



# Inventering och råd om materialbyte och omfärgning av enhetliga/homogena bostadsområden (byggda på 60- och 70-talen) i Svedala

## BAKGRUND

Allt fler förfrågningar om omfärgning/putsning av fasaderna i Svedalas områden av homogen gruppbebyggelse inkommer till Bygg- och miljönämnden. För att bemöta dessa frågor har ett antal områden i Svedala kommun inventerats, 2 i Svedala tätort och ett i Klågerup, och aktuellt rättsläge har sammanställts.

Områdena som inventerats hör till 70-, 90- och 2000-talen, en senare period av bebyggelsehistoria som ännu inte rönt några skyddsbestämmelser, men som likväl besitter historiskt intressanta kvaliteter att värna. Det är värt att beakta i framtiden då man här kan avläsa Sveriges ekonomiska och sociala utvecklingshistoria i närtid.

## RÄTTSLÄGE

2 kap. 6 §, plan och bygglagen (PBL) anger att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt, bland annat med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt att bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. "Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt", står det skrivet i paragrafen, "så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas." Detta återupprepas i 8 kap PBL där 17 § anger att "Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden" och förstärks ytterligare vad gäller byggnader, anläggningar, allmänna platser och bebyggelseområden som är särskilt värdefulla, vilka enligt 8 kap 13 § "inte får förvanskas".

Det krävs inget utpekande i förväg för att varsamhetskravet och förvanskningsförbudet ska tillämpas. MÖD konstaterar dock att det är lämpligt att kommunen i förväg tar ställning till bevarandefrågor i detaljplaner eller på annat sätt. Att en översiktsplan eller olika typer av kommunalt antagna program ändå kan ha betydelse vid en prövning av om PBL:s bestämmelser är uppfyllda framgår av flera domar.

## Varsamhetskrav och förvanskningsförbudet gäller oberoende av lovplikt

PBL anger att respekten för det befintliga ska utövas oavsett om åtgärden är lovpliktig eller ej (2 kap. 6§). Ett antal rättsfall fastställer också detta. I ett avgörande konstaterar domstolen att "förvanskningsförbudet enligt 8 kap. 13 § PBL omfattar alla åtgärder – till exempel uppförande av markiser – som kan innebära en förvanskning av byggnaden oberoende av om dessa kräver bygglov eller inte". (MÖD 2016-04 22 mål nr P 9239-15) MÖD har också, i ett annat avgörande fastställt ett föreläggande om rättelse för en åtgärd där underinstansen konstaterat att den aktuella åtgärden inte var lovpliktig. (MÖD 2015-05-11 mål nr P 11313-14)

## Bygglovsplikt eller ej?

Oavsett varsamhetskravets och förvanskningsförbudets oberoende av lovplikt är det viktigt att kunna fastslå och att kommunicera lovplikt för ansökta åtgärder.



Enligt 9 kap 1 § pt 3c, plan- och bygglagen (PBL) krävs det bygglov för att ändra en byggnad inom detaljpanelagt område på så sätt att byggnadens yttre avsevärt påverkas. Detta gäller dock, enligt 9 kap. 5 §, PBL, enbart om denna ändring väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär. Ett avgörande i MÖD från 2017 bedömde åtgärderna att måla en villa med fasader i gult tegel och mörkbrun panel samtidigt som man bytte de svarta takpannorna mot röda vara bygglovspliktiga. Som skäl angavs att åtgärden skulle medföra att områdets enhetlighet skulle reduceras avsevärt. (MÖD 2017-03-07 mål nr P 9288-16)

### **Bygglov eller ej?**

För att avgöra huruvida bygglov kan beviljas eller ej, ska en prövning ske dels mot gällande detaljplan, dels mot de generella reglerna i PBL. Det är således inte tillräckligt för ett gynnande beslut att en åtgärd inte är planstridig; uppfyller den inte de generella kraven i PBL kan den ändå inte tillåtas. I ett avgörande skriver MÖD: "gällande detaljplan saknar bestämmelse till skydd för bebyggelsens kultur- och miljömässiga värde. En tunnputsning av fasaderna är därför förenlig med detaljplanen. Förutsättningarna att bevilja bygglov för de aktuella åtgärderna ska enbart prövas mot de generella reglerna [...] i relation till sökandens enskilda intresse." Domstolen anförde i detta fallet att den ansökta åtgärden skulle komma att reducera enhetligheten i området, att den inte skulle borge för en god helhetsverkan och att åtgärden inte heller tillvaratog det karaktärsdrag som den röda tegelfasaden utgjorde för byggnaden och att detta utgjorde grund för att avslå ansökan om bygglov för tunnputsning. (MÖD 2012-08-31 Mål nr P 8256-11)

Att förvanskningsförbudet, varsamhetskravet eller anpassningskravet inte kan innebära en inskränkning av en i detaljplan medgiven byggrätt framgår av fler äldre rättsfall, men att kraven kan innebära en begränsning av tillåten volym i de fall detaljplanen inte har tagit ställning till byggrätten framgår av två domar. (MÖD 2016-03-22 mål nr P 6092-15 och MÖD 2015-05-06 mål nr P 9601-14)

Av 2 kap. 1 § PBL följer att i prövningen ska såväl allmänna som enskilda intressen beaktas. Bestämmelsen ger uttryck för proportionalitetsprincipen. Den tidigare refererade domen från MÖD beträffande tunnputsning anger, som ytterligare grund för sitt beslut i ärendet att "Det allmänna intresset av att bevara tegelfasadens nuvarande utformning måste vägas mot A och K G:s [de sökande, m.a] enskilda intresse av att förändra sin fastighet på det sätt de önskar." Domstolen anför vidare: "Det torde allttjämt finnas möjligheter till att förändra fastigheten i andra delar än genom tunnputsning av tegelfasaden. Enligt Mark- och miljööverdomstolens [sic!] är det därför inte oproportionerligt att avslå ansökan om bygglov i detta fall."



## EXEMPELOMRÅDEN

### 1. Melongatan, Körsbärgsgatan, Aprikosgatan och Ananasgatan



Figur 1 Persikogatan

Området består av 60 småhus i gruppbebyggelse med byggnadsår från 1971 till 1972. Samtliga fastigheter i området kring gatorna Melongatan, Körsbärgsgatan, Aprikosgatan och Ananasgatan är väl bevarade med sitt ursprungliga röda tegel på, gavelspetsar och en gårdssida i avvikande material (puts/målat tegel eller panel). Entréerna är enkla och placerade på husens tegelbeklädda långsida.

En viss variation i uttryck finns idag mellan de enskilda byggnaderna i att gavelspetsar och plåt-/trädetaljer samt

sockel har olika kulör. Varannan husrad är gavelställd och varannan husrad är placerad med långsidan mot gatan. Även om ett antal fastigheter fått tillbyggnader i form av uterum är huvudvolymen och takvinkel är densamma området igenom. Det röda teglet har en framträdande ställning i området och håller samman dessa uttrycksvariationer till en helhet. Husen är luftigt placerade i förhållande till varandra varför även de fasader som angränsar till gatufasaden får en stor allmänpåverkan. Oavsett om byggnaden är gavelställd eller står med långsidan längs gatan är det en tegelfasad som möter betraktaren och karakteriserar området.

Från 1960-talet och framåt uppfördes ett stort antal småhus, oftast som grupphusbebyggelse, radhus eller friliggande kataloghus. Dessa var en del



Figur 2 Vy över korsningen Melongatan/Aprikosgatan



Figur 3 Karta över område 1





av det så kallade miljonprogrammet och utgör således en del av historien om bostadsbristen i början av 60-talet och hur man med statliga medel sökte avhjälpa denna. Gemensamt för dessa är att de är en del av den uttrycksmässiga uniformitet inom arkitekturen som började tillämpas i Sverige med början i 1960-talet. Helheten är det väsentliga i upplevelsen av dessa områden och de privata lösningarna bör underordna sig den övriga bebyggelsen i området.

För att tillgodose krav i PBL på en god helhetsverkan och respekt inför bebyggelseområdet och den enskilda byggnadens karaktärsdrag och historia är det inte lämpligt att bryta av områdets ursprungliga uniformitet och lyfta enskilda byggnader ut ur sin historiska kontext genom att tillåta större utseendemässiga variationer på enskilda byggnader. Det finns alltså möjlighet att förändra fastigheten inom ramarna för den i området medgivna variationen. Det är därför inte oproportionerligt att avslå en ansökan om omfärgning eller putsning av tegelfasaderna i området.

## 2. Råggatan, Vetegatan och Havregatan samt Rönnebjärsgatan och Korngatan



Figur 4 Rönnebjärsgatan

Området består av 31 suterränghus längs Rönnebjärsgatan och Korngatan (område 2b) och 48 småhus/ 1 ½ planshus läng Råggatan, Vetegatan, Havregatan och en del av Rönnebjärsgatan (område 2a). Trots den geografiska närheten mellan områdena är de tydligt avgränsade och har olika förutsättningar. De skiljer sig tydligt åt i formspråk och volym med olika takutföranden och materialfördelning. I ursprungsförande har områdena förenats i materialval – gult tegel och träpanel, men skilts åt i fördelningen av dem. Där det yttre området av suterränghus använt teglet som en detalj på gavlarna har de inre områdena av en och en halvplans-villor teglet som bas och detaljer av trä på gavlarna.



Figur 5 Korngatan – ett exempel på vittrande originalfasad



För suterränghusen längs Rönnebjärs-gatan och Korngatan finns råd och riktlinjer framtagna<sup>1</sup> som tillåter både ommålning och putsning, trots att den arkitektoniska ansatsen med gruppen av byggnader ursprungligen varit enhetlighet. Motivet bakom detta var att tegelfasaderna på flera av husen vittrat sönder och att flera av fastighetsägarna på eget bevåg redan ändrat byggnadernas utseende så pass att enhets-ansatsen urholkats. För att bibehålla fasadernas tekniska egenskaper tilläts putsning som ett alternativ till att byta ut fasadteget.

Rönnebjärgsgatan och Korngatan omgärdar ett område av enfamiljshus med sadeltak längs gatorna Råggatan, Vetegatan och Havregatan. Dessa har inte erfart samma problematik med söndervittrande tegel och har således kvar sina ursprungliga tegelfasader med träpanel i olika utsträckning och kulör på gavlarna.



Figur 6 Karta över område 2

I det ursprungliga lovet för gruppbebyggelsen har man föreslagit ett typhus med en bas av gult tegel på långsidorna, en gavelsida där enbart gavelspetsen utförts med avvikande material och kulör (fig. 8) och en gavelsida där en större del av gaveln givits avvikande material och kulör men knutarna bibehåller det gula teglet som material (fig. 9). Samtliga hus är gavelställda och luftigt placerade i förhållande till varandra. Man har alternerat vilken av de två gavelvarianterna som vetter mot lokalgatan, vilket skapat en kontrollerad variation inom området redan ifrån start. Ett fåtal hus har idag en gavel nästan helt i tegel (fig. 10).



Figur 7 Korngatan – en blandning av putsade och originalgavlar

<sup>1</sup> Råd och riktlinjer i ärenden om omfärgning av suterränghusen utmed Korngatan, Rönnebjärgsgatan samt Lupingatan i Svedala, beslutade 2013-04-04, §41





En del variation i volym har tillåtits över tid: några av husen har fått burspråk och uterum tillbyggda. Det är dock fortfarande lätt att läsa av gruppen av byggnader som en enhet, utformad och byggd som en grupp, tack vara det påtagliga inslaget av gult tegel i samtliga byggnader. Att gruppen omgärdas av byggnader som tillåtits en än större variation på grund av dess tekniska förutsättningar, förstärker betydelsen av att hålla samman gruppen innanför för att inte området helt ska förlora sin ursprungliga konformitet.

Då det alltså finns möjlighet att utöva det enskilda intresset av att sätta sin egen prägel på fastigheten inom ramarna för den i området medgivna variationen är det heller inte oproportionerligt att avslå en ansökan om omfärgning eller putsning av tegelfasaderna i området med hänvisning till det allmänna intresset av en god helhetsverkan och respekt för vår gemensamma byggnadshistoria.



Figur 9 - avvikande gavelspets



Figur 8 – avvikande gavel



Figur 10 – gavel i tegel

### 3. Område Tejarpsdalsvägen



Figur 11 Område 3a - Domherregränd

Område nr 3 består vid en närmare analys av fyra områden. På den östra sidan om Tejarpsvägen, längs Domherregränd, Hämplingegränd och Steglitsgränd, ligger ett område typhus med en bas av gult tegel och gavelspetsar i avvikande material och kulör. Dessa utformades och byggdes 1972 och framåt, som en del av 90 enfamiljshus, planerade att utföras på båda sidor om Tejarpsvägen (område 3a). På den västra sidan om Tejarpsvägen. Längs Bofinksgränd, Grönfinksgränd och Korsnäbbsgränd, beslöt man dock att byta till ett annat typhus, återigen med en bas av gult tegel men med gavlar



som i större utsträckning utfördes i trä. Dessa uppfördes omkring år 1974 (område 3b). Söder om dessa områden



Figur 12 Karta över område 3

ligger en grupp hus planerade och utförda under tidigt 1990-tal liknande det befintliga området till volym, men helt och hållet uppförda i ljusrött tegel (område 3c). Ytterligare längre söderut ligger sedan ett område av byggnader med byggår 2008 vilka, till både volym, uttryck och material avviker ytterligare ifrån de norra områdena (område 3d).

Områdena är, trots den geografiska, tydligt avgränsade och har olika förutsättningar. Område 3a och b liknar varandra beträffande historisk kontext, arkitektoniskt uttryck och tekniska förutsättningar.



Figur 13 Område 3b - Bofinksgränd

Båda dessa områden har volym, den gavelställda placering och det gula teglet i kombination med gavlar, i avvikande kulör och material, som sammanhållande faktorer. Gavlar har under årens lopp givits kulörer i skiftande färger och utrymmena mellan byggnaderna har i olika grad fyllts upp av carportar, förråd och entréer i olika utsträckning och utförande: Längs Bofinksgränd har utrymmena mellan flera av husen helt fyllts upp med stängda utrymmen så att de ursprungliga byggnadernas långsidor inte längre kan skönjas ifrån gatan. Här har det gula teglet också förlorat sin ställning som sammanhållande karaktärsdrag och volym och takresning framstår som de huvudsakliga karaktärsdragen, både för de enskilda byggnaderna och för hela den södra sidan av gatan (se fig. 9). Längs Korsnäbbsgränd och Grönfinksgränd har utrymmena mellan husen kvar något av sin ursprungliga luftighet. Långsidornas material, det vill säga det gula teglet, har därmed kvar sin ursprungliga påverkan på allmänhetens intryck av området och dess byggnader samt på områdets karaktär.

Trots de hittills tillåtna uttrycks- och volymvariationerna i område 3a och b bedöms dessa områden var för sig vara homogena, med ett välbevarat ursprungligt uttryck och goda tekniska förutsättningar att även fortledes bevara dess karaktärsdrag. Korrelationen mellan de båda områdena vad gäller arkitektoniskt uttryck, särskilt volym och takresning och materialval, särskilt beträffande det tegel som i dagsläget har kvar sitt ursprungliga utseende





gör att den historiska kontext som områdena har sitt gemensamma upphov i fortfarande är avläsbar i området som stort.

Det enskilda intresset av att sätta sin egen prägel på sin fastighet har stora möjligheter att komma till uttryck inom ramarna för de redan tillåtna variationerna. Man bör inte tillåta ytterligare uttrycksvariationer eftersom detta riskerar att försvåra möjligheterna att tyda områdets historiska kontext och därmed inskränka på dess inneboende värden.



Figur 14 Område 3b - Grönfinksgränd

Område 3c (Gulsparvsgränd, Gråsparvsgränd, Sävsparvsgränd och Kornsparvsgränd) är mer diversifierat i sitt ursprungsutförande. Området består av både 1 ½- plansbyggnader, gavelställda och med längsfasad mot gata och 1-plansbyggnader med längsfasad mot gata.



Figur 15 Område 3c – Kornsparvsgränd samt Sävsparvsgränd nord och syd

Fastigheterna har relativt djupa förgårdsmarker. Dessa fylls delvis av tillbyggnader, carportar och förråd, vilka i somliga fall delvis täcker gatufasaden. Materialmässigt har man hållit sig till blekrött tegel på huvudbyggnaderna. Detaljer såsom fönster, takavvattning och vindbrädor är vita, liksom de flesta tillbyggnaderna och takkuporna. Flera av fasaderna är uppvisar frostsador.

Det sammanhållande karaktärsdraget för området bedöms vara färgskalan – blekt tegelrött tillsammans med vita detaljer. Även teglet som fasadmateriel bedöms utgöra en förenande faktor som gör att området ännu kan läsas av som en helhet med ett gemensamt ursprung. Eftersom ett flertal byggnader, i och med att fasadteglet frostsadas, inte längre klarar av att upprätthålla sina tekniska egenskaper bör man framförallt sträva efter att bevara färgskalan i området. Denna är i sig ett tillräckligt starkt karaktärsdrag för att hålla samman området och dess historia.





Område 3d är än mer diversifierat och går ej att läsa som en sammanhållen enhet, utöver att området som grupp markant skiljer sig ifrån de tidigare diskuterade områdena. Längs Gyllensparvsgränd och Lappsparvsgränd finns byggnader som har långsfasad mot gatan och de som är gavelställda. Här finns putsade byggnader i ett färgspann från vitt, via blekt gul till mörkt grå och här finns byggnader med fasadtegel av olika kulör (rött och gult), olika ytbearbetning (från en yta med mycket struktur till en mer slät finish) och olika kulör på fogbruk. Allt



*Figur 16 Område 3d – Gyllensparvsgränd och Lappsparvsgränd*

sammantaget gör detta att byggnaderna, trots att de alla har samma bygg år (2008) och under fasadernas ytskikt i mycket liknar varandra till volym, placering och takresning, uppfattas ha blivit uppförda vid olika tillfällen, av olika byggherrar efter olika arkitekters idéer om uttryck. Kommunens arkiv visar också att lov för nybyggnation har beviljats för var enskild fastighet – inte som grupp. Upplevelsen av området ger alltså, även här, en fingervisning om ursprung och historia. För att bibehålla denna bör man även fortsättningsvis eftersträva diversitet och undvika att ett flertal närliggande byggnader ges likartade uttryck.

Dessa fyra delområden utgör tillsammans en berättelse om samhällsbyggande och arkitektur. Från det tidiga 70-talets uniformitetsvurm, till 90-talets ansats att skapa ett område med större volymmässig variation med hjälp av en enhetlig material och färgskala till 2008-års individualistiska fribyggaranda. Denna berättelse bör man, i fråga om bygglov och exteriöra förändringar respektera och förvalta.