



SVEDALA KOMMUN

Datum

2013-08-19

Bygg och miljö

Bygg- och miljönämnden

Pia Transe-Pedersen

Stadsarkitekt

040-626 81 18

[pia.transepedersen@svedala.se](mailto:pia.transepedersen@svedala.se)

BoM Dnr 13.554

## RÅD OCH RIKTLINJER I ÄRENDE OM MATERIALBYTE OCH OMFÄRGNING AV GRUPPHUSEN UTMED LÖNNGATAN, SYRENGATAN, VIDEGATAN OCH TALLGATAN I SVEDALA

Grupphusområdet öster om Bökebergsgatan, med tillfart från Norra Tvärgatan, består av ett område med totalt 68 grupphus i 1 plan. Utmed Lönngatan i norr finns 27 kedjehus med bostadsrätt. Söder om bostadsrätterna, utmed Syrengatan, Videgatan och Tallgatan, består området av 41 friliggande enbostadshus med äganderätt.



Området, som är från tidigt 1960-tal, är välbevarat och tidtypiskt i volym, material och färger. Några ändringar har dock skett över tiden i form av inklädnader av skorstenar, omläggningar av tak från taktegel till betongpannor samt ommålning eller inklädnad med tegel av fasader med

betongelement. Åtgärderna har gjorts som underhåll. Gaturummen i området är intima – inga trottoarer, öppna inbjudande entrésidor nära gatan. Nästan samtliga tomter omgärdas av häckar.

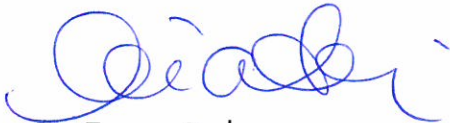
Bygglovsbefriade respektive bygglovpliktiga åtgärder har tagits fram enligt bilagda riktlinjer. Riktlinjerna tar skälig hänsyn för att bevara harmoni och god helhetsverkan inom detta bostadsområde varför nämnden föreslås anta riktlinjerna.

## Förslag till beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** godkänna att "Råd och riktlinjer i ärenden om materialbyte och omfärgning av grupphuset utmed Lönngatan, Syrengatan, Videgatan och Tallgatan i Svedala" används i Bygg och miljöns verksamhet.

BYGG OCH MILJÖ



Pia Transe-Pedersen  
Stadsarkitekt

Bilaga Råd och riktlinjer i ärenden om materialbyte och omfärgning av grupphuset utmed Lönngatan, Syrengatan, Videgatan och Tallgatan i Svedala

# RÅD OCH RIKTLINJER I ÄRENDE OM MATERIALBYTE OCH OMFÄRGNING AV GRUPPHUSEN UTMED LÖNNGATAN, SYRENGATAN, VIDEGATAN OCH TALLGATAN I SVEDALA



*Vy från området*



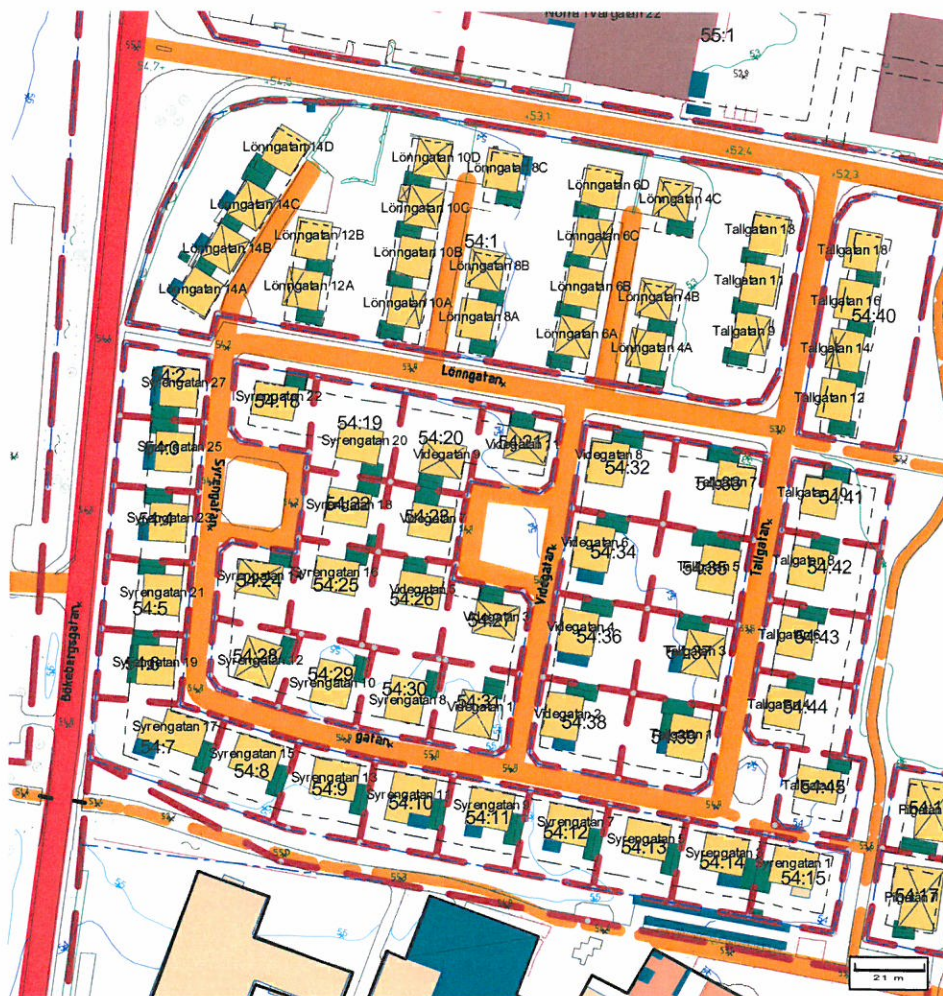
SVEDALA KOMMUN



# RÅD OCH RIKTLINJER I ÄRENDE OM MATERIALBYTE OCH OMFÄRGNING AV GRUPPHUSEN UTMED LÖNNGATAN, SYRENGATAN, VIDEGATAN OCH TALLGATAN I SVEDALA

## Bakgrund

Dessa råd och riktlinjer gäller grupphusen utmed Lönnatan, Syrengatan, Videgatan och Tallgatan med tillfart från Norra Tvärgatan via Bökebergsgatan.



Husen har ursprungsfasader i rött eller gult tegel, vissa med inslag av vitmålad betongelement på långfasaderna. Taken är ursprungligen i rött taktegel och gavelspetsarna är övervägande i tegel, men trögavelspetsar förekommer.

Åtgärden (materialbyte och byte av kulör) kräver ibland lov och ibland inte. Se utdrag ur plan- och bygglagen nedan. Bakgrunden är att bebyggelse samverkar i upplevelsen av ett bostadsområde där varje byggnad är en del av helheten. Omgivningen ska vara vägledande vid omfärgning eller materialbyte, vilket innebär att skälig hänsyn ska tas inom dessa grupper för att bevara harmoni och god helhetsverkan. Jämför plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § punkt 1 nedan.



*Kedjehus utmed Lönngatan*

### Vad säger lagen?

För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader inom område med detaljplan krävs inte bygglov för att färga om en byggnad eller för att byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär. Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 5 § första stycket.

När byggnaden ligger i ett område som har en speciell eller tidstypisk karaktär krävs generellt en mera restriktiv bedömning. Exempel på åtgärd som kan medföra att byggnadens eller områdets karaktär ändras väsentligt är, att putsa en byggnad som inte tidigare varit putsad.





*Området är grönt och lummigt med små gröna platser*



*Gruppvis med fasader i gult tegel och vitmålade betongelement samt med rött taktegel och skorsten i tegel*



*Gulteglät grupphus med gavelspets i trä samt med inbjudande häck mot gaturummet*

**Ur PBL 2:6 punkt 1**

**6 §** Vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, .....

**PBL 9:2 samt 9:5**

**2 §** Det krävs bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att
  - a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,
  - b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
  - c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.

**5 §** För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader inom ett område med detaljplan krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial, om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär. Första stycket gäller inte om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov.



## Riktlinjer

### Bygglovbefriat

- Bygglov krävs inte för att byta taktegel till tegelröda betongpannor. Befintligt taktegel är enkupigt, men det är bygglovsfritt att byta till tvåkupiga pannor.
- Inga andra kulörer tillåts på betongelementen än vitt och grått. Vitt är ursprungsfärgen. Grått är nytt, men tillåts utan krav på bygglov.
- Dörr och fönsterbyten inklusive byte av kulör är bygglovbefriat.
- Att klä in skorstenar kräver inte lov.

### Bygglovpliktigt

- Putsning av tegelfasader kräver lov och bör endast tillåtas om det blir ett ganska allmänt önskemål av områdets fastighetsägare/ bostadsrättsinnehavare. Enstaka putsade hus är olämpligt.
- Att tegla utanpå fasadelementen kräver lov.
- Att byta från taktegel/tegelröda betongpannor till mörkgrå eller ljusgrå takpannor kräver lov.

## Kontakt

Denna riktlinje ingår i informationsarbetet för att underlätta bygglovshanteringen för hus i grupphusområden med sammanhållen gestaltning.

Bygg och miljö  
[byggochmiljonamnden@svedala.se](mailto:byggochmiljonamnden@svedala.se)  
040- 626 80 00