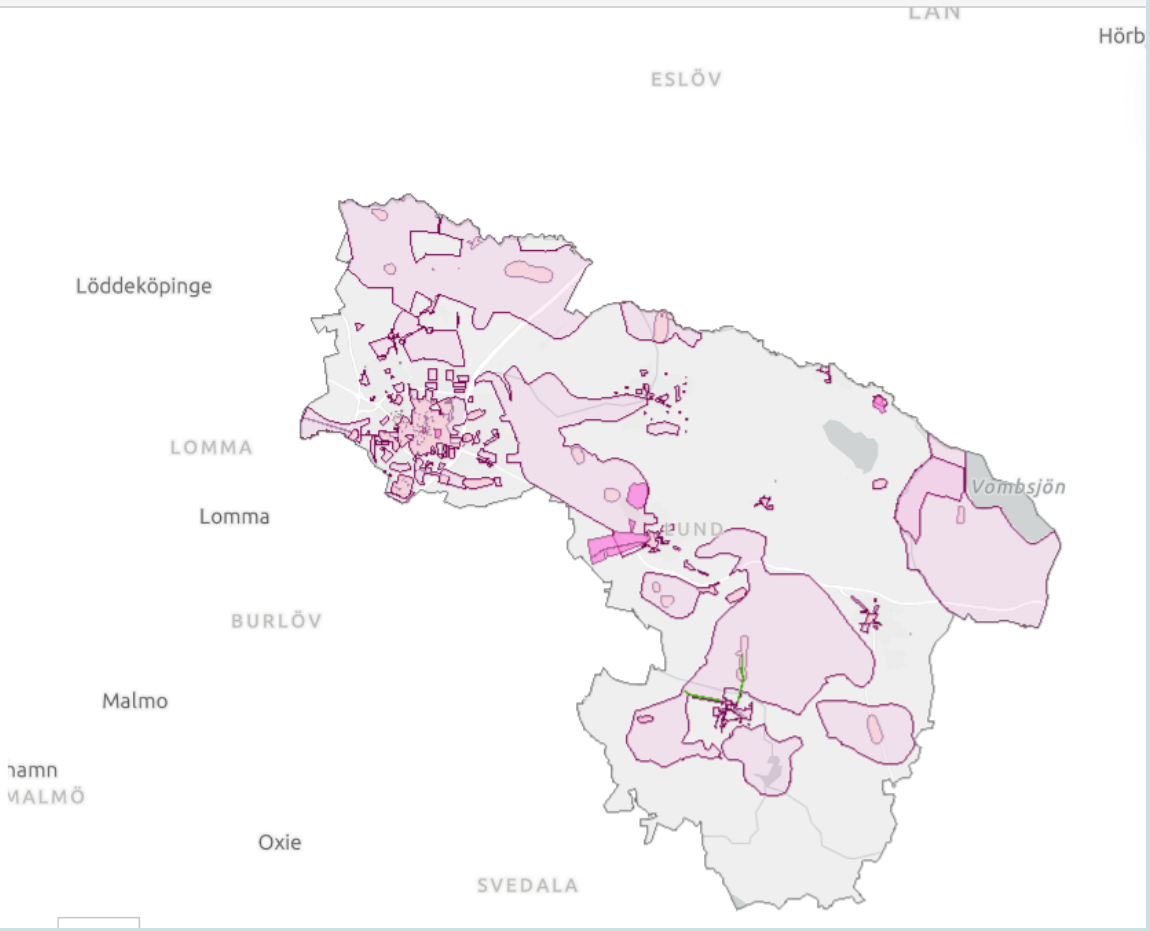
LUNDS KOMMUN





(arbetsmaterial gjort av PE, HB och MS), kartskikt som i intrakartan heter ”Kulturhistoriskt värdefull miljö enligt 8 kap 13 § PBL”.)

Det kan finnas enskilda byggnader och bebyggelsemiljöer inom utpekat 8:13-område som inte uppfyller kraven på kulturhistoriskt värde och det kan på samma sätt finnas enskilda byggnader och bebyggelsemiljöer utanför utpekat 8:13-område som är särskilt värdefull kulturmiljö. En bedömning kan behöva göras i det enskilda fallet.

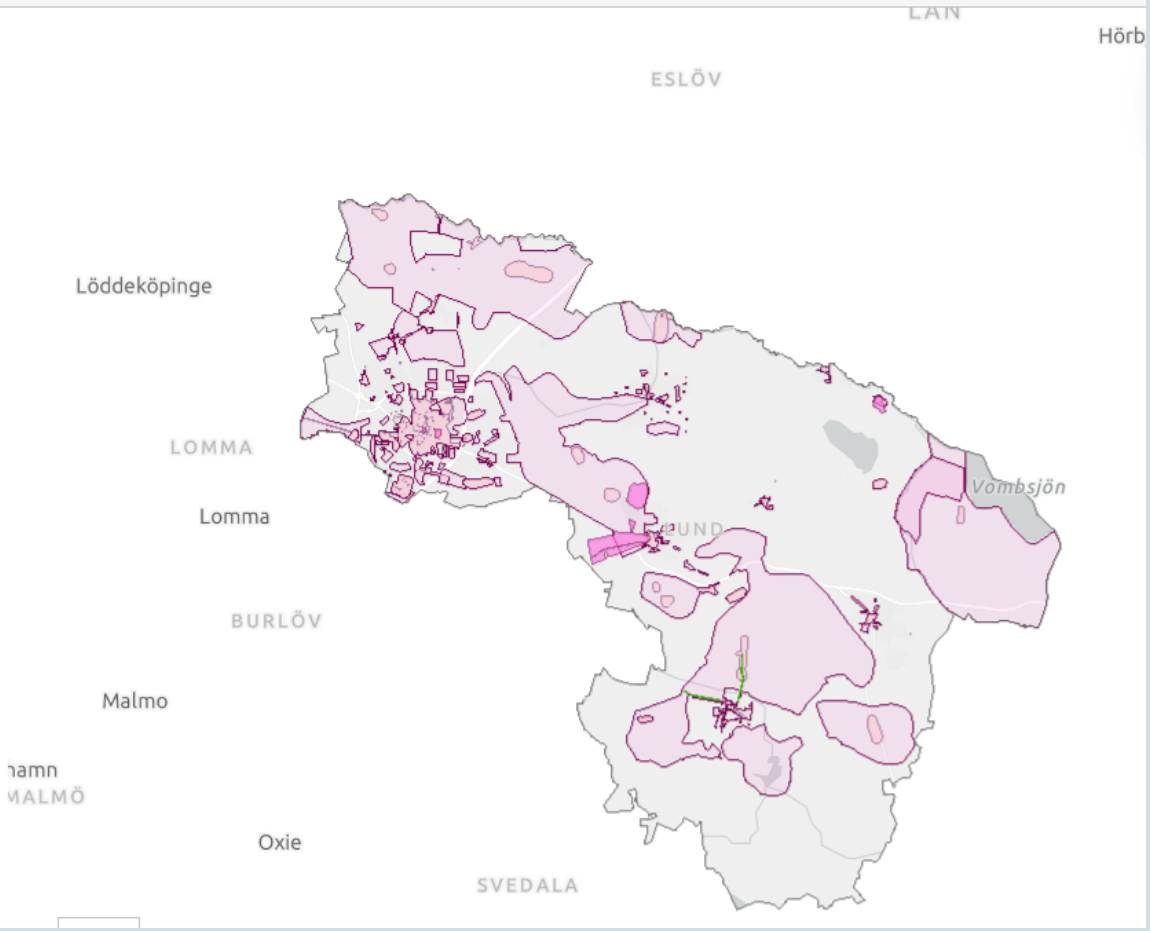


Statliga byggnadsminnen

Många byggnader, trädgårdar, parker, andra anläggningar

(arbetsmaterial gjort av PE, HB och MS), kartskikt som i intrakartan heter ”Kulturhistoriskt värdefull miljö enligt 8 kap 13 § PBL”.)

Det kan finnas enskilda byggnader och bebyggelsemiljöer inom utpekat 8:13-område som inte uppfyller kraven på kulturhistoriskt värde och det kan på samma sätt finnas enskilda byggnader och bebyggelsemiljöer utanför utpekat 8:13-område som är särskilt värdefull kulturmiljö. En bedömning kan behöva göras i det enskilda fallet.



Statliga byggnadsminnen

Många byggnader, trädgårdar, parker, andra anläggningar

Hur kan kravet redovisas – analogt och digitalt?

Victoria Nordholm, planarkitekt Boverket

Boverket

SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIEÄMBETET

Samma principer för analog plan som för digital plan

- Överlasta inte översiktsplanen med information.
- Det ska vara tydligt för användare av översiktsplanen vad kommunens bedömning är och vad den grundas på.
- Lämpligt med värdebeskrivning tillsammans med kommunens bedömning om hur man ska förhålla sig till värdena, men kommunen avgör.
- Beskrivningar av miljöer och byggnadsverk kan hänvisas från översiktsplanen till underlag.

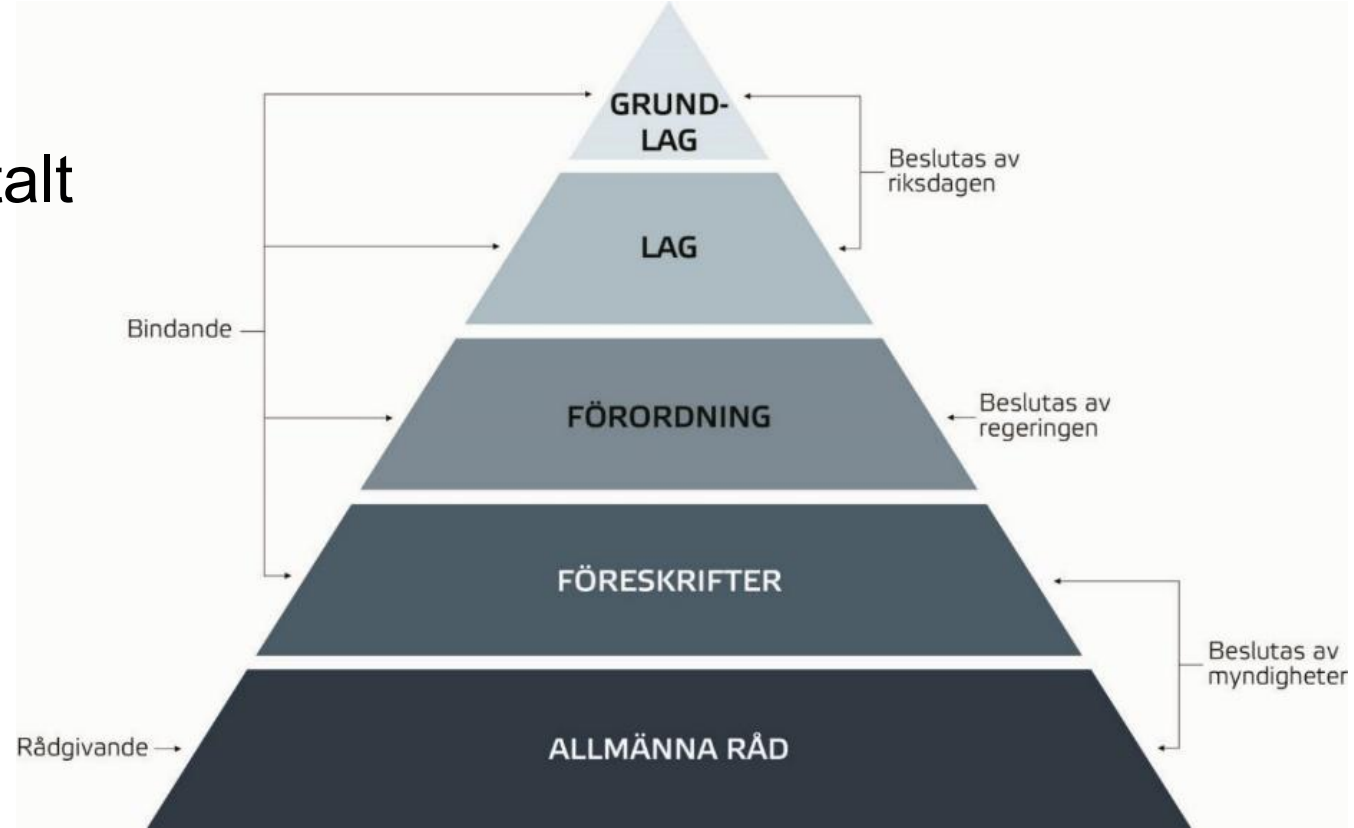
Från årsskiftet gäller digital översiktsplan

3 kap. PBL
anger vilken information som ska finnas i en översiktsplan

2 kap. 5 c § PBF
anger att informationen ska tillgängliggöras och behandlas digitalt

Boverkets föreskrifter
anger vilken information som ska finnas i digitala översiktsplaner och hur informationen ska identifieras digitalt.

Gäller för översiktsplaner som påbörjas efter 31 dec 2026.



Vad är egentligen en digital översiktsplan?

Digital översiktsplan – alla uppgifter i planen är genomgående georefererade, identifierbara och strukturerade för digital behandling.

→ Inte tillräckligt att planen är publicerad digitalt, t.ex. i ett statisk PDF-format eller presenteras i en kartberättelse.



Utdrag ur Boverkets föreskrifter

5 § Information enligt beskrivningen i tabellerna 6–12 kolumn 2 ska identifieras enligt kolumn 1.

Tabell 9 Särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden

Identifikation	Beskrivning
Särskilt värdefull kulturmiljö	Sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900) samt kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata de särskilda värdena.

Boverkets föreskrifter om översiktsplan, BFS 2024:02 och BFS 2025:15

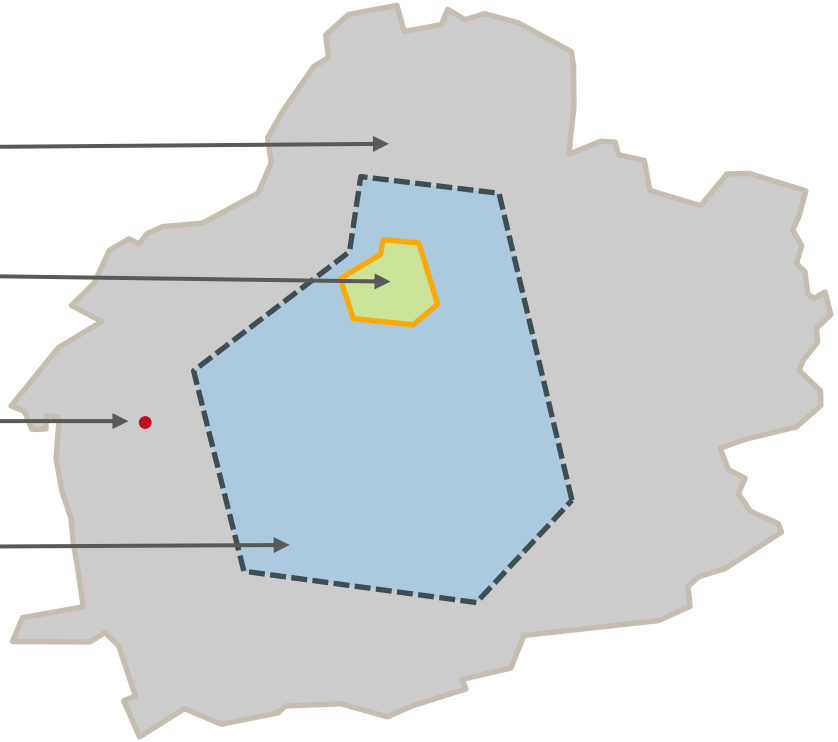
Geometri i en översiktsplan

Hela kommunen

Bebyggelseområde/allmän plats

Byggnadsverk

Kulturlandskap



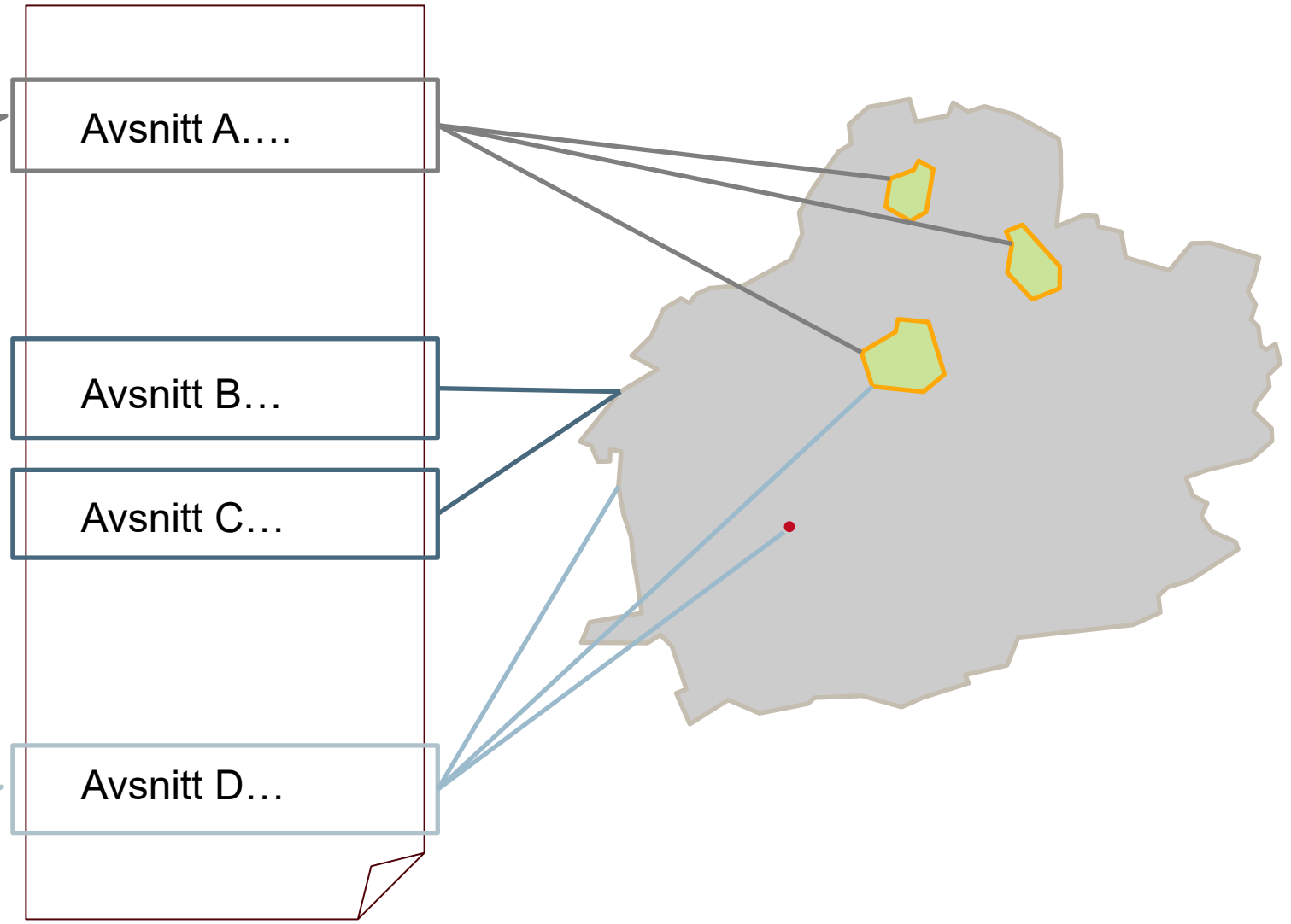
Text i en översiktsplan

Boverket

Ett textavsnitt kan handla om en eller flera geometrier.

Flera textavsnitt kan handla om samma geometri.

Ett textavsnitt kan handla om olika typer av geometrier.



Digitalt planeringsunderlag

Underlättar arbetet med översiktsplanen om underlaget är digitalt, dvs. strukturerat, georeferat och identifierbart.

- Enklare att lyfta in den information som är relevant för översiktsplanen.
- Underlaget blir tillgängligt på ett strukturerat sätt och kan kopplas samman med översiktsplanen.

Det är en förändringsresa

- Tid och resurser behöver sättas av.

- Ställa om till digital information:
  - ✓ Informationen ska struktureras.
  - ✓ Text ska vara kopplade till geometrier.
  - ✓ Kartmanéret kan inte vara informationsbärare.

- Både GIS-kompetens och ÖP-kompetens är viktiga
  - ✓ Nya samarbeten inom och mellan kommuner.

- GIS-system behövs
  - ✓ Utveckla befintliga program eller ta in nya.



Boverkets stöd för en digital översiktsplan

- Vägledning på PBL kunskapsbanken
- Tjänster som stöd för digital översiktsplan
  - ÖP-katalogen
  - Underlag till GIS-databas
  - Instruktion för texthantering



Frågestund



Boverket

SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIEÄMBETET

Tack!