

Proj.nr. 176852

Ola Hanssen
Köpmansgatans fastighetsbolag Nr 3 AB

Jönköping 2023-03-03

Antikvariskt utlåtande över förslag på ändring av detaljplan Tegelugnslyckan 11 och 17 i Båstad kommun

Bakgrund

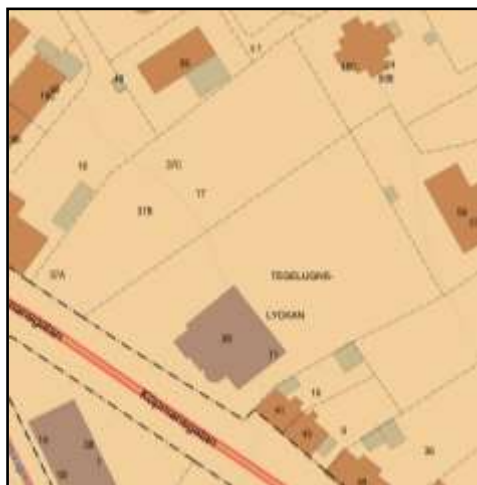
Diarienummer: B19-40

Köpmansgatans fastighetsbolag Nr 3 AB har ansökt om ändring av detaljplan för fastigheten Tegelugnslyckan 11 och 17 i Båstad kommun.

Syftet med planändringen är att möjliggöra för bostäder och handel inom fastigheterna.

I planområdet ingår även fastigheterna Tegelugnslyckan 23, 24 och 27 vilka angränsar till Agardhsgatan.

Köpmansgatan är genomfartsväg och handelsstråk i Båstad.



Innehåll

Bakgrund.....	1
Innehåll	1
Sammanfattning:	2
Fastigheten Tegelugnslyckan 11 och 17 i en historisk kontext.....	3
Den nya detaljplanens påverkan på kulturmiljön.....	3
Regelverk.....	4
Borgens kulturvården	5
Antikvarisk bedömning	6

Sammanfattning:

Enligt min bedömning är byggnaden "Borgen" värdefull, men inte så värdefull så den är "särskilt värdefull" vilket krävs för att PBL:s 8 kap. 13 §, "förvanskingsförbud", ska vara tillämplig.

Däremot representerar Borgen en bebyggelse som är viktig för området. Därför bör PBL 8 kap. 17§ "varsamhetskrav" tillämpas så att byggnadens tekniska-, historiska-, kulturhistoriska-, miljömässiga- och konstnärliga värden, tas tillvara. Alla förändringar bör utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag samt skyddas genom varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

Borgen karakteristiskas av tidstypiska detaljer såsom torn och ståtliga prydnadsgavlar, vilka var signum för 1890-talets arkitektur. Fasadernas röda tegel, de dekorativa elementen, rusticeringar kring fönster samt den kraftfulla takfotsgesimsen, är signifikativa.

Tyvärr har Borgen genomgått många förändringar som inneburit att dess genuina ursprunglighet gått förlorad. Nästan alla ursprungliga detaljer har förändrats till det sämre, där avsaknad av underhåll i tak, fasader, fönster samt senare tillbyggnader bidragit till att förvanska och påskynda byggnadens förfall.

Vid en renovering är det viktigt att Borgens ursprunglighet framhävs. Borgens kulturvärden ligger i de gröna taken, fasadernas röda tegel, tornspiran samt byggnadens ursprungliga volymer och att dessa värden beaktas i framtiden.

Ny tillkommande bebyggelse bör anpassas till planområdets topografi och områdets kulturvärden. Planen bör syfta till att bevara och utveckla Borgens kulturhistoriska värden.



Jägersborgs Wårdshus, Båstad, År 1958. Foto: Östin Båstad



Borgen år 2020. Notera att fönsterindelningen på plan 3 har förändrats.

Den södra entrén saknar ursprungliga dörrar och sidofönster.

Det ursprungliga balustradräcket har ersatts, först av ett tegelräcke, sedermera av ett räcke av smidesjärn.

Fastigheten Tegelugnslyckan 11 och 17 i en historisk kontext

Fastigheten, Tegelugnslyckan, är uppdelad i tomterna 17, respektive 11 där byggnaden, som idag kallas Borgen, står.

Borgen var ursprungligen en privat villa, men har under årens lopp haft flera olika användningar såsom restaurang, hotell och nattklubb.

Byggnaden, som är uppförd år 1894 och tillskriven arkitekt Fritz Eckert, (1852–1929), domineras av fasadernas indelade former med rektangulärt, respektive, runt torn, samt ståtliga entréer mot söder och norr, i en blandad stil med både klassicistiska, som romantiska, drag.

År 1945 köpte Tage Enhörning och Britt Wadner fastigheten och startade ett kafé- och värdshus under namnet "Jägersborg". Denna kom senare att utvecklas till restaurang, hotell och senast nattklubben "Madison" med en glasskiosk intill Borgen.

År 1987 vann detaljplanen, 1534, laga kraft, vilken angav handel och bostäder på fastigheten. Hela fastigheten hade beteckningen lilla q, vilket innebar att den utgjorde en kulturhistorisk värdefull miljö, detta trots att Borgen redan förvanskats med en tillbyggnad, takkupor och fönsterbyten. Borgen förvanskades ytterligare efter att man tillåtit en tillbyggnad på baksidan.

År 2012 påbörjades ett nytt detaljplanearbete som antogs år 2016. Denna plan överklagades dock och upphävdes av Mark- och miljööverdomstolen (MÖD).

År 2020 beslutade kommunstyrelsen att ge planbesked för ny detaljplan.

Den nya detaljplanens påverkan på kulturmiljön

Enligt boverket är *"Kulturvärde en sammanfattande benämning för vad som i den fysiska miljön bedöms som värdefullt ur kulturhistoriskt, estetiskt och socialt hänseende"*.

Det betyder att allt i kulturmiljön inte behöver ha höga kulturvärden utan kan, i varierande grad, tillskrivas enskilda byggnader, anläggningar eller hela miljöer.

Ur ett kulturhistoriskt perspektiv är Borgen svår att tolka eftersom den under årens lopp genomgått många förändringar och omvandlingar. Byggnadens genuinitet är sedan länge borta och den byggnad som idag finns är kraftigt förändrad.

Tidigare bedömningar av byggnadens kulturvärden, i detaljplaner, med beteckningen lilla q, känns inte längre relevant. Byggnaden är så förvanskad och nedgången att PBL:s "förbud mot förvanskning" (8:13), samt "varsamhetskrav" (8:14) ej längre känns tillämpliga.

Däremot bör PBL:s "varsam ändring" (8:17), passa bättre som planbestämmelse för att säkerställa att byggnadens karaktärsdrag, i tekniska-, historiska-, kulturhistoriska- och miljömässiga värden respekteras. Planen bör syfta till att bevara och utveckla Borgens kulturhistoriska värden.

Ny tillkommande bebyggelsen bör anpassas till planområdets topografi, till Köpmansgatan bebyggelsekaraktär och kulturvärden. Det är även viktigt att nya byggnader anpassas till områdets bebyggelse där byggnadernas höjd inte bör överstiga befintlig bebyggelse.

Regelverk

Plan- och bygglagen (2010:900)

Plan- och bygglagen (PBL) ska sammanväga allmänna och enskilda intressen och gäller både exteriört och interiört, även om åtgärderna inte kräver bygglov. Det är fastighetsägaren, eller byggherren, som är ansvarig för att lagen följs.

PBL 8:13 – Förbud mot förvanskning. En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

PBL 8:14 – En byggnad ska hållas i vårdat skick och anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

PBL 8:17 – Ändring av en byggnad. Ändringar ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Båstad kommuns bevarandeplan

Kvarteret Tegelugnslyckan omnämns i bevarandeprogrammet, däremot beskrivs inte just Borgen.

Båstads kommuns kulturmiljöprogram

Enligt Båstads kulturmiljövårdsprogram är Båstads socken särskilt kulturhistoriskt intressant med sina medeltida drag i stadsnät, äldre byggnadsstil och stadens tydliga utveckling in i modern tid.

Länsstyrelsens kulturmiljöprogram: Båstad och Norrvikens Trädgårdar

Enligt det regionala kulturmiljöprogrammet ingår området i en "särskilt värdefull kulturmiljö" som exemplifierar kustsamhälles utveckling från medeltida stad, över 1700–1800-talens köpmans- och bondesamhälle, till det sena 1800-talets och 1900-talets rekreationsort.

Det kulturhistoriska värdet är knutet till såväl stadsplan som bebyggelsemönster och byggnadernas utformning.

Riksintresse för kulturmiljövården

Området ingår som ett riksintresse för kulturmiljön (3 kap 6 § MB).

I definitionen för Båstad tätort anges följande: *"Stadsmiljö med prägel av medeltid och 1900-talets rekreationsliv. Delvis bevarat medeltida gatunät och den medeltida Mariakyrkan. Småskalig bebyggelse som speglar köpmans- och kustsamhället under 1700- och 1800-talen samt villor och pensionat från 1900-talets rekreationsort."*

Kulturhistoriskt värde

Alla byggnader kan berätta om när de tillkom, hur de byggdes, förändrades och hur de brukades. För att gradera olika kulturhistoriska värden måste man utgå från aktuell lagstiftning, främst kulturmiljölagen (KML) och plan- och bygglagen (PBL).

I denna modell ingår fem nivåer, vilka kan relateras till lagstiftningen på följande sätt:

- 1. Byggnadsminne (KML 3 kap) Rivningsförbud**
- 2. Särskilt värdefull bebyggelse (PBL 8 kap 13§) Förvanskningförbud**
- 3. Höga allmänna värden (PBL 8 kap 14§) Anpassat underhållskrav**
- 4. Allmänna värden (PBL 8 kap 17§) Varsamhetskrav**
- 5. Lågt kulturhistoriskt värde (PBL 8 kap 1§) Generella utformningskrav**

Förklaring av modellens nivåer:

Nivå 1 representerar en bebyggelse där det kulturhistoriska värdet är av nationellt intresse.

Nivå 2 representerar en bebyggelse som anses ha så högt kulturhistoriskt värde att det bedöms vara omistliga för platsen. För att skydda byggnaden bör skyddsbestämmelser skrivas in i detaljplanen som q eller Q.

Nivå 3 representerar en bebyggelse som har stor betydelse för områdets historia i sin helhet, men på intet sätt är unika. Underhåll bör anpassas till omgivningens karaktär utifrån ett historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt och konstnärligt perspektiv. Om byggnaden är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

Nivå 4 representerar en bebyggelse som anses vara viktiga för att kunna tyda områdets utveckling, och förändring över tid. Dessa byggnader bör bevaras och hanteras varsamt.

Nivå 5 representerar en bebyggelse som har lågt kulturhistoriskt värde, men där andra intressen kan väga tyngre i samhällsplaneringen.

Borgens kulturvärden

Borgen karaktäriseras av fasadernas släta röda tegel, murverkets detaljer som rullskift, rusticeringar kring fönster och den kraftfulla takfotsgesimsen.

Taket är belagt med en skivtäckt grönmålad plåt som troligen är original, de smäckra böjda ståndrännorna, liksom tornspiran.

Fönstersnickerierna är vitmålade men kan ursprungligen ha varit brun- eller grönmålade. Fönstren har flaggindelning med fasta tvär- och mittposter, vilka antagligen är ursprungliga. Det finns även perspektivfönster vilka är sentida.

Byggnadens fördelar:

Borgens röda fasader, med sina gröna tak och tornspira, är placerad som ett, för gatubilden, viktigt fondmotiv, i krönet av Lyckebacken på Köpmansgatan, västerut.

Positivt är och behöver framhävas, byggnadens ursprungliga grönfärgade plåttak, tornets gröna spira, fasadernas röda tegelarkitektur med gesimser, rusticeringar kring fönster- och dörr-omfattningar, entréns portik med veranda samt sockelns slätputsade struktur.

Byggnaden nackdelar:

Dessvärre har Borgen genomgått många förändringar, vilka inte alltid varit till byggnadens fördel. En okänslig tillbyggnad på den norra fasaden innebar att den ursprungliga entrén mot trädgården gått förlorad. I stället skapades en restaurangvåning med veranda på dess tak. Över denna finns en balkong på tredje plan samt tillhörande nödstegar.

Fasaderna har, under åren, blivit utsatta för all möjlig åverkan. Brandstegar, räddningsbryggor, skyltar, ljussättning, dörr- och fönsterbyten, på- och tillbyggnader har orsakat allvarliga skador såsom frostsprängningar och fönsterbalksskador. Invändigt finns inget bevarat som minner om byggnadens ursprunglighet.

Varsamhetskrav vid renovering:

För att beakta byggnadens karaktär är det väsentligt att nyare tillägg anpassas till byggnadens ursprungliga karaktär. Takbeläggningen av målad plåt bör förbli "lika befintligt". Ny plåt bör målas i en matt "koppargrön" kulör av linoljefärg. (Linoljefärg bleknar när den åldras och flagnar ej)

Fasaderna bör så långt som möjligt bevaras, men teglet, kan vid en renovering, säckskuras med tegelröd kulör. De smäckra böjda ståndrännorna, rektangulära hängrännor med tillhörande stuprör, den fasettäckta tornspiran är viktig för byggnadens karaktär. Plåtarbeten och spirans vindflöjel är särskilt viktig för byggnadens gestaltning.

Fönstren bör återfå sin ursprungliga, mörka, kulör, i brunt eller grönt. Antingen obränd umbra eller kromoxidgrön, är lämpliga kulörval utifrån byggnadens tillkomstår. Kulörval baserade på RAÄ:s färgsystem: <https://www.raa.se/kulturarv/byggnader/byggnadsvard/kulturkulor-ett-fargsystem-for-linoljefarg/>

Senare perspektivfönster bör ersättas av flaggfönster, med fast tvär- och mittpost, i ursprunglig storlek. Även fönstren i tornrummet, plan 3, bör återfå sin ursprungliga fönsterindelning, med separata fönster. Även den södra entrén bör återfå sin ursprungliga form. Nya pardörrar och sidofönster bör få ursprunglig form, storlek och målas i samma kulör som övriga fönster. Det ursprungliga balkongfronten (ovanför porten) är numera ersatt av ett smidesjärn men bör återfå ett mer tidstypiskt balustradräcke, vilket den ursprungligen hade.

Antikvarisk bedömning

Enligt min bedömning är Borgen intressant ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Dock är byggnaden så förfallen att den inte kan anses "särskilt värdefull bebyggelse" vilket innebär att PBL:s 8 kap. 13 §, "förvanskningförbud", ej är tillämplig.

Byggnaden är dock viktig för att förstå områdets utveckling och förändring över tid. Därför bör PBL 8 kap. 17§ "varsamhetskrav" tillämpas så att byggnadernas tekniska-, historiska-, kulturhistoriska-, miljömässiga- och konstnärliga värden, tas tillvara.

Kulturvärden nivå 4 (Varsamhetskrav) representerar en bebyggelse som anses vara viktiga för att kunna tyda områdets utveckling, och förändring över tid. Det innebär att alla förändringar bör utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och samt skyddas genom varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

Ny tillkommande bebyggelse bör anpassas till planområdets topografi och områdets kulturvärden.

Jesper Kallhed

Fil. Mag. Jesper Kallhed (Sakkunnig avseende kulturvärden SC1095-17)