

Varsam ändring



Stockholm

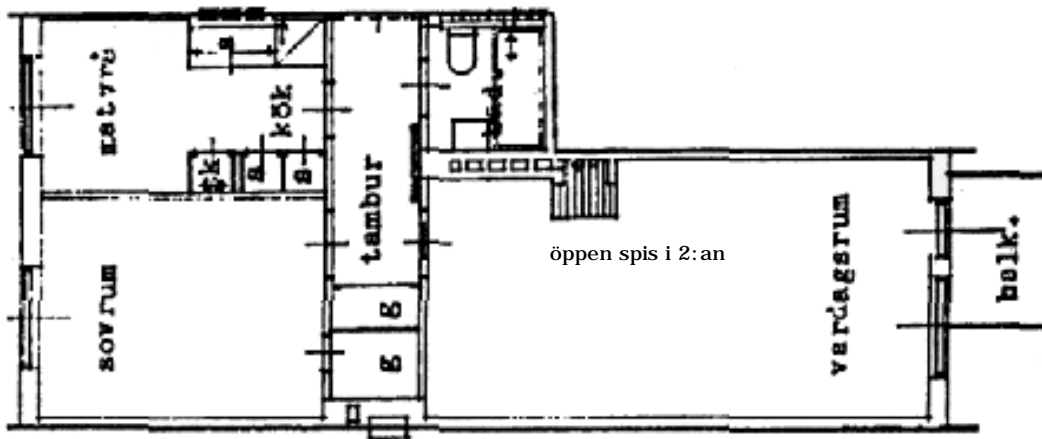
är en stad med lång och spännande historia och stora skönhetsvärden. Bebyggelsen formar tillsammans med naturen en stadsbygd som vuxit fram steg för steg. Tidigare skeden i stadens historia har många gånger inneburit drastiska förändringar av hus och stadsmiljö. Idag handlar det mindre om stora, genomgripande förändringar och mera om att vårda, respektera och förbättra stadens bebyggelse. Det handlar om att vara rädd om vår stad och att behandla alla befintliga hus på ett varsamt sätt. Varsamhet gäller både vid förändringar av husens yttre och inre. Samspelet mellan byggnader och mellan bebyggelse och natur beskrivs i Stockholms översiktsplan.

Varsamhet är ett grundkrav

I plan- och bygglagen, PBL, finns ett krav att alla ändringar av en byggnad ska utföras varsamt. Kravet på varsamhet gäller all slags bebyggelse och syftar till att behålla egenarten och värdena i den befintliga miljön liksom inre kvaliteter i lägenhetsutformning och inredningar. Kravet avser inte bara kulturhistoriska värden, utan omfattar alla byggnader och deras karaktäristiska drag. Varsamhet gäller även möjligheten att bo kvar efter en ombyggnad.

Varsamhet kan sammanfattas i några grundregler:

- Identifiera husets kvaliteter. Samla och sök information om byggnaden med tanke på planerad eller framtida ändring.
- Begränsa yttre och inre ingrepp. Bevara och underhåll det som fungerar. Avhjälp brister och sträva efter att tillgodose nya behov utan att tillföra för byggnaden främmande element.
- Anpassa alla åtgärder till byggnadens och interiörernas karaktär. Sök lösningar och använd material som stämmer överens med byggnadens gestaltning och tekniska utförande.
- Välj material och lösningar som medger underhåll och som i framtiden kan bytas ut eller förnyas utan stora ingrepp.
- Rådgör på ett tidigt stadium med stadsbyggnadskontoret, stadsmuseet och eventuella hyresgäster.



Planlösning, 1940-50-tal

Byggnader uppförda före 1960-talet byggdes oftast i material som var tänkta att underhållas. Ett fortlöpande underhåll är, förutom att det är varsamt, också ett sätt att bidra till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

Det finns en seglivad myt om underhållsfria material. Ett underhållsfritt material är ett som per definition inte går att underhålla. Det är till för engångsanvändning och korta kretslopp. En annan missuppfattning är att utbyte är billigare än renovering av befintlig byggnadsdel, vilket ofta inte är fallet på längre sikt.



Kedjehus, 1940-50-tal

Vissa byggnader har särskilt skyddsvärde

Många enskilda byggnader är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt och får därför enligt PBL inte förvanskas. Det innebär att dessa byggnaders ursprungliga yttre och inre karaktär ska bevaras. Byggnadernas kulturhistoriska värde har bedömts av stadsmuseet. Klassificeringen redovisas på kartor hos såväl stadsmuseet som stadsbyggnadskontoret.

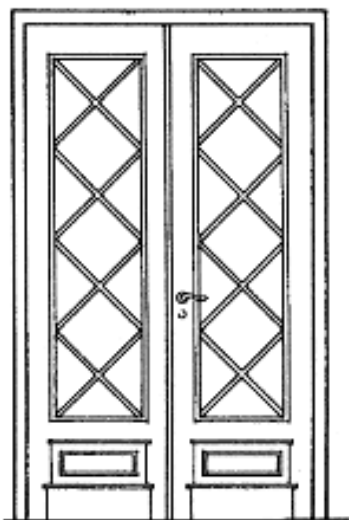
Byggnader, som ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö, får inte heller förvanskas om de har positiv betydelse för helhetsmiljön. Vilka områden det gäller visas i Stockholms översiktsplan.

Kunskap behövs

Den viktigaste förutsättningen för ett gott resultat vid ändringar och underhåll av byggnader är kunskap. Ur propositionen till plan- och bygglagen: "Oberoende av åtgärdens omfattning kan varje ändring göras på ett varsamt eller ovarsamt sätt. Ett varsamt tillvägagångssätt skall användas vid genomförandet av såväl ombyggnader som andra ändringar. Det förutsätter att man skaffar sig kunskaper om de värden som byggnaden har och att man tillvaratar dessa värden. "

Med hjälp av byggnadens historia i form av gamla ritningar och bilder kan man lära sig vilka kvaliteter, t ex estetiska, funktionella och tekniska, som fanns när byggnaden uppfördes och vilka ändringar som gjorts genom åren. Undersökning och dokumentation av huset idag, såväl exteriört som interiört, är också en del av den kunskap som är nödvändig.

Samla all kunskap om byggnaden för att, vid varje planerad förändring, använda den för att på ett varsamt sätt tillgodose nya funktionella krav. Därigenom kan ingreppen begränsas och anpassas till byggnaden på ett bra sätt.



Glasad pardörr mellan mörk hall och vardagsrum, 1920-tal



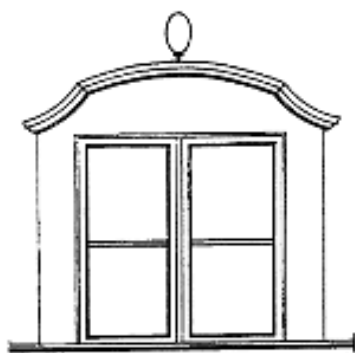
Balkong över hörn, 1930-tal

Bygglov och bygganmälan

I ett bygglov prövas yttre förändringar, ändrad användning samt om ytterligare bostad eller lokal ska inredas. Inre ändringar ska redovisas för stadsbyggnadskontoret i en bygganmälan. Vid ett byggsamråd och ett beslut om kontrollplan fastläggs hur ändringsarbetet ska kontrolleras. Vad som är bygglovspliktigt respektive anmälningspliktigt framgår av särskilt informationsblad från stadsbyggnadskontoret som finns redovisat på kontorets hemsida.

Varsamhet i bygglovsprövningen

Stadsbyggnadskontoret prövar i samverkan med stadsmuseet om ändringen av byggnadens yttre är varsam och kan göras utan att byggnaden förvanskas samt om en föreslagen ändrad användning tillvaratar byggnadens kulturvärden.



Takkupa, 1920-tal

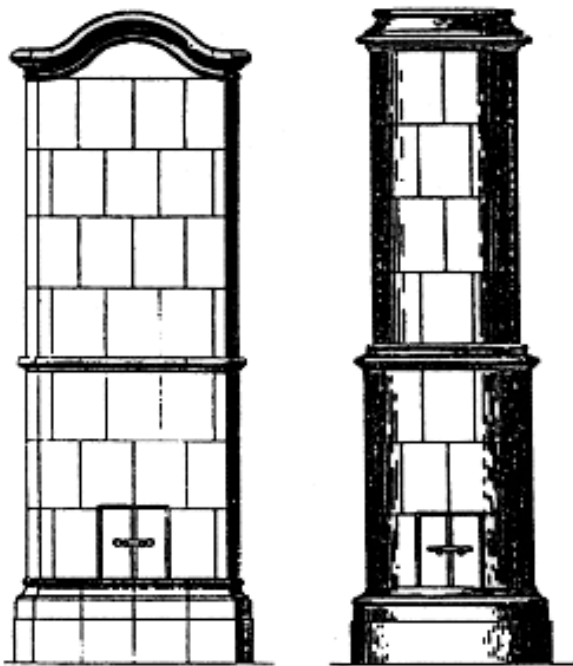
I ett bygglov prövas också hur en eventuell tillbyggnad placeras på tomten. Placeringen ska göras på ett sätt som är lämpligt för huset, stadsbilden och för kulturvärdena på platsen. Dessutom prövas om tomten anordnas på ett lämpligt sätt med hänsyn till bl a stadsbild och kulturvärden. Till hjälp i bygglovsprövningen använder kontoret rekommendationer i översiktsplanen.

Varsamhet i bygganmälan, byggsamråd och kontrollplan

Byggherren, dvs den som beställer ändringar av en byggnad, ansvarar för att ändringarna utförs på ett varsamt sätt vad avser planlösning, tillgänglighet och byggnadens tekniska egenskaper. I kulturhistoriskt värdefulla byggnader ansvarar byggherren också för att dessa inte förvanskas.

Stadsbyggnadsnämndens uppgift är att tillse att byggherren tar sitt ansvar. Byggherren ska därför allra senast tre veckor före byggstart bygganmäla projektet till stadsbyggnadskontoret. När det gäller ändringsärenden (ombyggnader) rekommenderar kontoret en tidig bygganmälan. Ett tidigt rådgivande samråd kan då genomföras, vilket medför att varsamheten hinner diskuteras innan projekteringen är avslutad. När ändring sker i en kulturhistoriskt värdefull byggnad deltar stadsmuseet i samrådet.

I det tidiga byggsamrådet redovisar byggherren med en förundersökning vilka kulturhistoriska såväl som tekniska kvaliteter som finns i byggnaden. Där redovisas även byggherrens förslag och motiv samt de boendes preliminära synpunkter (om ändringen gäller ett flerbostadshus). Det tidiga samrådet kompletteras senare med ett slutligt byggsamråd där kraven på varsamhet slutgiltigt klargörs.



Det slutliga byggsamrådet följs av ett beslut om kontrollplan, dvs ett beslut om vilka kontroller som ska göras för att visa att samhällets krav på byggnaden, bl a varsamhetskravet, uppnås. En ändring, som påbörjas innan beslut tagits om kontrollplan, sker på byggherrens egen risk, dvs byggherren kan föreläggas att återställa.

Om byggnaden har stort kulturhistoriskt värde (av stadsmuséet grön- eller blåklassade) bör byggherren anlita en antikvarisk sakkunnig för förundersökningen. Detta kan skrivas in som krav i kontrollplanen. Den sakkunnige ska intyga att ändringarna inte medför förvanskning samt att varsamhetskravet blir tillgodosett.

Kakelugnar, 1910-20-tal

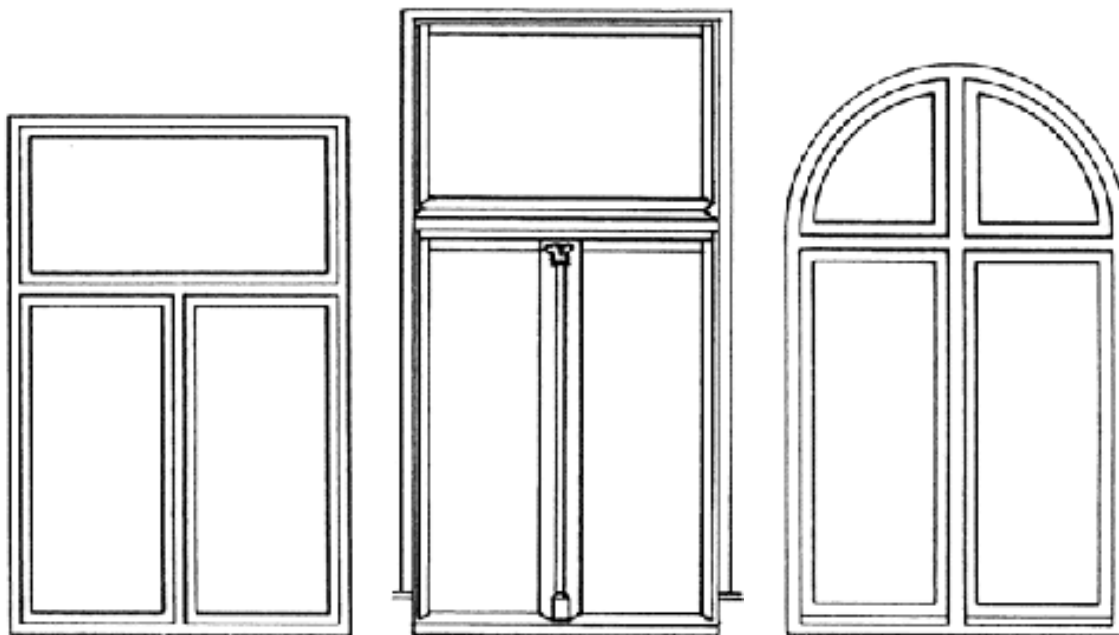
Förundersökning att bifoga bygglov/byggnämnan

För att göra en ändring på ett varsamt sätt behövs först en förundersökning av byggnaden. Denna förundersökning kan bestå av allt från byggnadens historia i form av gamla ritningar och fotografier från förr och nu till en undersökning av antikvarisk expertis. Innehållet beror på byggnadens kvaliteter och de planerade ingreppens omfattning. Beskrivningen ska bifogas bygglovsansökan och/eller byggnämnan som ett komplement till ritningar. Nedan följer en tabell som visar vilken förundersökning/dokumentation som behövs i samband med bygglov/byggnämnan.

Typ av byggnad	Förundersökning/dokumentation
Alla byggnader	Bygglov: Fotografier/ beskrivning av fasad- och takmaterial. Byggnämnan: Fotografier/beskrivning av husets inre samt beskrivning av husets tekniska kvaliteter. Redovisning av ev. hyresgästers åsikt om föreslagen ändring.
Byggnad inom värdefull kulturmiljö, även riksintresse. Se ÖP. Om SSM bedömt byggnaden blå eller grön, se nedan	Bygglov: Fotografier av fasaderna samt beskrivning av tak- och fasadmateriäl. Byggnämnan: Fotografier och beskrivning av husets inre samt beskrivning av husets tekniska kvaliteter. Samråd på plats kan komplettera, men ej ersätta fotografier och beskrivning. Redovisning av ev. hyresgästers åsikt om föreslagen ändring

<p>Grön byggnad Stort kulturhistoriskt värde.</p> <p>Se karta hos SSM eller SBK</p>	<p>Bygglov och bygganmälan: SBK och SSM avgör om krav ska ställas på antikvarisk förundersökning. Bygganmälan: Om inte krav ställs på antikvarisk undersökning se ovanstående ruta, bygganmälan. Beskrivning av husets tekniska kvaliteter och redovisning av ev. hyresgästers åsikt om föreslagen ändring ska alltid bifogas bygganmälan</p>
<p>Blå byggnad Synnerligen stort kulturhistoriskt värde.</p> <p>Se karta hos SSM eller SBK</p>	<p>Krav på antikvarisk förundersökning. Omfattningen avgörs av SBK och SSM. Bygganmälan: Antikvarisk förundersökning samt beskrivning av husets tekniska kvaliteter och redovisning av ev. hyresgästers åsikt om föreslagen ändring.</p>

SSM = Stockholms stadsmuseum,
SBK = Stockholms stadsbyggnadskontor,
ÖP = Stockholms översiktsplan



Fönster, 1890-tal

Plan- och bygglagens bestämmelser om varsamhet och skydd

I Plan- och Bygglagen, PBL, kapitel 3 behandlas ändring och underhåll av befintliga byggnader, tomter och bygglovspliktiga anläggningar.

1 § Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg, som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

10 § Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara.

12 § Byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas.

13 § Byggnaders yttre ska hållas i värdat skick. Underhållet skall anpassas till byggnaders värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt samt till

omgivningens karaktär. Byggnader som avses i 12 § skall underhållas så att deras särart bevaras.

15 § 1:a stycket: Tomter, som tas i anspråk för bebyggelse skall anordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

16 § 2:a stycket: Vid sådan ändring av en byggnad för vilken bygganmälan krävs skall tomten anordnas så att den uppfyller kraven i 15 § i den utsträckning som efter omständigheterna kan krävas med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper.

17 § 2:a stycket: Tomter, som är särskilt värdefulla från historisk , kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, får inte förvanskas i de avseenden de omfattas av skyddsbestämmelser i detaljplan eller i områdesbestämmelser. 3:e stycket: Anordningar som har tillkommit för att uppfylla kraven i 15 § ska hållas i stånd i skälig utsträckning.

Bilderna är hämtade från boken "Byggnaders särdrag" (Boverket).

26 mars 2001



Postadress: Box 8314
104 20 Stockholm
Besöksadress: Fleminggatan 4
Tfn: 08-508 26 000
Fax: 508 27 170
www.sbk.stockholm.se



Postadress: Box 15025,
104 65 Stockholm
Tfn: 08-508 31 600
Fax: 08- 508 31 599
www.stadsmuseum.stockholm.se