



SJÖBO  
KOMMUN

# BYGGA I SJÖBO

VÄGLEDNING FÖR ARKITEKTUR OCH BEVARANDE VID  
OM-, TILL- OCH NYBYGGNATION



Tillhör nämndsbeslut 2021-11-16 SBN § 118 STRA. 2021.2247

---

**Antagen av**

Samhällsbyggnadsnämnden 20211116

**Projektansvarig**

Louise Andersson, förvaltningschef

**Framtagen av**

Lisa Lödén, arkitektpraktikant

Louise Andersson, förvaltningschef

Linnéa Elamzon, enhetschef bygglovenheten

**Medverkande**

Inger Torstensdotter Åhlin, byggnadsantikvarie

Marie Rosdahl, enhetschef strategienheten

Malin Töger, planarkitekt

Åsa Bjurström, planarkitekt

**Illustrationer**

Lisa Lödén, arkitektpraktikant

# Innehåll

---

**Introduktion** **4**

**Vad är arkitektur?** **5**

Vad kan vi vinna med en god arkitektur?

**Arkitekturpolitik och -regelverk** **6**

Nationell arkitekturpolitik

Plan- och bygglagen

**Att bygga i Sjöbo kommun** **7**

Översiktsplan

Detaljplan

Bygglov

Kulturmiljö

**Riktlinjer och vägledning vid om-, till-  
och nybyggnation** **9**

Byggnadens placering i landskapet

Byggnadens placering på tomten

Byggnadens utformning

**Frågeställningar** **14**

# Introduktion

---

I Sjöbo kommun märks ett allt större intresse för att bygga nytt, bygga till och bygga om. *Bygga i Sjöbo* ger en gemensam utgångspunkt för byggaktörer, kommunanställda och privatpersoner när det kommer till bedömning av olika byggprojekt. Målet är att tillsammans skapa förutsättningar för livskvalitet i form av livsmiljöer som är väl gestaltade och långsiktigt hållbara för alla.

Arkitektur är ett brett begrepp, och påverkar oss varje dag i hur vi lever och trivs. I media är diskussionen om arkitektur ofta fokuserad kring estetiska frågor, vilket gör det lätt att tro att fasaden har störst betydelse ur arkitektens synvinkel. *Bygga i Sjöbo* är ett komplement till översiktsplanen, och fungerar som en gemensam utgångspunkt för byggaktörer, förtroendevalda, tjänstepersoner på kommunen och privatpersoner när det kommer till bedömning av olika byggprojekt. Syftet är att ta hänsyn till flera perspektiv vid om-, till- och nybyggnation för att uppfylla samhällsbyggnadsnämndens mål om en god livsmiljö för alla idag och för kommande generationer. Att vi tillsammans skapar förutsättningar för livskvalitet i form av livsmiljöer som är inkluderande, hälsosamma, väl gestaltade och långsiktigt hållbara för alla. Att vi, genom att bland annat lägga vikt vid anknytningen till platsen, hållbara

material och genomarbetade detaljer bygger vi miljöer som står i minst 100 år. Tilltalande miljöer som håller över tid och som därmed lägger grunden för att vi tillsammans ska kunna skapa framtidens kulturarv. Genom en vördnadsfull hantering av arvet från äldre generationer bevaras även spåren av den tid som varit för framtidens kommuninvånare.

## Dokumentets innehåll

*Bygga i Sjöbo* inleds med en bakgrund till arkitekturbegreppet, nationella regelverk och en beskrivning av den kommunala planprocessen.

Delen *Riktlinjer och vägledning vid om-, till- och nybyggnation* behandlar byggnadens placering i landskapet, byggnadens placering på tomten och byggnadens utformning.

Dokumentet avslutas med ett antal *Frågeställningar*. Genom att så tidigt som möjligt i processen börja fundera kring frågorna, och kontinuerligt arbeta med svaren under projektets gång, underlättas dialogen med kommunen och projektets kvalitet förstärks. Alla större projekt samt projekt med en stor påverkan på omkringliggande miljöer **ska** besvara frågeställningarna senast under bygglovsprocessen.



# Vad är arkitektur?

**Arkitektur påverkar oss varje dag och är viktig för hur vi mår, lever och trivs. I arkitekturen möts sociala, miljömässiga och estetiska aspekter så väl som ekonomiska och tekniska aspekter.**

Den bredare disciplinen kan delas upp i byggnadsarkitektur, landskapsarkitektur, inredningsarkitektur och fysisk planering. Oavsett inriktning handlar arkitektur om att planera, gestalta och förvalta vårt samhälle utifrån de platser och rum vi rör oss i. Detta kan handla om allt från anknytning till kulturhistorisk kontext, till hållbarhet och en mer varierad stadsbild. Med andra ord är arkitektur en tvärvetenskaplig disciplin och en samlande kraft för initiativ, utveckling och nytänkande.

Ofta diskuteras arkitektur som antingen ”bra” eller ”dålig”, ”fin” eller ”ful”, vilket kan vara problematiskt eftersom orden har olika betydelse för olika personer. Istället för att prata om tycke och smak, kan det vara lättare att diskutera god arkitektur utifrån dess målsättningar. Vad vill vi att arkitekturen ska uppnå? Vad krävs för att en byggnad eller plats ska uppfylla denna vision? Genom att diskutera arkitektur utifrån sådana frågor, är det lättare att se gestaltning som ett sätt att hitta lösningar istället för att ställa olika intressen mot varandra.

## Vad kan vi vinna med en god arkitektur?

Utformningen av våra livsmiljöer kan hjälpa oss att minska vår klimatpåverkan och är avgörande för hur vårt samhälle ska kunna anpassa sig till de konsekvenser som ett förändrat klimat medför. En omsorgsfullt gestaltad livsmiljö ger oss också en känsla av identitet, stolthet och sammanhang. Välkomnande och sammanhängande miljöer hjälper människor från olika stadsdelar att träffas, och bidrar därför till en ökad trygghet. God arkitektur och väl gestaltade livsmiljöer skapar även ekonomiska värden.

86 %

anser att de kulturhistoriska värdena i en byggnad är en tillgång

91 %

anser att det är viktigt att bevara de kulturhistoriska värdena på en ort

63 %

är villiga att betala mer för att hyra/köpa en byggnad med bevarade karaktärsdrag\*

*\*Källa skriften Värdefulla byggnader av Kulturmiljö Halland, del av stiftelsen Hallands Läns museer.*

### Exempel på kvaliteter som är ekonomiskt värdehöjande:

Park- och grönytor inom en kilometer	+ 600 kr/kvm
Kollektivtrafik inom 500 meter	+ 2500 kr/kvm
Ihopkopplat gång-/gatunät	+ 1200 kr/kvm
Kvartersform (stängda kvarter med många genomgående entréer)	+ 1000 kr/kvm
Urbana verksamheter (t.ex. restauranger, butiker, biografier) inom en kilometer	+ 3400 kr/kvm

*Källa: Den inkluderande staden av Stefan Fölster*

# Arkitekturpolitik och -regelverk

## Nationell arkitekturpolitik

Riksdagen antog år 2018 följande nationella mål:

*”Arkitektur, form och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön.”*

Det politiska målet slår fast att arkitektur, form, design, konst och kulturarv har en avgörande betydelse för samhällsutvecklingen. Den gestaltade livsmiljön påverkar alla människor i vardagen utifrån bland annat hälsa och välbefinnande. Målsättningen ska uppfyllas genom att:

- hållbarhet och kvalitet inte underställs kortsiktiga ekonomiska överväganden
- kunskap om arkitektur, form och design utvecklas och sprids
- det offentliga agerar förebildligt
- estetiska, konstnärliga och kulturhistoriska värden tas till vara och utvecklas
- miljöer gestaltas för att vara tillgängliga för alla
- samarbete och samverkan utvecklas, inom landet och internationellt.

Regeringsuppdraget samordnas av Boverket, som tillsammans med Statens konstråd, Riksantikvarieämbetet och Arkdes (Statens centrum för arkitektur och design) undersöker hur kommuner och andra berörda parter efterlever målsättningarna om en god gemensam livsmiljö. En stor del av ansvaret vilar dock på varje enskild kommun, eftersom det är kommunens uppgift att tillämpa Plan- och bygglagen i praktiken.

## Plan- och bygglagen

Plan- och bygglagen, eller PBL som den ofta förkortas, reglerar planeringen av mark och vatten samt byggande i Sverige.

Arkitektur och bevarande behandlas på flera ställen i PBL, och lagen ligger till grund för den arkitektoniska bedömningen vid ett byggprojekt.

## Plan- och bygglagen

### Kapitel 2

**3 §** Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

### Kapitel 8

**1 §** En byggnad ska

1. vara lämplig för sitt ändamål,
2. ha en god form-, färg- och materialverkan, och
3. vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

**13 §** En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på

1. anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.

**17 §** 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.

# Att bygga i Sjöbo kommun

---

## Översiktsplan

Varje kommun har en översiktsplan som anger kommunens övergripande ställningstaganden för den långsiktiga användningen av mark och vatten i kommunen. Översiktsplanen kan därför ge en indikation om var det är lättare respektive svårare att få bygglov, och kan vara bra att ta del av i innan du bestämmer dig för att bygga.

Vissa områden omfattas också av en fördjupad översiktsplan, denna anger kommunens ställningstaganden på en mer detaljerad nivå. Vilka områden som omfattas av en fördjupad översiktsplan framgår av den övergripande översiktsplanen. Dessa uppgifter finns på kommunens hemsida.

## Detaljplan

Inom detaljplanelagda områden och där så kallade områdesbestämmelser har upprättats finns juridiskt bindande regler för vad som får byggas. Aktuella detaljplaner tillhandahålls av kommunen och finns i karttjänsten på Sjöbo kommuns hemsida.

## Bygglov

Innan du börjar bygga, måste ett bygglov vara beviljat samt ett startbesked finnas. Genom att kontakta kommunens bygglovshandläggare redan tidigt i processen, kan utformningsprinciper diskuteras och bygglovsprocessen förenklas. Om området där du vill bygga inte omfattas av detaljplan kan det vara lämpligt att ansöka om ett förhandsbesked innan du söker bygglov, för att få en fingervisning om platsen är lämplig för din föreslagna byggnation.

Mer information om bygglovsprocessen får du via kommunens hemsida eller genom att kontakta bygglovsenheten.

## Kulturmiljö

Begreppet kulturmiljö avser hela den av människan påverkade fysiska miljön. Även de byggnader vi uppför idag kommer på sikt att bli en del av vårt kulturarv. Historiskt sett har platsens förutsättningar påverkat hur byggnadskulturen har utvecklats, till exempel utifrån materialtillgång, tekniska lösningar och landskapskaraktär. Vår lokala kulturmiljö är därför någonting unikt, platsspecifikt och på flera sätt värdeskapande, och därför viktig att bevara och förstärka.

Vissa platser eller byggnader är särskilt skyddsvärda ur kulturmiljösynpunkt, vilket innebär att kraven på byggnadsutformning är högre inom dessa områden. Här är det därför särskilt viktigt att kommunen kontaktas i ett tidigt planeringsstadium, så att antikvarisk expertis kan involveras.

I vissa delar av Sjöbo kommun har kulturmiljöer som är värdefulla eller mycket värdefulla försetts med specifika riktlinjer för om-, till- och nybyggnation. Dessa finns angivna i kommunens översiktsplan.





Tilhör nämndsbeslut 2021-11-16 SBN § 118 STRA.2021.2247





## Riktlinjer och vägledning vid om-, till- och nybyggnation

Vår livsmiljö är ett resultat av hur landskap och bebyggelse har formats tillsammans genom historien. Varje enskild byggnad har sin betydelse för landskapet, och påverkar hur vi upplever och trivs i vår omgivning. Genom att ta hänsyn till de befintliga förutsättningarna men samtidigt spegla vår tids arkitektur, kan nybyggnationer bli positiva tillskott till vår gemensamma livsmiljö och vårt framtida kulturarv.

Denna del innehåller riktlinjer och vägledning kring hur den byggda miljö vi har idag kan fortsätta utvecklas på ett fördelaktigt sätt. Vägledningen behandlar byggnadens placering i landskapet, byggnadens placering på tomten och byggnadens utformning.

# Byggnadens placering i landskapet

Historiskt har bebyggelse uppförts på mark som inte har lämpat sig för odling. För att skapa goda förutsättningar för enkel grundläggning, togs landskapets terräng noga tillvara. Låglänta, fuktiga platser undveks till förmån för

torra och stabila. På detta sätt underordnade sig byggnaden det befintliga landskapet, och tog vara på dess förutsättningar. Även fortsättningsvis bör denna princip gälla vid nybyggnation.

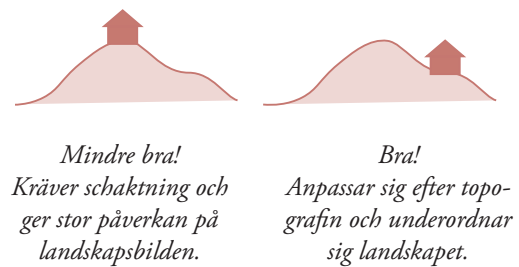
## Stöd i landskapet

- Byggnaden ska placeras som ett komplement till det befintliga, till exempel i anslutning till annan bebyggelse, en höjd eller i ett skogsbryn



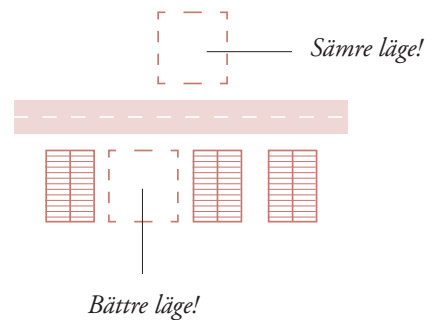
## Undvik öppet landskap

- Byggnaden ska underordna sig landskapet
- Försök att se brukandet/värdet av marken ur ett längre perspektiv



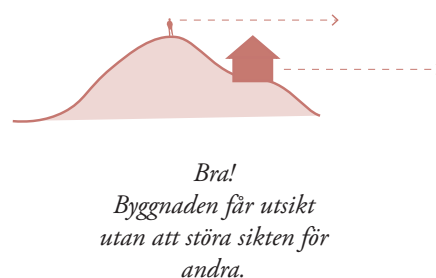
## Anslutning till befintliga lägen

- Redan etablerade mönster i landskapet ska stärkas och kompletteras, till exempel hur tomter avgränsas eller tillfarter utformas
- Använd befintlig bebyggelse och/eller infrastruktur som riktmärken



## Bevara siktlinjer/utsikt

- Utsikten har ett viktigt upplevelsevärde för besökare och grannar i området. Ny bebyggelse kan både förstöra eller förstärka en utsikt, beroende på placering och utformning



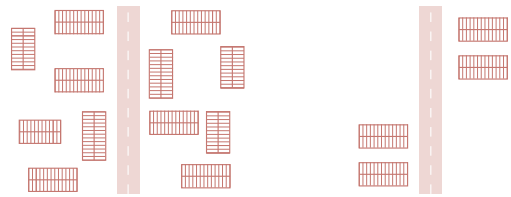
# Byggnadens placering på tomten

Historiskt har tomten fått styra utformning och placering av byggnaden istället för tvärt om. I äldre tider har en så naturlig inpassning i landskapet som möjligt eftersträvat. Schaktning och utfyllnad ger istället ofta ett konstlat intryck. Vid nybyggnation bör du därför utgå från tomtens

förutsättningar, och välja ett hus som stämmer överens med dessa. I redan bebyggda områden är placeringen på tomten en viktig aspekt för att behålla områdets karaktär.

## Anpassning till kontext

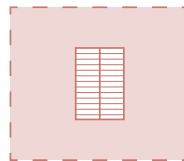
- Byggnadens placering ska stämma överens med omgivande bebyggelsemönster
- Byggnaden ska ge liv och rörelse till befintlig gatumiljö, till exempel genom att placera entréer/balkonger/burspråk ut mot gatan



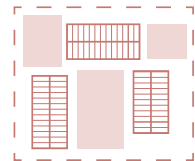
*Samlad respektive spridd bebyggelse - låt ny bebyggelse anpassa sig efter befintliga mönster*

## Dela upp byggnad

- Anpassa huset efter tomten istället för tvärtom, till exempel genom att dela upp byggnaden i olika funktioner istället för att schakta vid besvärlig topografi
- Ta även hänsyn till befintlig vegetation, och låt den styra byggnadens utformning



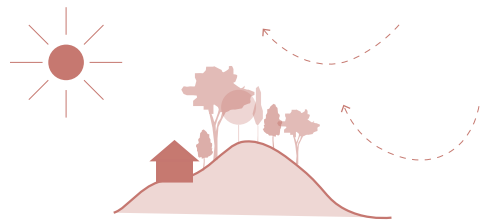
*En byggnad mitt på tomten skapar fyra likadana sidor.*



*Flera mindre huskroppar skapar en variation av rum.*

## Behåll befintlig vegetation

- Genom att i möjligaste mån spara uppväxt vegetation, i synnerhet stora och friska träd, smälter byggnaden bättre in på tomten samt ger tillgång till naturlig skugga
- Undvik stora hårdgjorda ytor



*Bra! Platsens förutsättningar används för att skapa skydd från väder och vind.*

## Använd platsens sol- och vindförhållanden

- Placera byggnaden med väderstrecken i åtanke
- Tänk på skuggbildningen
- Genom att dela upp byggnaden i flera mindre huskroppar, kan behagliga mikroklimat skapas

## Naturliga avskiljare

- Använd träd/buskar som tomtavskiljare istället för eller som komplement till murar/plank
- Se till att gränsen mellan offentligt, halvprivat och privat är tydlig



*Vegetation fungerar bra som tomtavskiljare.*

# Byggnadens utformning

---

När det gäller byggnadens utformning, är det viktigt att samspela med både landskap och befintlig bebyggelse. Ett nyuppfört hus kan antingen sticka ut eller smälta in i sin omgivning, men ska alltid anpassa sig efter sin

kontext. Genom exempelvis färg, form, material och proportioner, kan en nyuppförd byggnad spegla samtida arkitektur och samtidigt anpassas till omgivningen.

---

## Gestaltningmässigt strategiska lägen

- Lägen där många människor rör sig är extra viktiga ur estetisk synpunkt, till exempel intill stadens entréer, vid allmänna platser eller i anslutning till värdefulla kulturmiljöer

## Material

- Material som förekommer i området sedan tidigare ska användas
- Välj material som åldras väl och går att underhålla
- Vid ombyggnation ska eventuella nya material samspela väl med befintliga
- Återbruka eller använd redan befintliga material i så stor utsträckning som möjligt

## Proportioner och skala

- Byggnaden ska harmonisera med omgivande skala och proportioner
- Undvik breda hus för bättre dagsljusförhållanden och överensstämmelse med äldre bebyggelse
- Variation i fasad kan få stora volymer att uppfattas som mindre och mer anpassade efter sin omgivning



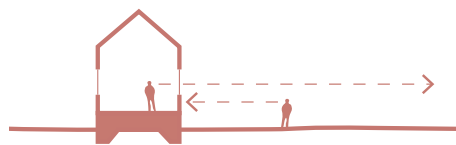
*Moderna typhus är ofta bredare i förhållande till höjden jämfört med traditionella hus.*

## Färg

- Välj färger som harmoniserar med omgivningen
- Var försiktig med för kraftiga/starkt lysande färger
- Vid ombyggnation ska färgsättningen vara sammanhållen, både gällande fasad och detaljer. Traditionellt har till exempel detaljer såsom stuprör och rännor utförts i samma färg som taket, vilket ger ett samlat helhetsintryck

## Grund

- Anpassa sockelhöjden (färdigt golv på bottenvåningen) efter omgivningen. Flerbostadshus som angränsar till allmän platsmark bör till exempel ha en högre sockelhöjd för att undvika direkt insyn



*Genom en högre sockel kan direkt insyn undvikas, vilket gör bostäder i markplan mer attraktiva.*

## Tak

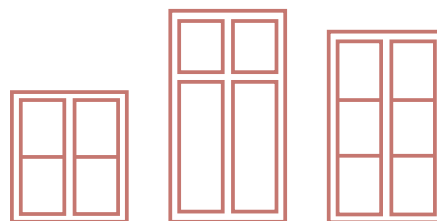
- Taket kallas också för ”den femte fasaden”, och dess utformning är lika viktig som resten av exteriören för att hålla samman bebyggelsen
- Använd material som passar in i omgivningen, och undvik till exempel material som ”glittrar” i solljus och sticker ut i landskapet. Detta hindrar dock inte möjligheten att sätta upp solpaneler
- Vid ombyggnation väljs i första hand takmaterial och -färg som överensstämmer med det ursprungliga utförandet



*Taklutning och -material hjälper till att hålla samman bebyggelsen i ett område.*

## Fönster

- Tänk på harmonin vid fönstersättning, och blanda inte många olika fönstertyper och -storlekar
- Ta tillvara på platsens förutsättningar vid placering av fönster. Dagsljus från olika väderstreck eller en väl utvald utsikt är exempel på sådant som tillför värden till byggnaden
- Vid ombyggnation väljs i första hand fönster som överensstämmer med de ursprungliga, till exempel gällande proportioner och karaktärsdrag. Förändringar av fönsterplacering och -utformning påverkar ofta byggnadens karaktär kraftigt. Låt därför inte de inre funktionerna helt styra det utvändiga utseendet



*Vid ombyggnation bör fönster som liknar de befintliga användas. Här syns tre exempel på traditionella fönstertyper.*

## Eventuella komplementbyggnader

- Får inte dominera över huvudbyggnaden, utan ska behandla befintlig bebyggelse med varsamhet både gällande färg, form och proportioner

# Frågeställningar

Frågeställningarna nedan är frågor som kommunens tjänstepersoner ställer sig vid granskningen av olika byggprojekt. Genom att så tidigt som möjligt i processen börja fundera kring frågorna, och kontinuerligt arbeta med svaren under projektets gång, underlättas dialogen med kommunen och projektets kvalitet förstärks.

För större projekt samt projekt med en stor påverkan på omgivande miljöer, till exempel flerbostadshus, anläggningar, verksamheter som angränsar till allmänna platser samt enbostadshus utanför detaljplan **ska** svaren

på frågeställningarna presenteras för kommunen senast under bygglovsprocessen. Detta gäller kommunala byggprojekt såväl som för privata aktörer.

Vid mindre projekt som till exempel enstaka bostadshus inom detaljplan, **kan** frågeställningarna fungera som ett diskussionsunderlag. Svaren behöver i dessa fall inte redovisas för kommunen.

Frågeställningarna består av fem övergripande frågor, med ett antal underliggande exempelfrågor som en hjälp till att sätta igång diskussionen.

## På vilket sätt tar projektet hänsyn till platsen?

- På vilket sätt anpassar sig projektet efter omgivande bebyggelse?
- På vilket sätt anpassar sig projektet efter befintlig topografi och vegetation?
- På vilket sätt nyttjas befintlig topografi och vegetation ur klimatanpassningssynpunkt? Till exempel gällande placering, skuggning och vattenflöden?
- På vilket sätt arbetar projektet i linje med områdets byggnadskultur?

## På vilket sätt tillför projektet någonting till platsen?

- På vilket sätt bidrar projektet till en mer levande och varierad gatumiljö?
- På vilket sätt bidrar projektet till en grönare omgivning?
- På vilket sätt förändrar projektet upplevelsen av platsen?

## På vilket sätt säkerställer projektet långsiktig kvalitet, ekonomi och minskad klimatpåverkan framför kortsiktiga överväganden?

- Vilka material används i projektet, och hur ser deras livscykel ut? Till exempel utvinning, tillverkning, transport och underhåll?

- Hur åldras materialen över tid?
- Kan projektet förändras/utvecklas över tid för att anpassas efter framtida behov?
- Hur minimeras projektets energibehov? Hur produceras el och värme?
- Hur underhålls och förvaltas byggnaden?

## På vilket sätt är projektet klimatanpassat?

- Hur hanteras dagvatten?
- Hur minimeras de hårdgjorda ytorna?
- Hur hanteras kylning och skuggning? Hur påverkar detta projektets dagsljusförhållanden?

## På vilket sätt är projektet tillgängligt, tryggt och inkluderande?

- Vem har projektet utgått från vid gestaltningen? Kan till exempel både barn, vuxna och äldre använda platsen?
- Hur tydlig är platsens gestaltning? Är till exempel förhållandet mellan publikt/privat lättförståeligt?
- Har platsen tillgång till flera olika trafikslag, till exempel cykel-, gång- och kollektivtrafik?
- På vilket sätt är projektet tillgänglighetsanpassat?
- Upplevs platsen som trygg under alla timmar på dygnet? Hur ser till exempel belysningen ut? När och hur rör sig människor på platsen?





Tilhör nämndsbeslut 2021-11-16 SBN S 118 STRA.2021.2247