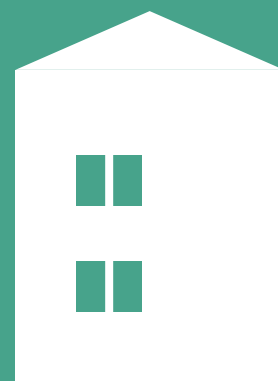
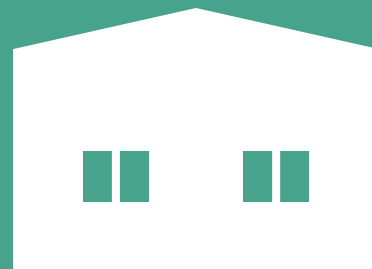
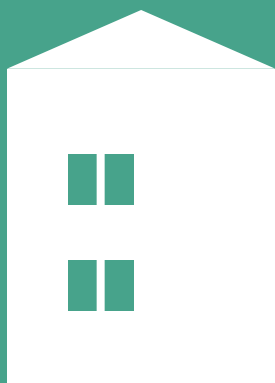




Bräcke, Sävenäs & Utby

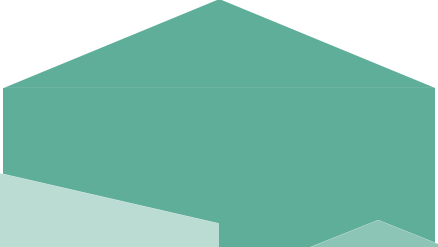
Råd för framtida utveckling
i egnahemsområden





Innehåll

I. Bakgrund	1
Förord	1
Utby	2
Sävenäs/Fräntorp	2
Bräcke	3
Egnahemsrörelsen	4
Husens utformning	5
Bebyggelsens utveckling	6
II. Möjligheter att bygga till befintlig byggnad inom och utom plan	8
Inom/utom plan & Attefallsåtgärder	8
Generella möjligheter för tillbyggnad inom respektive stadsplan	10
III. Planstridiga avvikelser	18
IV. Riktlinjer för framtida utveckling	20
Boningsrum i källarplan	20
Utformning	20
V. Exempeltillbyggnader	22
VI. Ordlista & referenser	64



OBS! Detta dokument är enbart för upplysning och ska ses som riktlinjer. Det är stadsplanerna som är juridiskt gällande dokument och inget som står här ger garanterat bygglov utan ska ses som tips och vägledning innan man skickar in en ansökan om bygglov som sedan provas för varje individuellt fall.

Information om hur du söker bygglov och vad som behöver skickas med hittar du på Göteborgs stads hemsida [goteborg.se](https://www.goteborg.se)

I. Bakgrund

Förord

Bräcke, Sävenäs/Fränthorp och Utby egnahem är bostadsområden bestående av småhus och radhus i funktionalistisk stil. Områdena är representativa för sin tids småstugeområden och utgör intressanta miljöer, som visar på 1930-talets ideal vad gäller bostadsbyggandet. Områdena är av kulturhistoriskt värde, bland annat för att de tydligt illustrerar ett skede i byggandet av det svenska folkhemmet och därmed en viktig del i den svenska 1900-tals historien.

Dessa utvecklingsprinciper för Bräcke, Fränthorp/Sävenäs samt Utby egnahem, som har till syfte att sprida kunskap om bebyggelsen samt peka på de kvalitéer som finns i områdena. Programmet beskriver begreppet och uppkomsten av egnahem och innehåller rådgivande riktlinjer för utformning av tillbyggnader och fasader m.m. Utvecklingsprinciperna behandlar det som är viktigt för att områdets helhetsmiljö ska bevaras och utvecklas på ett positivt sätt. Förhoppningen är att de råd som ges kan medverka till en god byggnads-vård. Råden ska även fungera som ett stöd vid bygglovgivning.

Detta material är framtaget av Jonatan Forsman och Joel Sidenvik i samarbete med Mary Halvordsson, byggavdelningen på Stadsbyggnadskontoret. Delar av materialet kommer ifrån "Utby egnahem, Ett program med råd och riktlinjer för framtida utveckling" av Stadsbyggnadskontoret från 2002.



Foto 1: Bräcke, Göteborgs Stadsmuseum, Gunnar Lindström ca. 1940



Foto 2: Sävenäs, Göteborgs Stadsmuseum, Göteborgs Konstförlag AB



Foto 3: Utby, Göteborgs Stadsmuseum, Göteborgs Konstförlag AB ca. 1940

Utby

Utby ligger ca 5 km nordost om centrala Göteborg och har stadsdelsnummer 53. Området har en lång historia och var redan under medeltiden bebyggt. Under mitten av 1800-talet anlades ett tegelbruk och i början av 1900-talet köpte aktiebolaget Utbynäs in mark för att bygga bostäder åt "bättre bemedlade". Utby införlivades i Göteborgs stad 1928 och 1937 började de första egnahemmen att byggas i området. (*En modern boendehistoria, byggande och vardagsliv i Utby egnahem 1937-94 Gittan Ekvall och Anna Kahn 1996.*)

Sex radhuslängor utmed Lemmingsgatan som byggdes år 1936 ingår i kulturhistoriskt värdefull bebyggelse – ett program för bevarande (*Göteborgs stadsbyggnadskontor 1999*). På dessa hus har flera mindre tillbyggnader gjorts med husgruppen är till stor del bevarad.

De friliggande villorna är småhus i ett eller två plan placerade i strikta rader längs med gatorna. Alla hus byggdes i trä och utformades i funktionalistisk stil med flacka tak och enkla släta fasader.

Den enhetlighet som ursprungligen var starkt framträdande i området har i och med en ökad individualisering, och en ökad vilja bland fastighetsägarna att hävda sin egen särprägel, blivit allt mer otydlig. Trots detta har området kvar sin speciella karaktär vilket gör att det är kulturhistoriskt intressant.

Sävenäs/ Fräntorp

Utby ligger ca 4 km nordost om centrala Göteborg och har stadsdelsnummer 47. På 1600-talet låg här Fräntorp Säteri och området var landsbygd.

Marken kom till Göteborgs stads ägor under 1920-talet och år 1936 började folk bygga egna hem i området efter det iordningsstälts under stads-trädgårdsmästare E. A. Wahmans uppsikt.

För att få tomtmark i Fräntorp krävdes;

1. Nybyggaren fick inte äga någon förmögenhet.
2. Nybyggaren måste ha ett fast arbete.
3. Minst ett men helst två barn skulle familjen ha, även om några undantag gjordes från detta.

(*Fräntorps Egnahemsförening 60 år, Jubileumsskrift 1936-1996*)



Foto 4: Sävenäs, Göteborgs Stadsmuseum, Göteborgs Konstförlag AB ca. 1940

Bebyggelsen i området är likt både Utby och Bräcke med friliggande småhus i ett eller två plan, källare, träfasad och funktionalistisk stil. En del radhuslängor finns även i områdena.

Även i Sävenäs har enhetligheten som ursprungligen präglade området minskat med tillbyggnader och ändringar av olika slag, men kvarstår ändå till viss del vilket även här gör området kulturhistoriskt intressant.

Bräcke

Bräcke ligger ca 3 km väster om centrala Göteborg och har stadsdelsnummer 29. Området blev Göteborgs första egnahemsområde när det började byggas år 1934. Det blev klart 1939 och på 40-talet fortsatte utbyggnaden söder och öster om Kyrkelyckan.

Stadsdelen är uppkallad efter hemmanet Bräcke som låg inom Lundby socken och när det blev en del av Göteborg var det landsbygd. (*Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse Del 1, Ett program för bevarande. Stadsbyggnadskontoret Göteborg.*)

Jämfört med Sävenäs och Utby har det historiskt givits större dispenser för tillbyggnader i Bräcke och karaktären i området är i högre grad förändrad från ursprungsområdet jämfört med de andra två.

Till höger är ett utdrag av intervju i *"Hem för egen del inom Göteborgs kommun 1935 - 1975"*, hemma hos Alsi och Margareta:

- "Och hur är det med grannarna runt omkring i stugorna, Alsi?"
- "Det är konstigt, men jag tror vi fått mer kontakter med dem närboende här än när vi hade dem i trappuppgången eller på svalen. Jag tror att det också mycket beror på täppan, där det alltid händer saker. Man har råd att ge varandra, man byter skott och plantor och lånar verktyg. Både det ena och det andra ger anledning till en kopp kaffe."



Foto 5: Bräcke, Göteborgs Stadsmuseum, Göteborgs Konstförlag AB 1938



Bild 1: De tre områdenas placering i Göteborg

Egnahemsrörelsen

Egnahemsrörelsen föddes under industrialismen. Den var en direkt reaktion på den växande befolkningen och inflyttningen till städerna, som hade medfört stor fattigdom och bostadsbrist. Åren efter sekelskiftet gjordes därför inom flera kommuner stora insatser på den bostadspolitiska sidan för att lindra bristen på bostäder.

I Stockholm kom initiativet om nya bostadsprogrammet från liberala och konservativa politiker som hade tagit intryck av engelska och tyska trädgårdsstäder. Stockholms stad hade gjort markinköp av de omkringliggande lantegendomarna och delar av dessa användes nu till egnahemsbebyggelse.

I *Nordisk familjebok* (1907) definieras det egna hemmet som "friliggande bostadslägenhet med eller utanåt följande jord som bebos endast av ägaren."



Foto 6: Barn i Bräcke, Egnahemsbolaget

Under 1920-talet utvecklades tankarna om ett småstugeområde. Småstugeidén innebar att även de som inte hade råd med kontantinsats skulle få möjlighet att skaffa ett eget hus. I stället för kontantinsats blev insatsen eget arbete. Värdet av det egna arbetet skulle motsvara 10% av byggkostnaderna och resterande 90% fick man låna av staden. Dessa lån lämnades inte i form utav pengar utan staden tillhandahöll byggmaterial och arbetsinstruktörer.

Detta skulle "ge skötsamma arbetare ekonomisk möjlighet till ett eget hem." (*En modern boendehistoria, byggande och vardagsliv i Utby egnahem 1937-94* Gittan Ekvall och Anna Kahn 1996.)

Trots bostadsbristen i Göteborg var egnahemsbygget inom stadens gränser litet. Inspirerade av besök i Stockholms småstugeområden motionerade stadsfullmäktiges dåvarande ordförande Malte Jacobsson hösten 1931 om att det skulle uppföras egnahemsbebyggelse för mindre bemedlade. Den av Stockholms stad ledda bostadsproduktionen hade inte behövt subventioneras tack vare rationellt framställt byggmaterial, massinköp och bärkraftiga enheter, ca 200 hem. Göteborgs stad ansåg att man borde kunna följa samma principer i Göteborg, och valde följande tillvägagångssätt:

- Tomtkostnaderna skulle hållas nere genom att man valde plana områden, så att kostnaderna för markarbetet blev låga.
- Staden tillhandahöll typritningar, byggmaterial samt sakkunnig personal som rådgivare.
- Egnahemsägarens insats bestod i egen arbetsinsats som beräknades till 10% av egna hemmets värde. Staden tog inteckning i fastigheten som säkerhet för utlämnat material m.m.

Småstugeberedningen i Göteborg kunde använda Stockholm som modell, eftersom småstugebebyggelsen där hade visat sig vara uppskattad och efterfrågad. Förutsättningarna i Göteborg och Stockholm var däremot inte helt lika, då boendekostnaderna för en arbetarfamilj inte var lika höga i Göteborg som i Stockholm. Småstugeföreningen ansåg därför att det var viktigt att pressa

kostnaderna för småstugan så att den kunde konkurrera med arbetarna befintliga bostäder. Kraven om standardiserat material, masstillverkning och ett rationellt byggande blev därför mycket viktiga.

En småstugeberedning i Göteborg föreslog år 1933 tre områden i stadens utkant till egnahemsområden, alla nära stora arbetsplatser. Åren 1934–35 uppfördes Göteborgs första småstugeområde i Bräcke, följt av Fräntorp 1936 och Utby 1937.



Foto 7: Trädgårdar i Bräcke, Göteborgs Stadsmuseum, Göteborgs Konstförlag AB ca. 1940

Det var arkitekten och stadsplanechefen Uno Åhrén som ansvarade för de stadsplaner som upprättades för småstugebebyggelsen i Utby. Han var kritisk till systemet med enskilda tomter, hans ideal var stugor grupperade i en stor gemensam park. Detta menade han skulle medföra variationsrikare områden. Kritiken från Åhrén var inte bara estetisk utan även social – ideologisk. Åhrén ville prioritera lösningar som ovan, eftersom de främjade kollektivet och hindrade den individualitet han tyckte sig se i småstugeområdena. (*En modern boendehistoria, byggande och vardagsliv i Utby egnahem 1937–94 Gittan Ekvall och Anna Kahn 1996.*)

För att spara pengar gjordes tomaterna små, 400 kvm, och gatorna smala. Det funktionalistiska planeringsidealet, som fått sitt genombrott på Stockholmsutställningen 1930, satte sin prägel på

småstugorna och tomterna i Göteborg. För bästa utnyttjande av marken placerades husen nära tomtgräns, och de placerades i nord-sydlig riktning för att ge sol och odlingsyta i trädgården.

Trädgårdarnas utformning var inte helt upp till var och en att välja. Småstugebyrån hade anställda trädgårdsmästare som föreslog lämpliga äppelträd och andra köksväxter som kunde berika kökshushållningen. Hela områdets grönska planterades; på de större gatorna planterades alléer och runt varje tomt planterades häckar för att rama in området och skapa en enhetlighet. Många menar att mycket av områdets kvalitet består i trädgårdarna.

Mark som var olämplig att bebygga avsattes för grönområden. Det avsattes även mark för lekplatser, butiker och garagelängor m.m. Garagelängor i utkanten av området ansågs räcka eftersom man inte räknade med att varje fastighetsinnehavare skulle ha bil.

Husens utformning

Småstugebyggandet kom att präglas av mötet mellan det traditionella och det rationella. Utgångspunkten var att ha en egen stuga i traditionell utformning. Genomförandet blev möjligt genom standardisering och massproduktion. Detta kunde hålla kostnaderna nere samt göra det möjligt för icke facklärd att bygga. Rådberg beskriver utvecklingen av småstugan så här: ”Särskilt den standardiserade småstugeproduktionen håller hårt fast vid den traditionella husformen med locklistpanel och spröjsade fönster. Med varje år sker en förändring mot puristisk uppfattning: fönsterluckorna slopas, fönsterfodren likaså, de dekorativa detaljerna försvinner. En asymmetrisk fasadindelning blir allt vanligare och väggarna får en allt renare ytverkan” (*En modern boendehistoria, byggande och vardagsliv i Utby egnahem 1937–94*)



Foto 8: Schaktning, Bräcke Småstugeförening



Foto 9: Målning, Bräcke Småstugeförening

Flacka sadeltak gav full våningshöjd i stället för vindsvåning med takkupor. Bostadsytorna varierade, från den minsta på 50 kvm + källare till 80 kvm för radhus och tvåplanshus. Husens fasader var på traditionellt vis av trä med stående lockpanel. Fönstren var kopplade tvålufts-fönster som placerades i fasadliv utan foderlistor. Fasaderna målades i ljusa kulörer med fönsterbågarna i en starkare kulör – den starkaste dekorativa effekten. Balkongen, som också var ett nytt inslag, fick en asymmetrisk placering. Husen var fria från dekorationer och uttryckte den enkel- och saklighet som präglade funktionalismen.

De två våningar höga hus typerna fick en ovanlig form. Ur den relativt lilla husgrunden reser sig en hög huskropp, som avslutas med ett flackt sadeltak. Den smala huskroppen har gett såväl boende som besökare associationer till lådor på högkant, som i folkmun blivit kallade ”sockerlådor”.

Några centrala idéer kom att prägla husens design. För att vara yteffektiva samt för att motverka inrättandet av det traditionella finrummet och förhindra inneboendesystemet, utformades vardagsrummet som ett genomgångsrum. Tambur och sovrum minimerades i storlek. Köket utformades helt utifrån att fungera som arbetsutrymme.

Syftet var även att förhindra att köket användes som sovutrymme, med hänsyn till de nya hygienregler som uppkommit. Köket delades i några av hus typerna upp i kök och matsal. Matsalen kunde skärmas av och användas som arbetsrum.

Bebyggelsens utveckling

Byggande och boende en ständigt pågående process där bostaden i olika grad och utifrån olika motiv förändras när människors liv gör detsamma.

Varför måste det som byggs på våra egna fastigheter regleras? Det finns flera skäl. Lagen skyddar dig som fastighetsägare så att dina grannar inte kan uppföra eller förändra byggnader så att det blir en uppenbar olägenhet för dig. På samma sätt är den en skyldighet som du har gentemot din granne. Men lagen är inte bara till för grannsämjan, den är också till för att skydda hus och miljöer. Målet är att skapa goda boendemiljöer. Alla hus har en historisk anknytning, detta innebär att husen kan vara byggda i en stil typisk för den tidsepoken. För att veta hur husen kan förändras utan att man bryter dess historia måste man ha kunskap om husens arkitektur och den miljö de är byggda i. Denna kunskap finns hos de olika tjänstemän som jobbar med bygglövsfrågor.

En förändring av alla tre områden har skett, delvis i strid med de ursprungliga idéerna om gestaltningen av området och småstugan. Då det historiskt och geografiskt skiljt sig mellan vilka tillbyggnader som tillåtits samt funnits många olika idéer från fastighetsägare har det blivit en väldigt brokig utveckling i dessa områden. På grund av detta har vissa värden i områdena förlorats genom åren.

Kulturhistoriska kvaliteter värderas även högt på bostadsmarknaden. Föreningen Kulturmiljö Halland har genom att granska över 40 000 överlåtelse av småhus och kommit fram till resultat som visar att människor är beredda att betala mer för byggnader med bevarad utformning jämfört med likvärdiga men ovarsamt ombyggda. Undersökningen visade att människor anser att kulturhistoriska värden är viktiga och att det går att översätta i pengar. Detta kan vara intressant att fundera på som fastighetsägare då områden med bevarad ursprunglig karaktär ofta är populära även i Göteborg och trävillor i funktionalistisk stil kan säljas i 10-miljonersklassen (GP, 9 aug 2021)

I samband med detta kan man tänka på att förändringar på en enskild fastighet påverkar upplevelsen av hela området, något som kanske kan vara svårt att föreställa sig.

För att kunna förändra sitt hus på ett korrekt sätt är det viktigt att ha kunskap om huset och dess ursprung. Det vill säga att veta hur huset är byggt och varför det är byggt på det sättet. Information om huset och dess omgivning kan en fastighetsägare finna i historiska beskrivningar. Hur han/hon bör eller skall hantera huset, både vid förändringar och vanligt underhåll, finns i regler och lagar.

Arkiv och skrifter

Vill man veta mer om byggnadshistoria kan man vända sig till Göteborgs Stadsmuseum. På enheten för Natur- och Kulturmiljövård finns ett arkiv med byggnadshistoriska uppgifter, och museet har god kunskap om den göteborgska byggnadstraditionen. Här finns bland annat ett fotoarkiv över byggnader i Göteborg. På länsstyrelsens kulturmiljöenhet handlägger man frågor om byggnadsminnen och områden som är av riksintresse.

I *Bostadsförbättring med varsam hand* sammanfattas i tre punkter hur man kan vara varsam vid ombyggnad.

- Begränsa ingreppen och bevara det som fungerar. Sträva efter att tillgodose nya funktionella krav med utnyttjande av husets naturliga möjligheter.
- Anpassa alla åtgärder till byggnaden. Sträva efter lösningar som stämmer överens med byggnadens gestaltning och tekniska utförande både i helhet och detaljer.
- Välj material och lösningar som medger upprepat underhåll och som i framtiden kan bytas ut eller förnyas utan stora ingrepp. (*Landala Egnahem, förslag till miljöprogram, Stadsbyggnadskontoret i Göteborg 1998*).

Texterna om **Utby, Egnahemsrörelsen, Husens utformning, Bebyggelsens Utveckling** samt **Arkiv och Skrifter** är (med vissa förändringar) tagna ifrån **Stadsbyggnadskontorets tidigare skrift: Utby egnahem, Ett program med råd och riktlinjer för framtida utveckling av Camilla Andersson & Kristina Wallman.**

II. Möjligheter att bygga till befintlig byggnad inom och utom plan

Stadsplan/Detaljplan

För varje område finns det en stadsplan vilket är en äldre form av plan som reglerar bebyggelse i ett visst område i en stad och ger ramarna för prövning av bygglov. Den specificerar saker som tillåten byggnadshöjd, var på fastigheten man får bygga och avstånd mellan byggnader. En stadsplan gäller på samma sätt som dagens motsvarighet detaljplaner. Se exempel på nästa sida.

Områden som omfattas av en stadsplan eller detaljplan och har planbestämmelser som reglerar bebyggelsen benämns som planlagt område.

Vad kan göras inom planlagt område?

För varje individuell stadsplan finns bestämmelser som reglerar byggnadshöjd, antal våningar, avstånd till gräns vid tillbyggnad samt tomtdjup m.m. Då det skiljer sig en del mellan planerna även inom samma stadsdel kan man inte säga något generellt om dessa utan man får läsa om den stadsplan som omfattar den aktuella fastigheten.

Vad kan göras som avviker mot planbestämmelserna?

Efter 1987 när nya Plan- och bygglagen trädde i kraft, har möjligheterna till förändring begränsats betydligt, eftersom man inte längre kan ge dispens från gällande detaljplan. Meningen med PBL var att man, i stället för dispenser, skulle ändra detaljplanerna så att det alltid motsvarade verkligheten och dess krav. Det är dock inte rimligt att upprätta en ny detaljplan för varje fastighet som vill bygga om sitt hus. I PBL från 1987 kan man endast ge tillstånd till mindre avvikelser från detaljplanen,

under förutsättning att berörda grannar får yttra sig om förslaget och att det bedöms som lämpligt.

På senare år har även möjligheten att godkänna dessa mindre avvikelser stramats åt och det är idag inte lika generöst vad som generellt kan betraktas som liten avvikelse.

Attefall

Det som tillkommit på senare år är Attefallsåtgärder vilket möjliggör tillbyggnad som inte behöver följa planbestämmelser under vissa förutsättningar. Reglerna som gäller enligt Boverket:

Du som har ett en- eller tvåbostadshus får, förutom friggebod på högst 15 m², även uppföra **attefallshus** utan bygglov. Innan du börjar bygga måste du göra en anmälan till byggnadsnämnden och få ett startbesked.

Attefallshus får uppföras i bostadshusets omedelbara närhet. Den högsta höjden från mark till taknock får vara 4,0 meter. Huset kan användas antingen som en självständig bostad (komplementbostadshus) eller som exempelvis förråd, gäststuga, växthus eller garage (komplementbyggnad).

Det krävs oftast inte bygglov för att göra högst en tillbyggnad på högst 15 m² på ett en- eller tvåbostadshus, en så kallad **attefallstillbyggnad**. I de flesta fall krävs det då att man gör en anmälan och får ett startbesked för att få börja bygga.

Mer information om attefallsåtgärder
går att hitta på Boverkets hemsida;

Boverket.se

Följande kriterier måste vara uppfyllda för att en tillbyggnad ska vara en attefallstillbyggnad:

- Den får endast byggas på ett en fastighet med ett befintligt en- eller tvåbostadshus.
- En- eller tvåbostadshuset har inte byggts till med en attefallstillbyggnad tidigare.
- Den får ha högst 15,0 m² bruttoarea*.

- Den får inte vara högre än bostadshusets taknockshöjd.
- Den ska placeras minst 4,5 meter från gräns.
- Den får inte uppföras vid byggnader eller inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla.
- Att attefallstillbyggnaden inte kräver bygglov enligt den detaljplan som gäller för området.

* Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

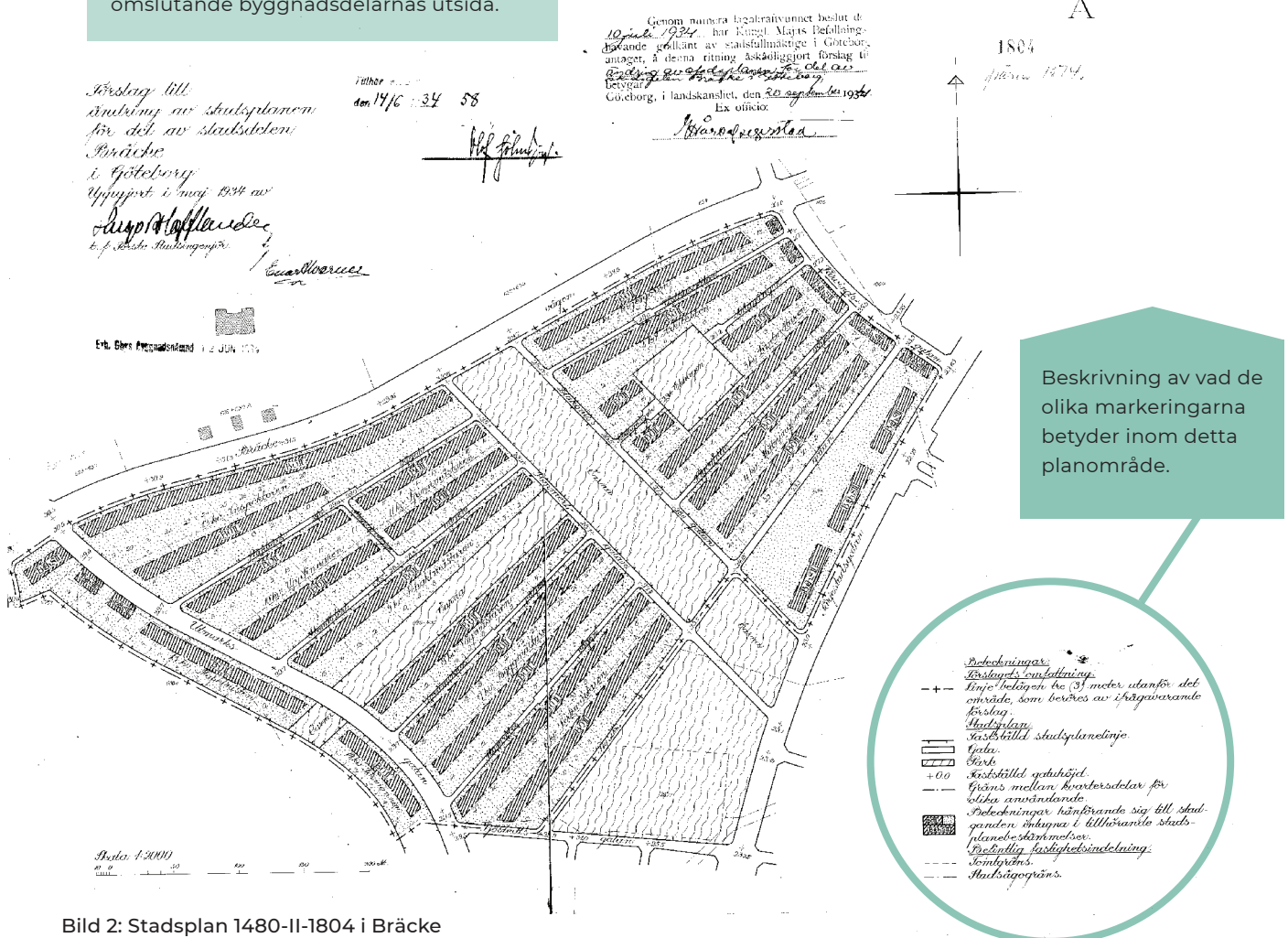


Bild 2: Stadsplan 1480-II-1804 i Bräcke

II. Generella möjligheter för tillbyggnad inom respektive stadsplan

Om planbestämmelser generellt



Denna beteckning med fyllda cirklar innebär i vissa stadsplaner särskilda bestämmelser för den sidan av tomten som är riktad mot dessa.

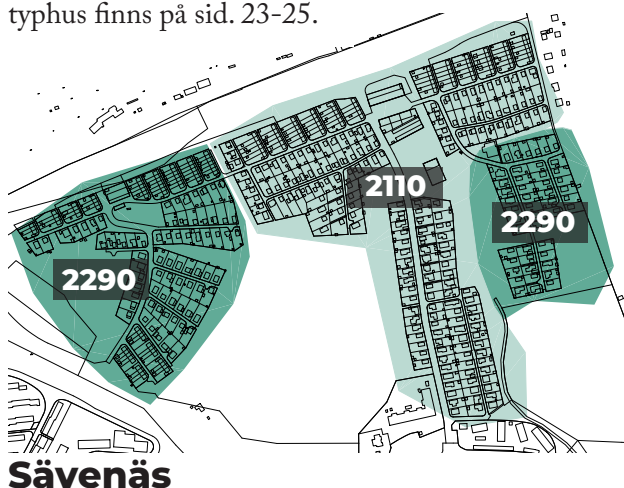
På följande sidor illustreras det som prickar likt de till vänster.

Avstånd mellan byggnader

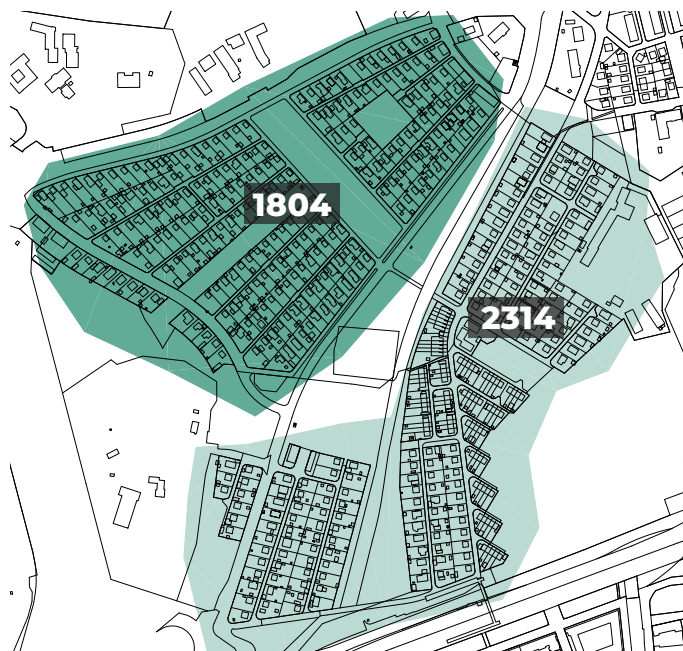
I de schematiska ritningarna på följande sidor visas flera mått t.ex. 4.5m, 9m, 1.5m osv. Dessa är minimimått antingen från byggnad till fastighetsgräns eller till hus på grannfastighet som står i stadsplanen. I vissa fall kan avvikelser från dessa göras beroende på hur stor avvikelse det är, om tidigare avvikelser finns på tomten och andra förutsättningar.

Kartor över stadsplanerna

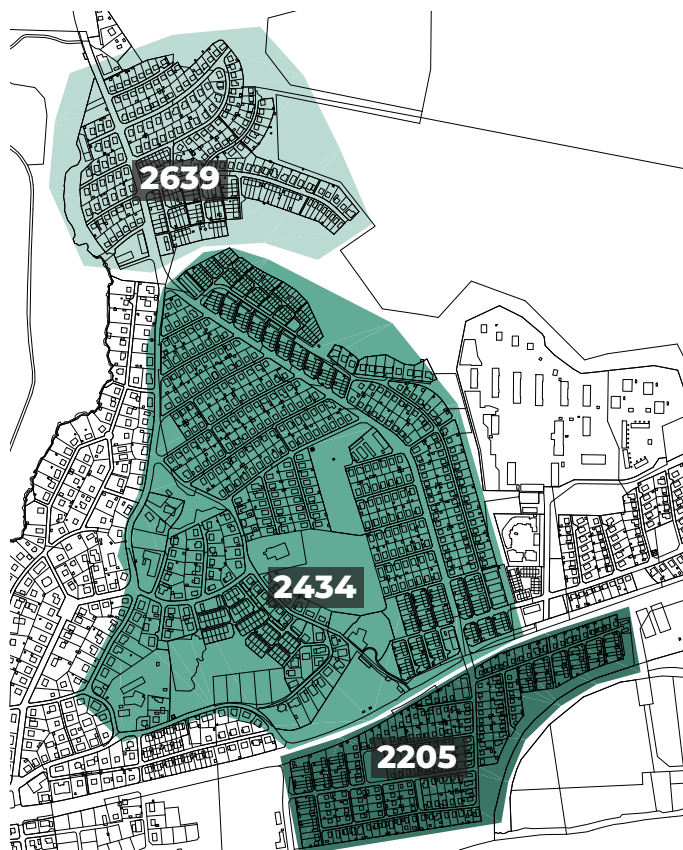
På denna sida visas vilket område som omfattas av respektive stadsplan så man kan se vad som gäller där man själv bor. Större kartor med indelning i olika typhus finns på sid. 23-25.



Sävenäs



Bräcke



Utby

För att se var i Göteborg områdena ligger, se kartan på sid. 3

Utby Stadsplan 1480-II-2205



Tillåten byggnadshöjd: 7 m

Max. antal våningar: 2 st

Brantaste taklutning: 30°



Inom med **F** betecknat område får fönster till bonings- och arbetsrum inte uppföras på mindre avstånd från gräns mot grannfastighet än 4,5 meter.

Illustration över byggrätt per fastighet/tomt



Befintlig byggnad



Byggrätt



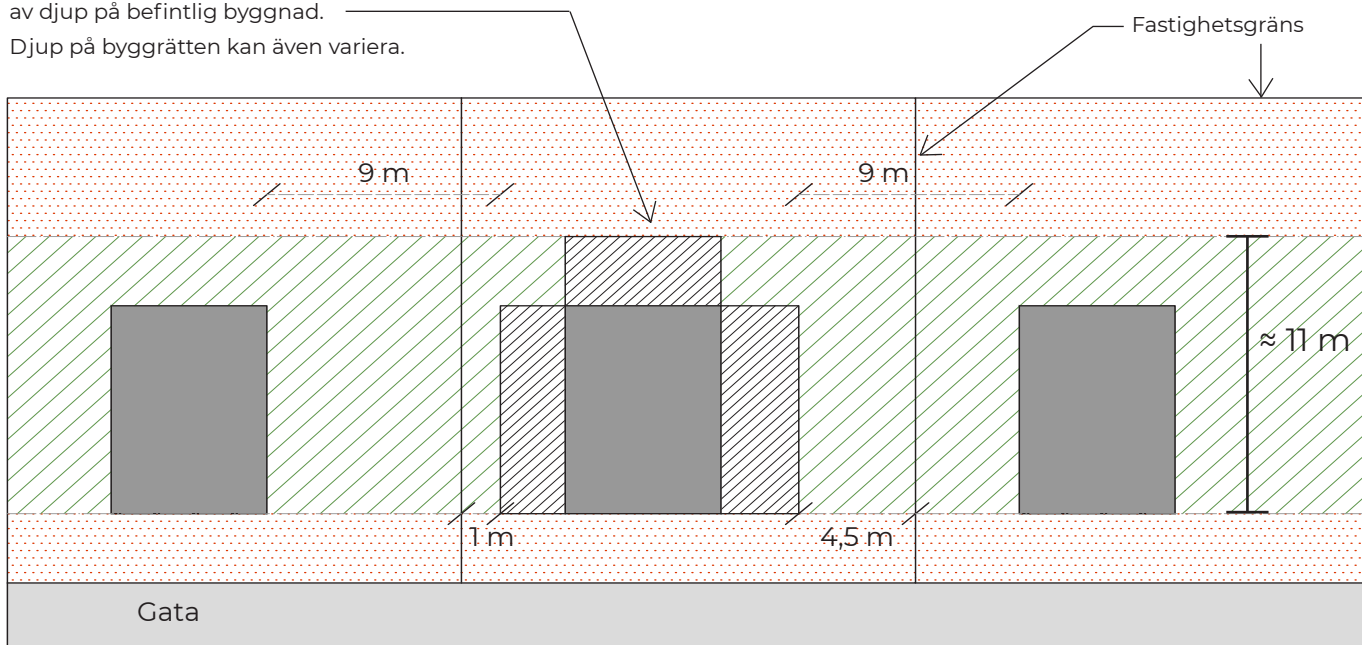
Möjlig tillbyggnad



Prickmark, får ej bebyggas

Minsta avstånd 9m till byggnad på grannfastighet kan undantas i vissa fall beroende på utgångsläget.

Utbyggnad bakåt möjlig beroende av djup på befintlig byggnad.
Djup på byggrätten kan även variera.



Utby Stadsplan 1480-II-2639



Tillåten byggnadshöjd: 4,5 m

Max. antal våningar: 1 st

Brantaste taklutning: 30°



Inom med **F** eller **M** betecknat område får fönster ej placeras på fasad som uppförs på mindre avstånd än 9 meter från huvudbyggnad på grannfastighet, med undantag för erforderliga källarfönster av brandsäkert glas.

Illustration över byggrätt per fastighet/tomt



Befintlig byggnad



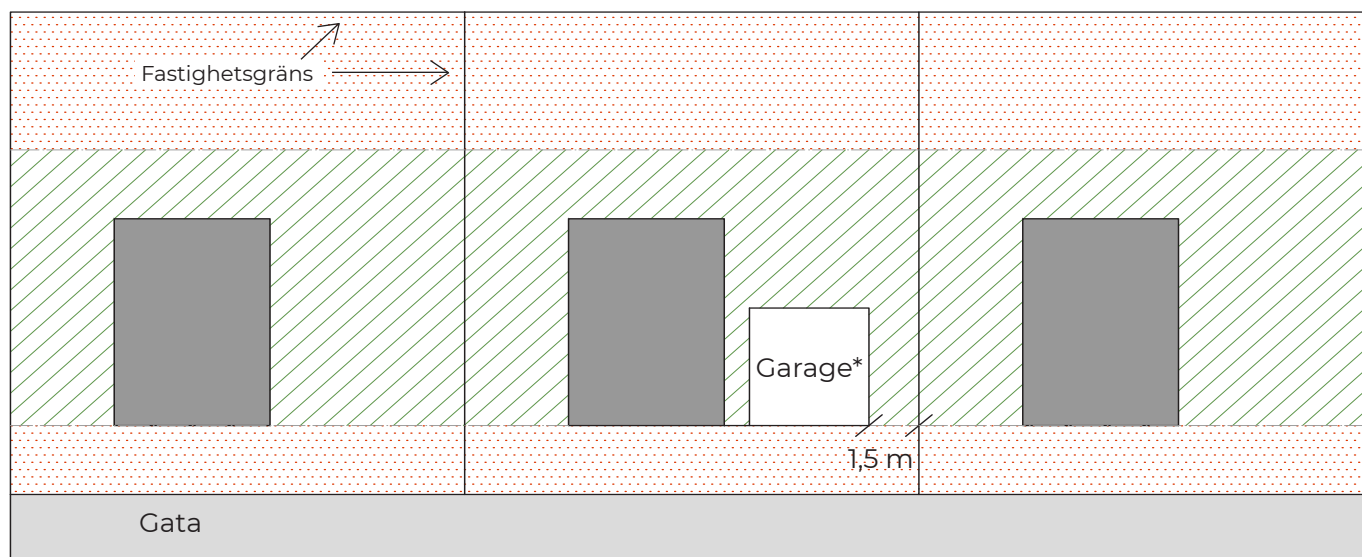
Byggrätt



Möjlig tillbyggnad

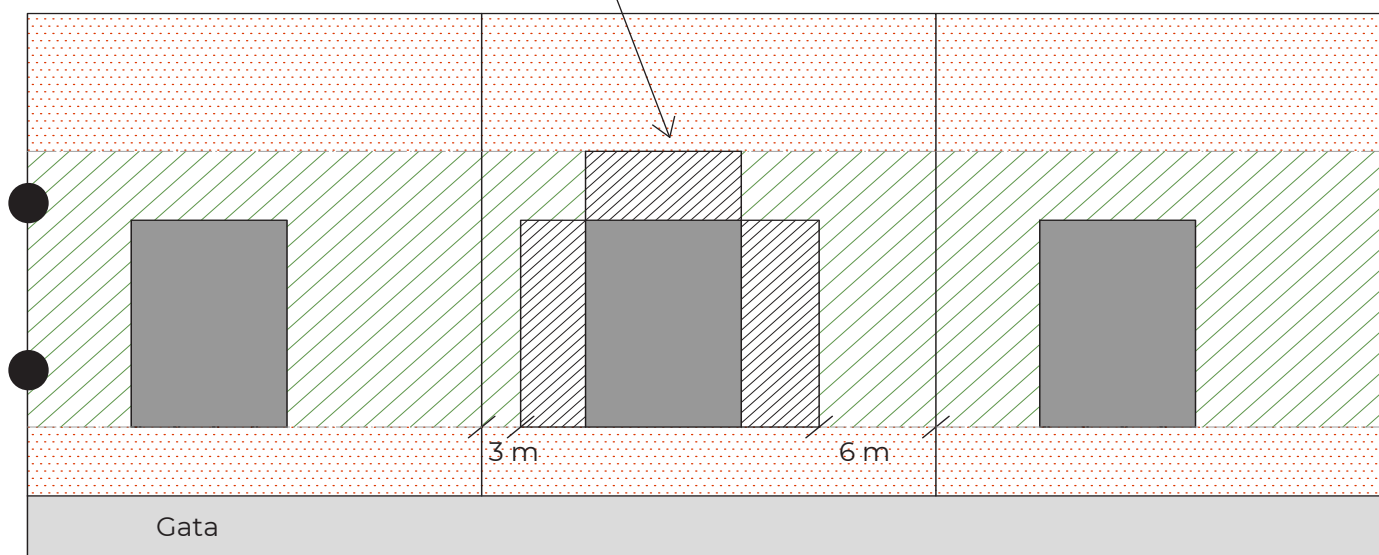


Prickmark, får ej bebyggas



Utbyggnad bakåt möjlig beroende av djup på befintlig byggnad. Djup på byggrätten kan även variera.

* Garagebyggnad får uppföras på en areal av högst 30 kvm. Om detta uppfylls gäller det mindre minimiavståndet.



Utby Stadsplan 1480-II-2434



Tillåten byggnadshöjd: 7 / 4,5 m

Max. antal våningar: 2 / 1 st

Brantaste taklutning: 30°



Fönster på fasad mot med **fyllda cirklar** betecknad sida som är mindre än 4,5 meter från gräns mot grannfastighet måste i bonings- och arbetsrum ligga med underkant minst 1,8 meter över golv.

Illustration över byggrätt per fastighet/tomt



Befintlig byggnad



Byggrätt

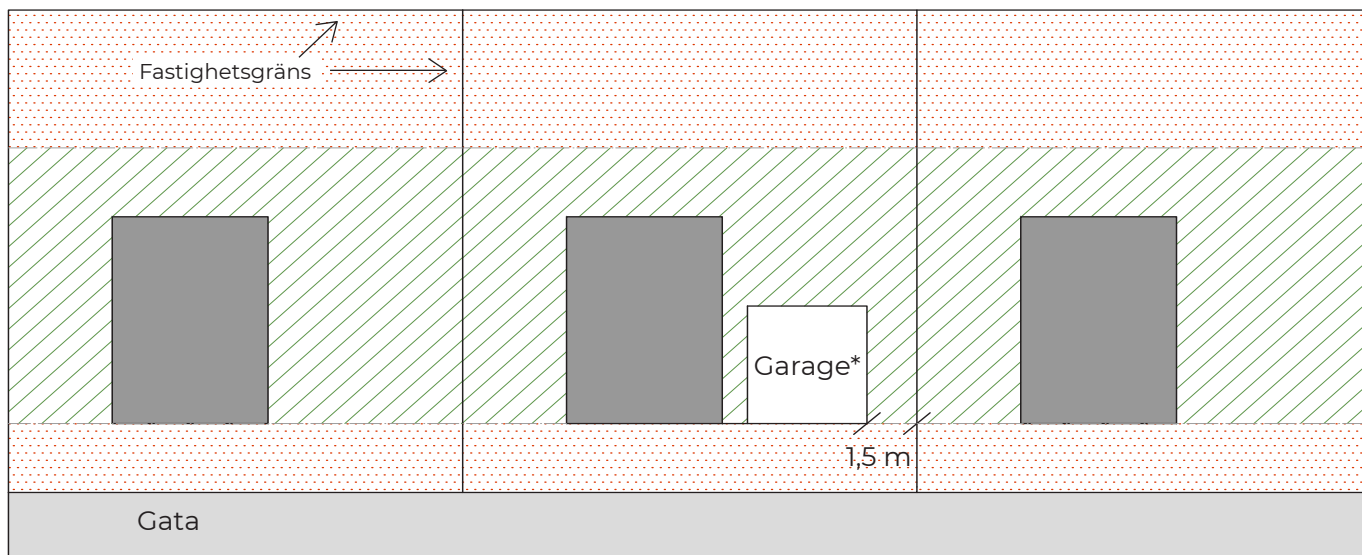


Möjlig tillbyggnad



Prickmark, får ej bebyggas

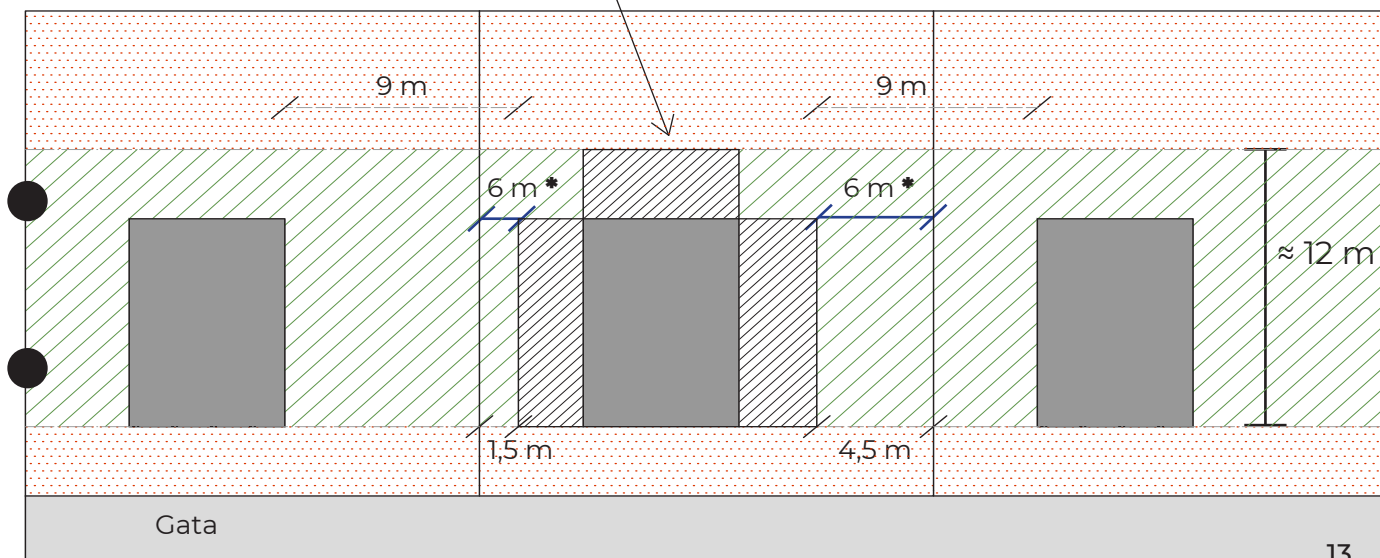
Minsta avstånd 9m till byggnad på grannfastighet kan undantas i vissa fall beroende på utgångsläget.



Utbyggnad bakåt möjlig beroende av djup på befintlig byggnad. Djup på byggrätten kan även variera.

* Taklutning max 3°. Tak högst i samma höjd som källarbjälklag i övriga huset. Om detta uppfylls gäller det mindre minimiavståndet.

* På tomter utan gräns mot fyllda cirklar: 6m från byggnad till tomtgräns, se stadsplan för vad som gäller för din fastighet.



Sävenäs Stadsplan 1480-II-2290



Tillåten byggnadshöjd: 7 m
Max. antal våningar: 2 st
Brantaste taklutning: 1:2
Vind: får ej inredas



Fönster mot sida markerad med **fyllda cirklar**:
underkant fönster får ej ligga under 1,8 meter
över golvet i bonings- och arbetsrum.

Illustration över byggrätt per fastighet/tomt



Befintlig byggnad



Byggrätt



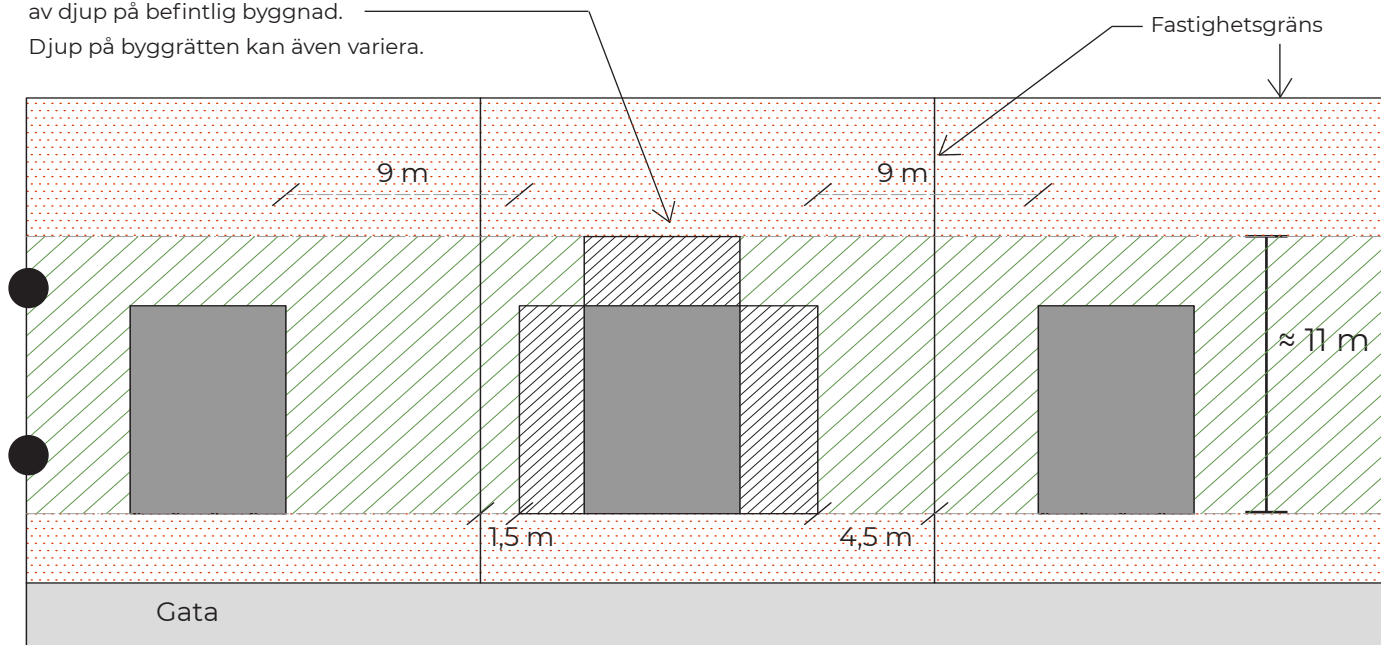
Möjlig tillbyggnad



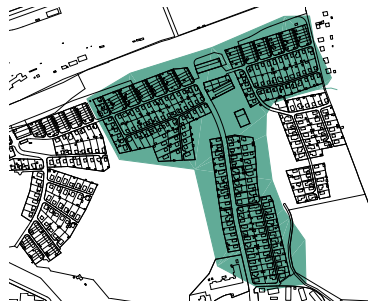
Prickmark, får ej bebyggas

Minsta avstånd 9m till byggnad på
grannfastighet kan undantas i vissa
fall beroende på utgångsläget.

Utbyggnad bakåt möjlig beroende
av djup på befintlig byggnad.
Djup på byggrätten kan även variera.



Sävenäs Stadsplan 1480-II-2110



Tillåten byggnadshöjd: 7 m

Max. antal våningar: 2 st

Brantaste taklutning: 30°



Fönster till arbets- och boningsrum får ej placeras på fasad mindre än 4,5 meter ifrån gräns mot grannfastighet.

Illustration över byggrätt per fastighet/tomt



Befintlig byggnad



Byggrätt



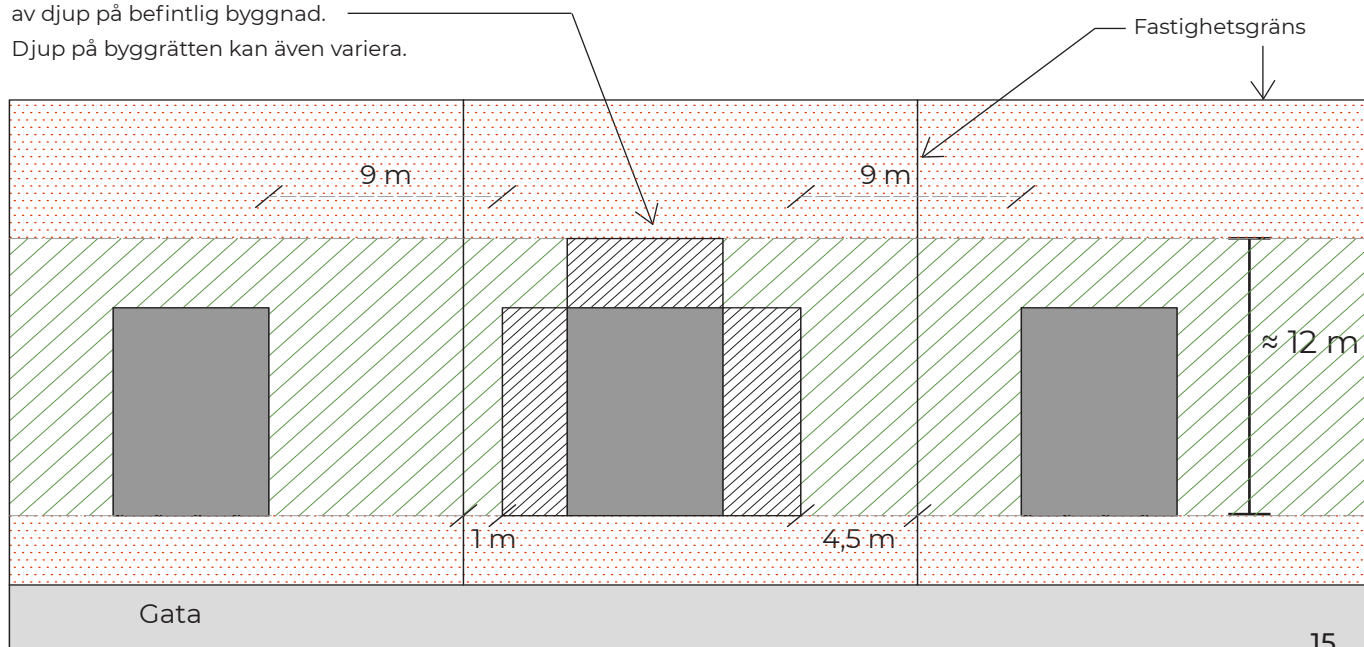
Möjlig tillbyggnad



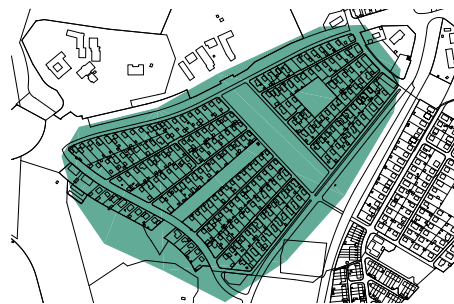
Prickmark, får ej bebyggas

Minsta avstånd 9m till byggnad på grannfastighet kan undantas i vissa fall beroende på utgångsläget.

Utbyggnad bakåt möjlig beroende av djup på befintlig byggnad.
Djup på byggrätten kan även variera.



Bräcke Stadsplan 1480-II-1804



Tillåten byggnadshöjd: 7 m

Max. antal våningar: 2 st



Fönster till boningsrum får inte uppföras på fasad mindre än 4,5 meter från gräns mot grannfastighet.

Illustration över byggrätt per fastighet/tomt



Befintlig byggnad



Byggrätt



Möjlig tillbyggnad

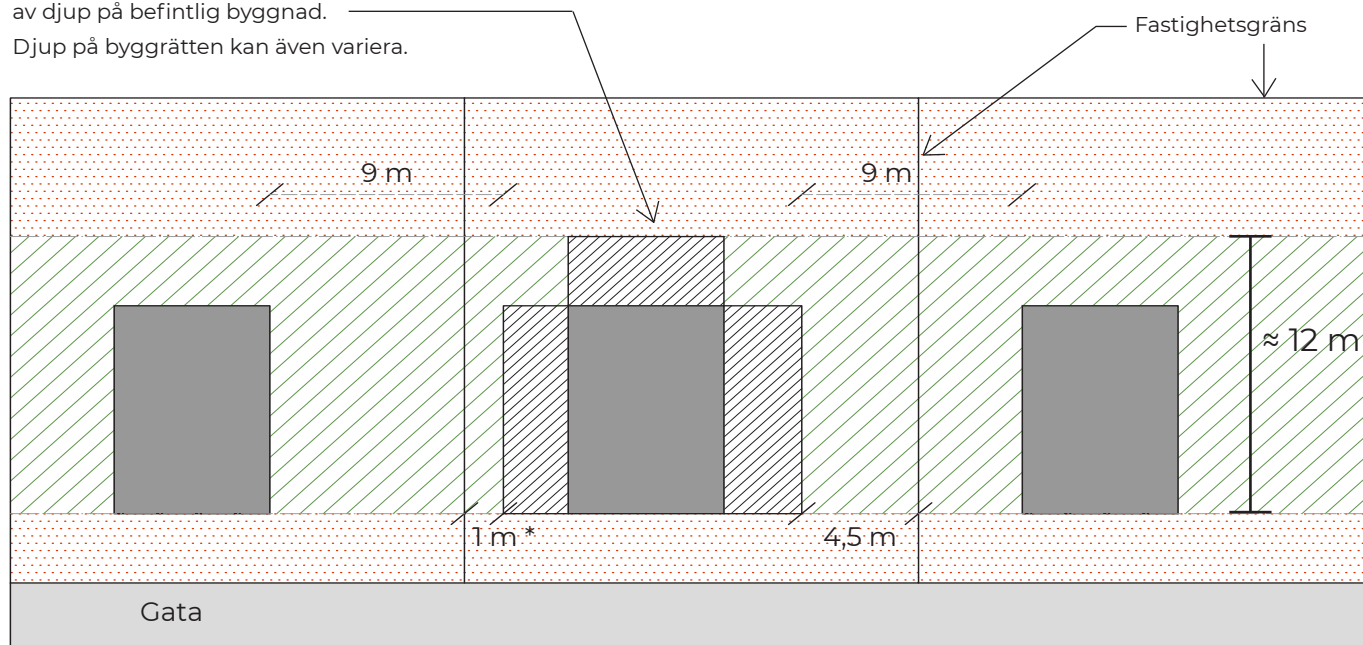


Prickmark, får ej bebyggas

Minsta avstånd 9m till byggnad på grannfastighet kan undantas i vissa fall beroende på utgångsläget.

* Byggnad skall där den ej förlägges i gräns mot grannes fastighet dras in 1m / 4,5m. Kan undantas om byggnadsnämnden finner det lämpligt.

Utbyggnad bakåt möjlig beroende av djup på befintlig byggnad.
Djup på byggrätten kan även variera.



Bräcke

Stadsplan 1480-II-2314



Tillåten byggnadshöjd: 7 m
Max. antal våningar: 2 st
Brantaste taklutning: 1:2
Vind: Får ej inredas



Fönster på fasad mot med **fyllda cirklar** betecknad sida måste i bonings- och arbetsrum ligga med underkant minst 1,8 meter över golv.

Illustration över byggrätt per fastighet/tomt



Befintlig byggnad



Byggrätt

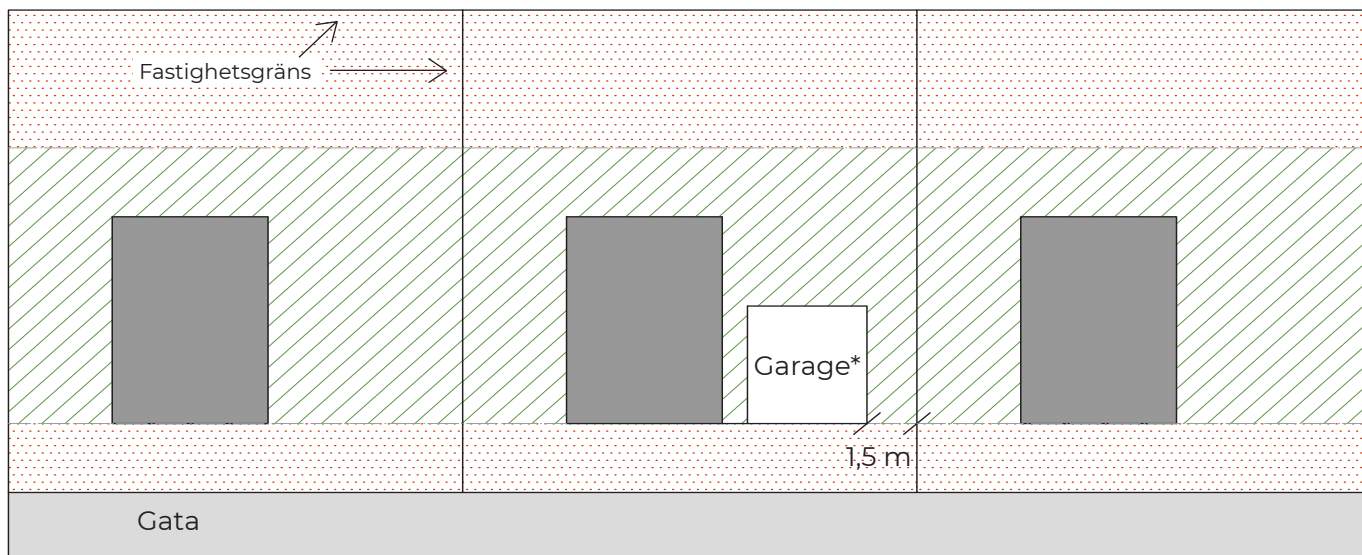


Möjlig tillbyggnad



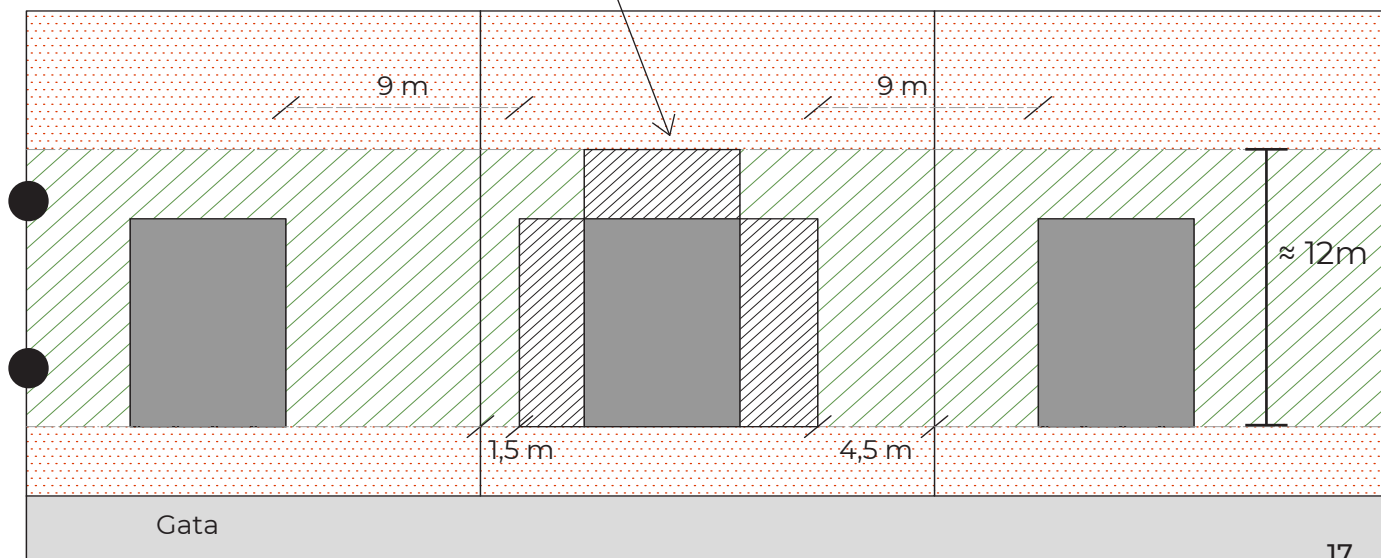
Prickmark, får ej bebyggas

Minsta avstånd 9m till byggnad på grannfastighet kan undantas i vissa fall beroende på utgångsläget.



Utbyggnad bakåt möjlig beroende av djup på befintlig byggnad. Djup på byggrätten kan även variera.

* Taklutning max 1:20. Största area 20 kvm. Om detta uppfylls gäller det mindre minimiavståndet.



III. Planstridiga avvikelser

I detta kapitel visas några typiska ändringar som blir planstridiga och därmed inte kan tillåtas på bygglovsansökan om avvikelserna inte anses vara liten*.

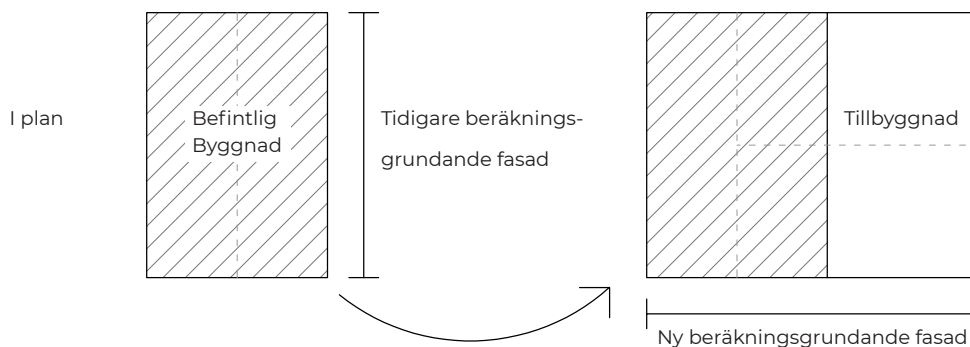
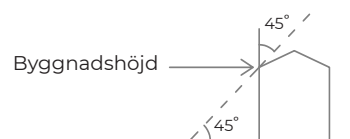
*Liten avvikelse

Om en avvikelse är liten eller inte går inte att säga generellt utan beror på flera omständigheter och avgörs i varje fall individuellt. Sedan kan det skilja sig mellan fastigheter beroende på om man har avvikelser sedan tidigare eller inte. Befintliga avvikelser kan i vissa fall omöjliggöra tillbyggnader.

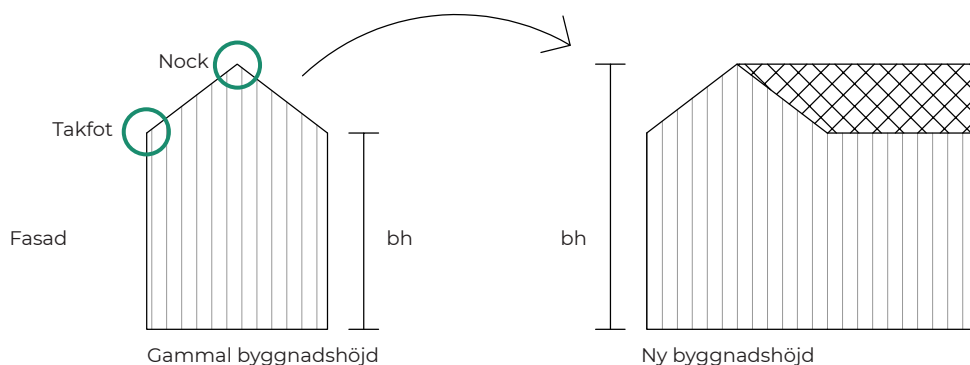
Ändring utav beräkningsgrundande fasad för byggnadshöjd

En föreslagen ändring som kan ge avslag på bygglovsansökan är när man vill bygga till på ett sådant sätt så att man får en ny långsida som blir beräkningsgrundande fasad för Byggnadshöjd* och denna nu går upp tillnock i stället för takfot vilket gör byggnadshöjden högre än vad planen tillåter och det blir planstridigt.

*Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

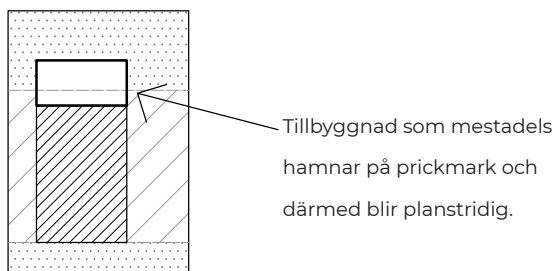


Gata



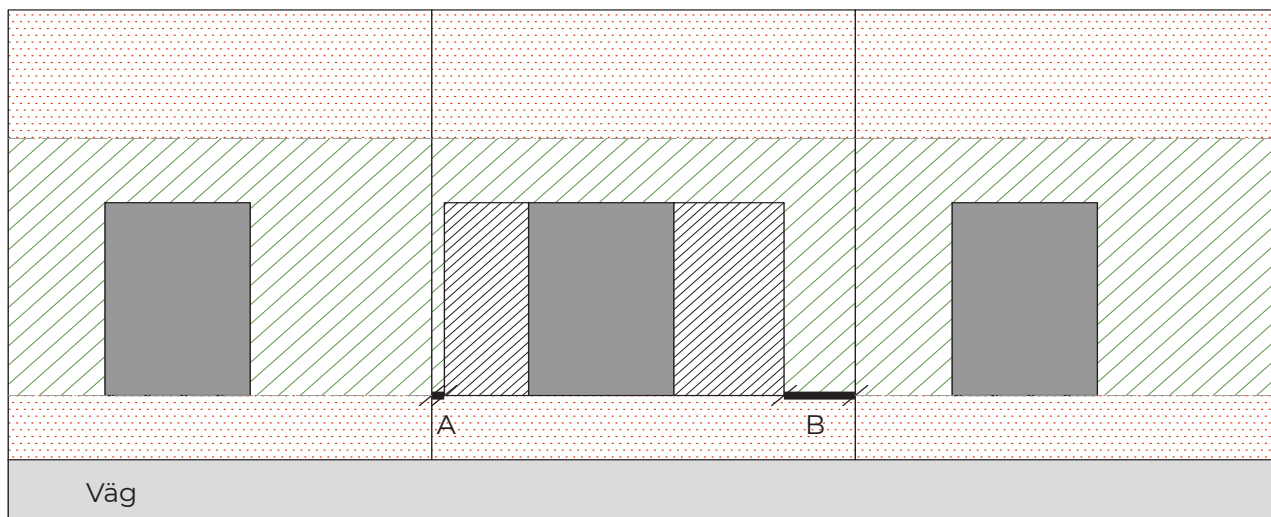
Utbyggnad på prickmark

En annan föreslagen ändring som kan leda till att bygglovsansökan ej går igenom är när man vill bygga till på ett sådant sätt så att tillbyggnaden i för stor utsträckning hamnar på prickmark; mark som enligt plan ej får bebyggas. I vissa fall kan små avvikelser mot detta godtas men bestäms i varje enskilt ärende.



Tillbyggnad för nära gräns mot grannfastighet

I alla de planer som detta dokument behandlar finns det bestämmelser kring avstånd från byggnad till tomtgräns och byggnader på grannfastighet. Om dessa avstånd blir för små kan det ge avslag på ansökan.



IV. Riktlinjer för framtida utveckling

Boningsrum i källarvåning

Vid ändring som kan vara både tillbyggnad och/eller ändrad användning bör nybyggnadskraven vara uppfyllda enligt avsnitt Boverkets byggregler 3 kap, 53 §. En lägre rumshöjd än nybyggnadskraven får inte innebära en olägenhet pga. fukt och dålig luftväxling men det finns en möjlighet att tillåta lägre rumshöjd, men inte under 2,10m. Dock måste rummet fortfarande ha tillräckligt med ventilation, dagsljus, möjlighet till utblick, brandsäkerhet och komfort.

Exempel på fall där undantag från 2,30m i rumshöjd för bostad i källarplan kan göras kan vara där man har en källardörr som i kombination med fönster kan ge tillräckligt med ljus och utblick eller där en högre fasad till källarplan i mer kuperad terräng möjliggör större fönster än enbart högt sittande källarfönster. I de fall där man kan uppnå de kvaliteter som krävs för boningsrum kan detta vara ett alternativ till tillbyggnad vid ökat behov av användbar yta. Det finns dock inget som garanterat ger möjlighet för detta utan varje fall prövas individuellt.

Utformning

En kvalitet som på många gator i områdena fortfarande är någorlunda bra bevarad är husens profil mot gaturummet. Detta är något som utgör



Foto 10: Jättekullegatan, exempel på bevarat gaturum.

en stor del av helhetsintrycket för området och här ger enskilda avvikelser stor inverkan i gaturummet. Därför är en av de viktigare riktlinjerna att i så stor utsträckning som möjligt hålla kvar originalhusets siluett mot gata. Tillbyggnader med extra våning i bebyggelse där övriga fastigheter inte byggt på bryter harmonin och ses inte som det första alternativet att genomföra.

Tillbyggnader ska underordna sig huvudbyggnaden så att ursprungshuset är fortsatt tydligt urskiljbar efter tillbyggnad, då detta är en stor kvalitet inte enbart för den specifika fastigheten utan för hela områdets helhetsintryck. Exempel på detta är:

- Taknock på tillbyggnad som underordnar sig i höjd mot huvudvolymen.



Foto 11: Lägre taknock på tillbyggnad.

- Tillbyggnader läggs in mot trädgården och inte med fasadliv mot gata för att bibehålla gaturummets karaktär.
- Tillbyggnaden skall vara samspelt med områdets utformning genom till exempel val av fasadmaterial, kulör samt takutformning med lutning och takutsprång.



Foto 12: Samspelande materialval på tillbyggnad.



Foto 13: Takutsprånget som är karaktäristiskt för områdena.

- Vid tillbyggnad ska man försöka välja detaljer som anknyter till ursprungshuset. Ex. tvåluftsfönster (om dessa är bevarade) och utformning på dörrar.
- Färgsättningen är viktig för helhetsintrycket och bör hålla samma måtnadsgrad, dvs. samma ljushetsgrad som ursprungshuset. Lämpliga kulörer är till exempel ljusgrått och ljusgult medan en mörk kulör som svart starkt bryter mot områdets karaktär.

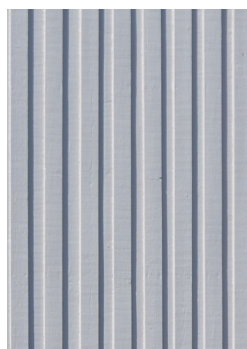


Foto 14-17: Exempel på passande fasadkulörer.

- Grönstrukturen är även den en viktig del av områdets karaktär. Häckar som avgränsar tomter och privat mark mot gata bör bevaras.



Foto 18: Exempel på grönstruktur i Utby.

Vissa termer som är svåra att förstå? På sida 64 finns en ordlista med förklaring till vissa utav orden.

V. Exempeltillbyggnader

Typhus

Inom områdena byggdes ursprungligen småstugor efter typritningar vilket ledde till den enhetlighet som finns. Vid genomgång av dessa har vi grupperat dem i sex stycken typhus; A, B, C, D, E och F. Dessa innehåller flera originaltyper vardera men de är väldigt snarlika. Typhusen är baserade på ursprungshusen och inte hur de har blivit tillbyggda under åren. För A-D har vi ritat exempelförslag på hur man skulle kunna göra tillbyggnader enligt stadsplan och idag gällande lagar och regelverk. Inom typhus E finns tre olika placeringar på huset som ger olika möjligheter till tillbyggnad.

För hustyperna A-D finns dessutom digitala generella ritningar över originalhusen som gjorts från de gamla inskannade versionerna.

Kartorna på de kommande sidorna visar vilka fastigheter i de olika områdena som representerar vilket typhus.

Exempel på tillbyggnader

De exempel vi visar är för att ge en idé om hur man kan bygga till enligt de planer, regelverk som gäller samt de riktlinjer vi beskriver i detta dokument. De fungerar inte på alla fastigheter då alla har olika utgångsläge i dagsläget som ger olika möjligheter, så dessa förslag skall enbart ses som visualiseringar av hur man generellt kan bygga till på sätt som följer plan och inte förvanskar områdets karaktär.

De visualiserar även vissa faktorer som kan vara bra att tänka på vid tillbyggnad så som när det blir nybyggnadskrav och viktiga avstånd att tänka på.

Karta över typhus - Bräcke

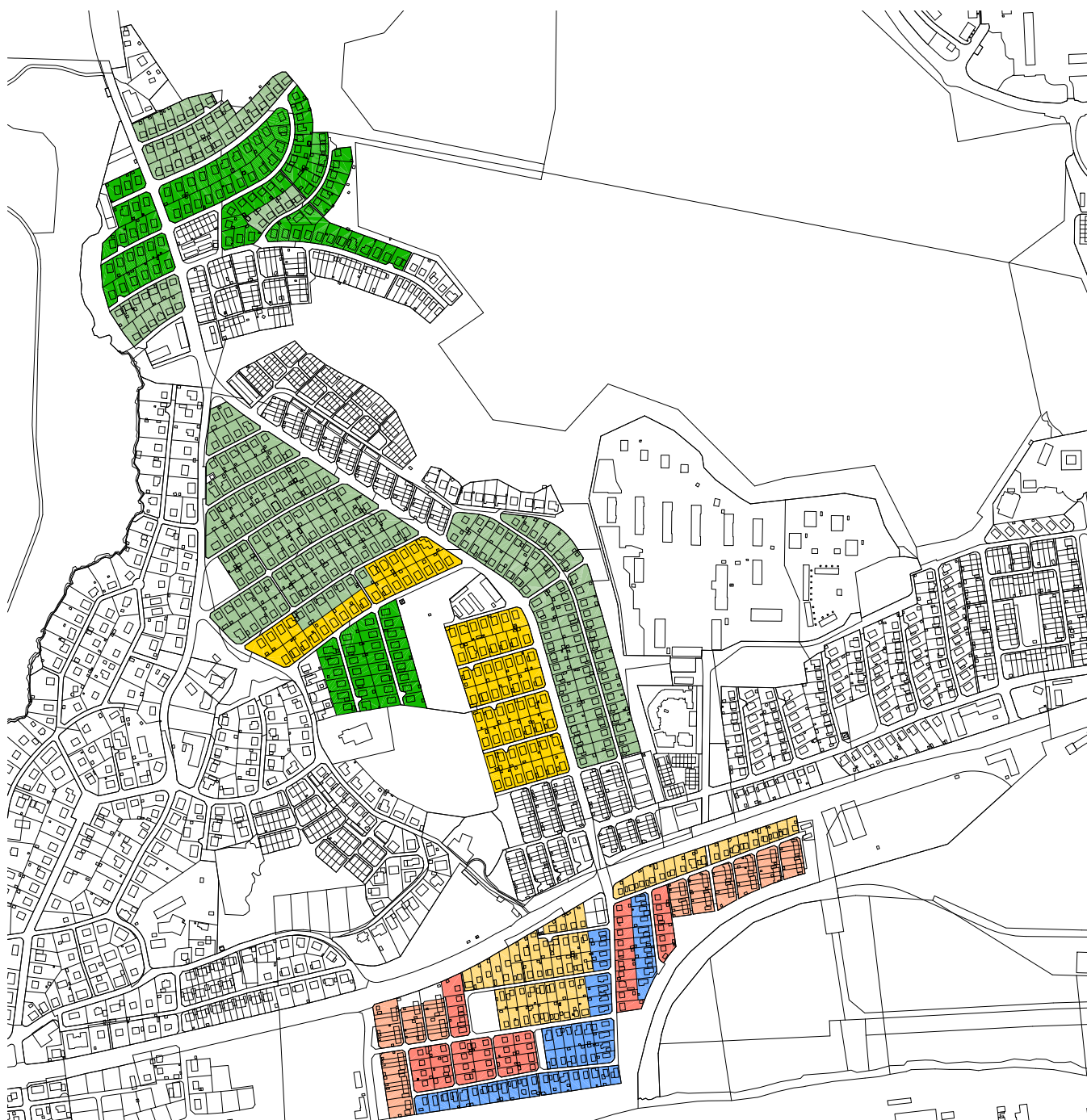


Karta över typhus - Sävenäs

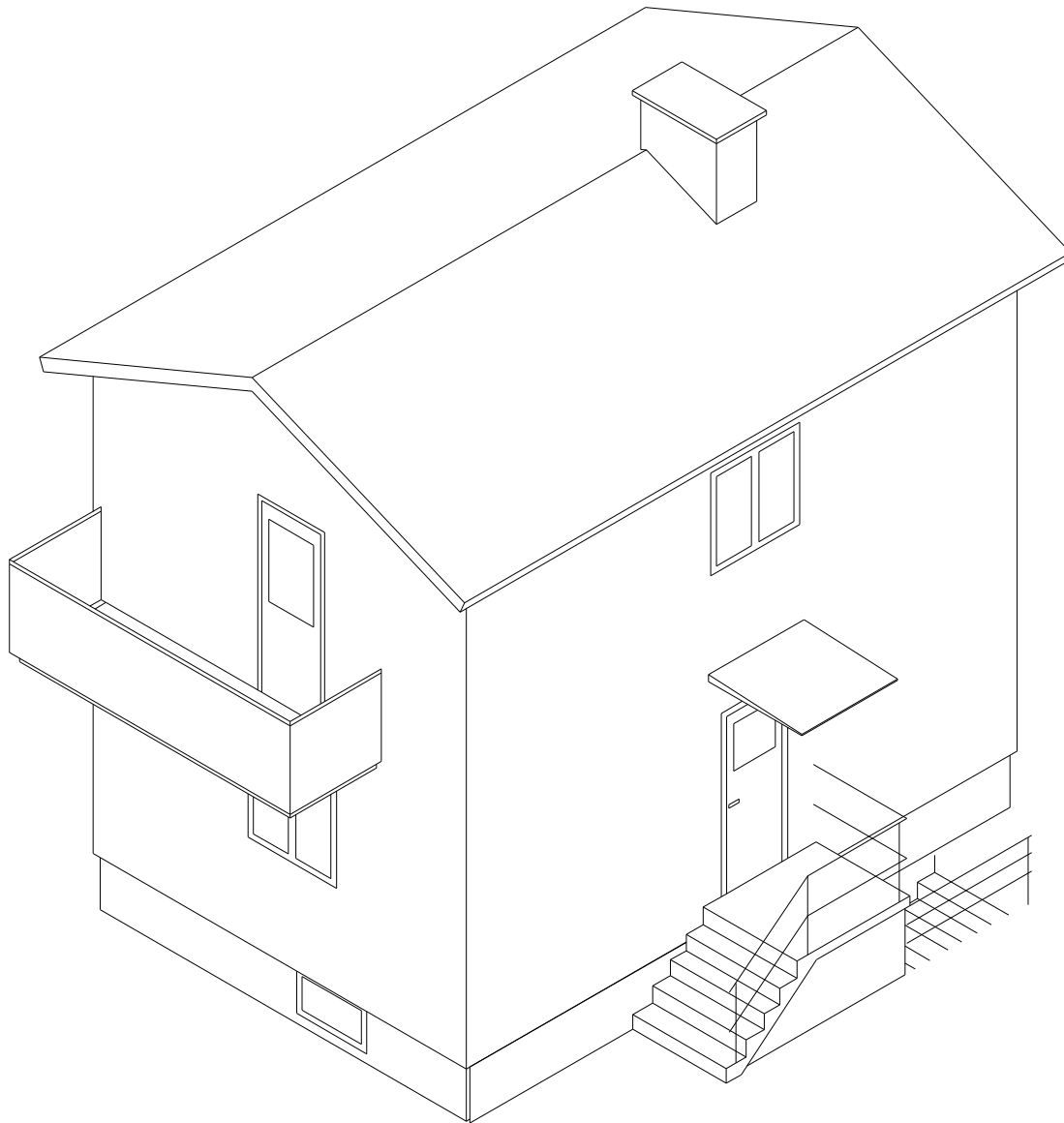
 **A**  **B**  **C**  **D**



Karta över typhus - Utby



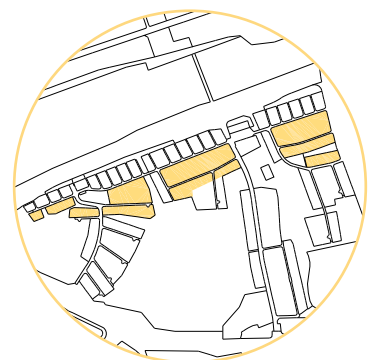
V. Originalutförande hustyp A



Bräcke



Utby



Sävenäs/Fräntorp

En typ av de karakteristiska höga ”sockerlådorna” som förekommer i både Utby, Bräcke och Sävenäs. Den höga smala volymen med källare ger många kvadratmeter utan att ta över tomten med ett för stort fotavtryck. Ett fint exempel på modernismens tankar om hur ett hus ska landa lätt på marken och låta trädgården ta plats för att ge ljus och luft mellan, och därmed i, byggnaderna.

Typ A kan även i original variera något mellan olika gator så var uppmärksam på ditt exakta utgångsläge.



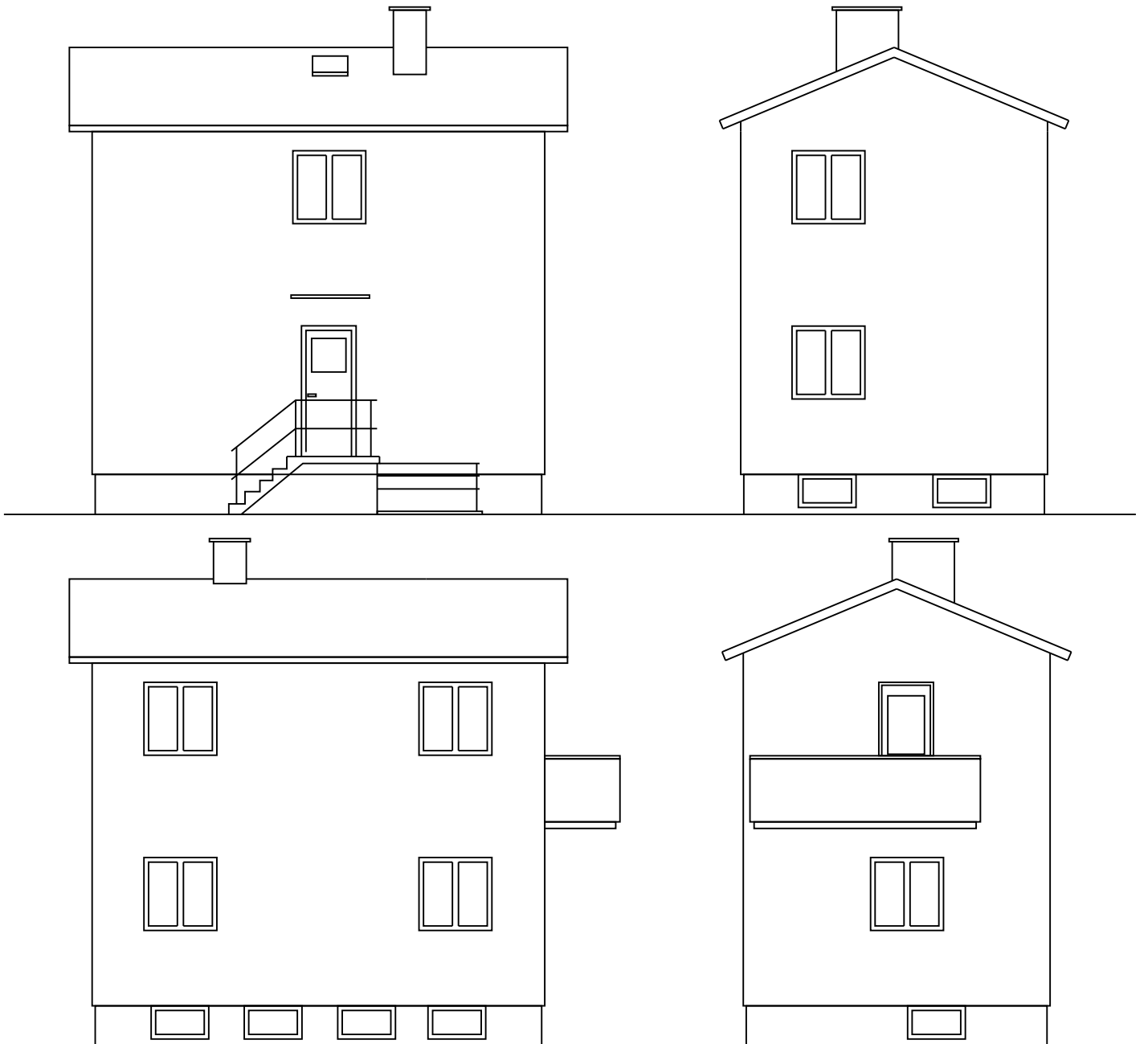
Foto 19: Exempel på välbevarade detaljer, kulör och volym. (2021)



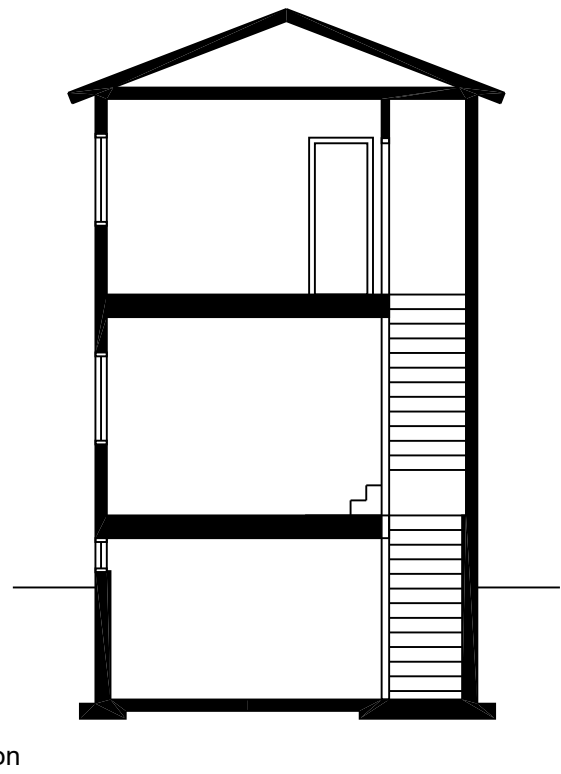
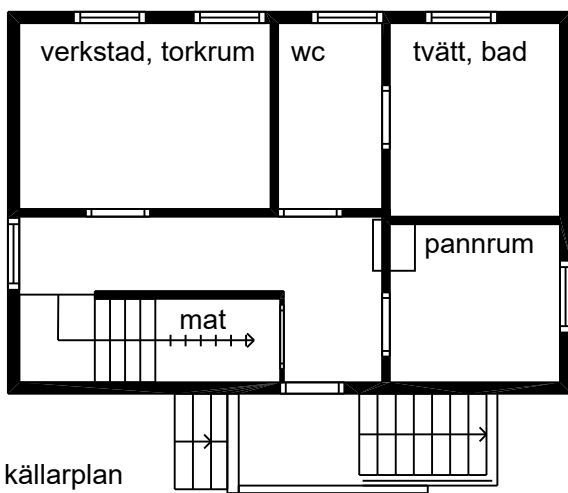
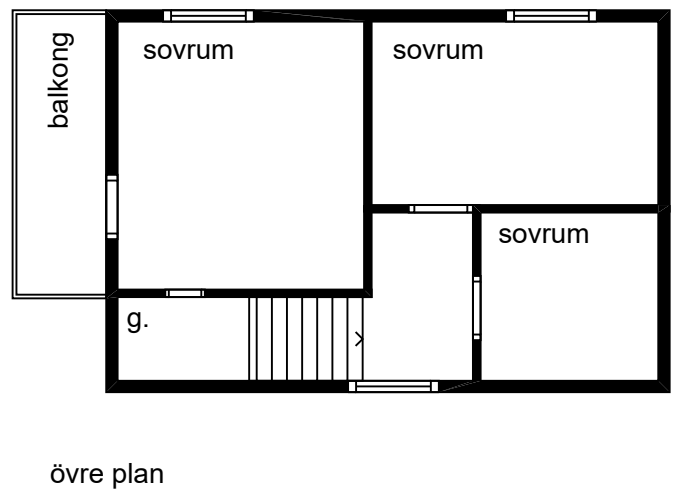
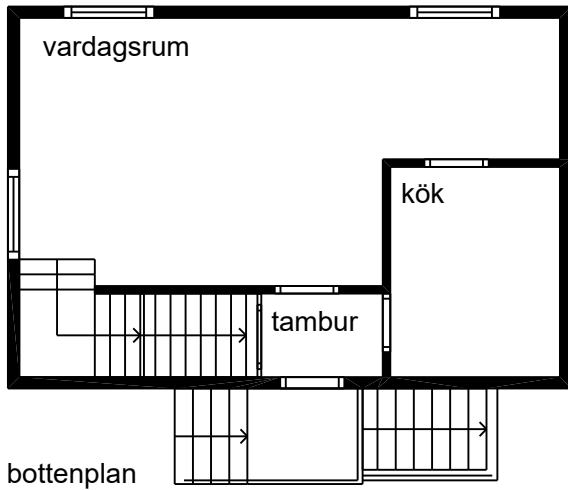
Foto 20: Göteborgs stadsmuseum, Otto Thulin 1937

Hustyp A i originalutförande i den tidstypiska odlade och produktiva trädgården.

V. Originalutförande hustyp A



fasader

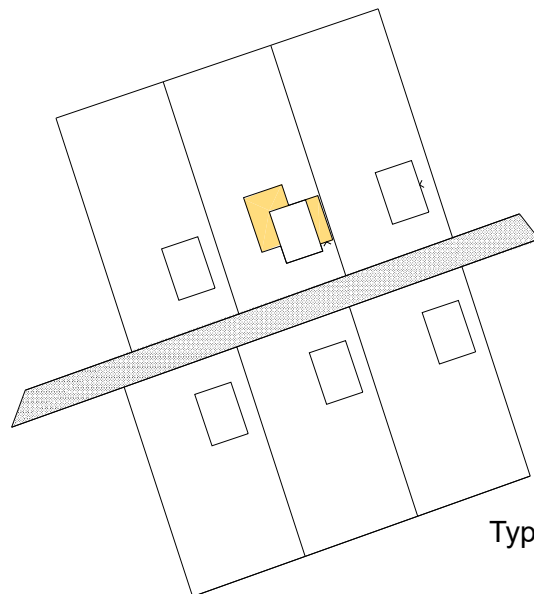


0 1m Skala 1:100 10m

V. Tillbyggnadsförslag hustyp A



Skissförslag



Tillbyggnadsprinciper

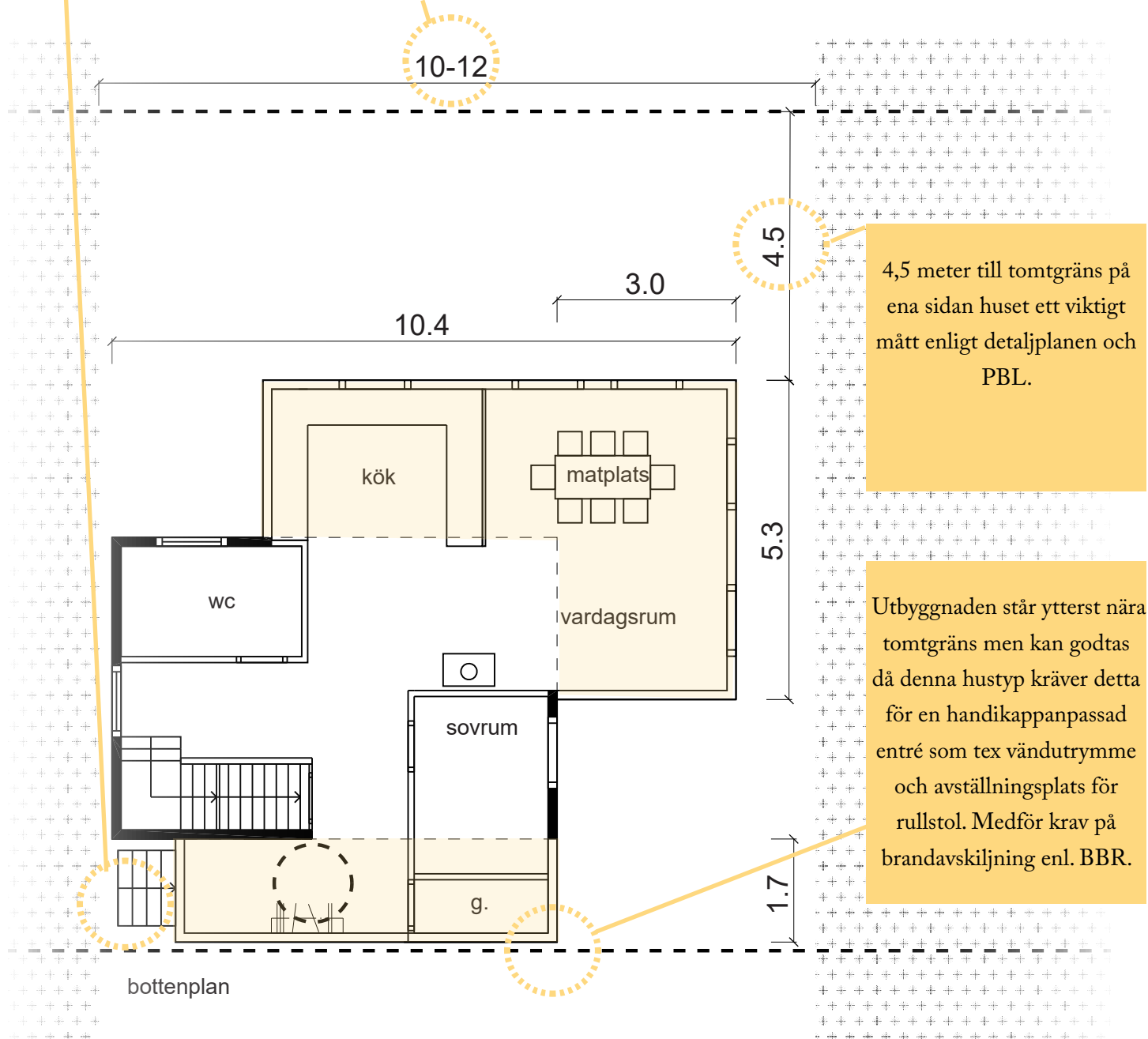
Entrén handikappanpassas med en väl tilltagen hall som nås utifrån med hjälp av ramp eller hiss. I den nya hallen finns plats för att vända och ställa undan rullstol.

De nya tillbyggnaderna skapar en bottenvåning med större sociala ytor och ett sovrum/kontor. Karaktären från ursprungshuset bevaras genom liknande fönstersättning och taklutning men med volym som underordnar sig den karakteristiska ursprungsformen.

V. Tillbyggnadsförslag hustyp A

Om tillbyggnaden utgör över 50% av ursprunglig BTA krävs handikappanpassad bottenvåning och därmed ramp eller hiss. Om inte det byggs redovisa att plats finns.

Byggrättens djup kan variera något mellan områdena. Detta är avgörande för tillbyggnadens möjliga storlek. Kolla upp just din situation.

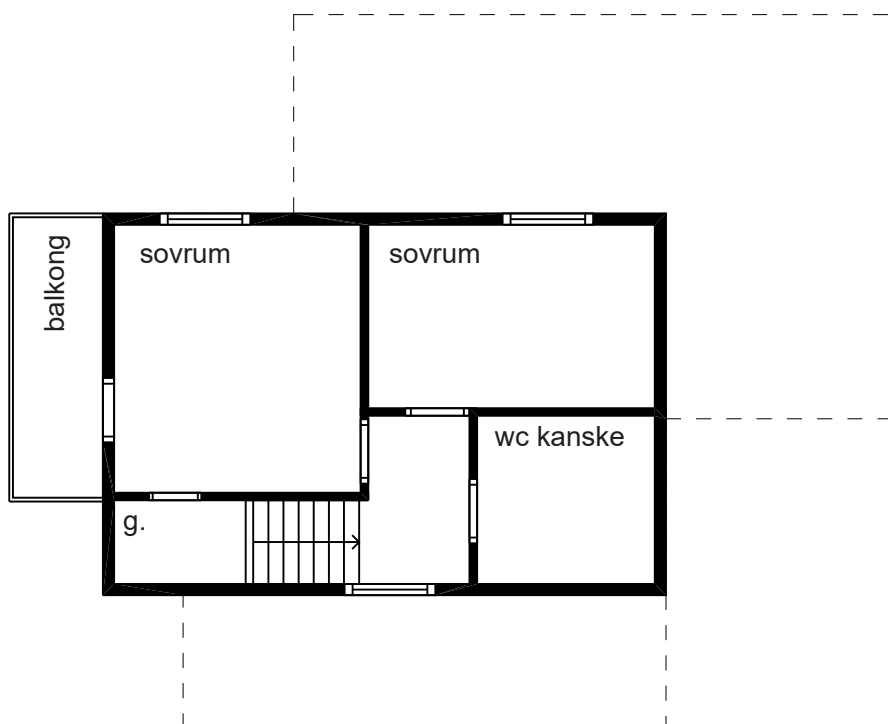


4,5 meter till tomtgräns på ena sidan huset ett viktigt mått enligt detaljplanen och PBL.

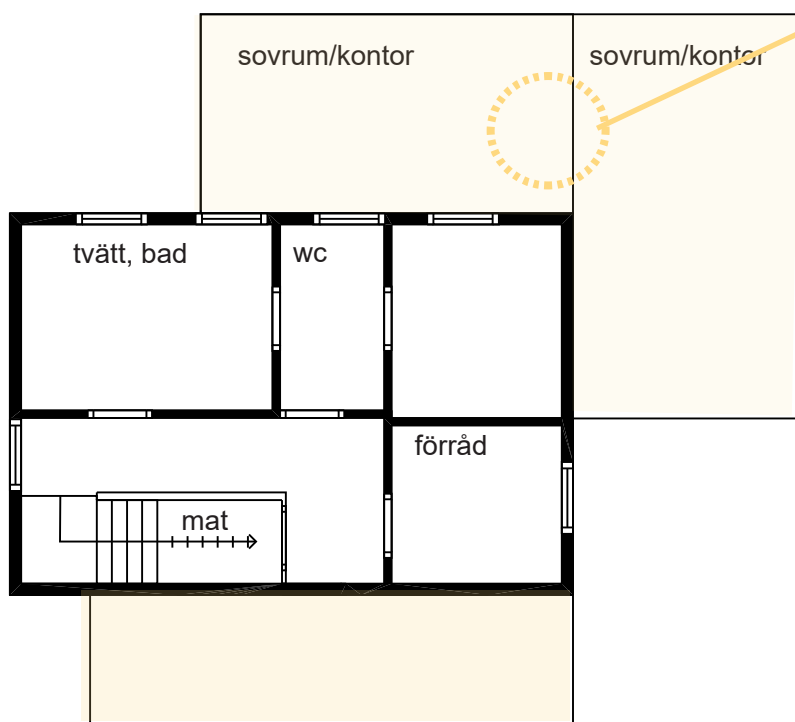
Utbyggnaden står ytterst nära tomtgräns men kan godtas då denna hustyp kräver detta för en handikappanpassad entré som tex vändutrymme och avställningsplats för rullstol. Medför krav på brandavskiljning enl. BBR.

Entréplan 1:100

Tillbyggnad



Övre plan 1:100



Möjligt att inreda rum såsom kontor under tillbyggnaden i källaren. Sovrum ställer extra krav på tillräcklig dagsljusstillgång. Fönster och ljusschakt i flera väderstreck är rekommenderat.

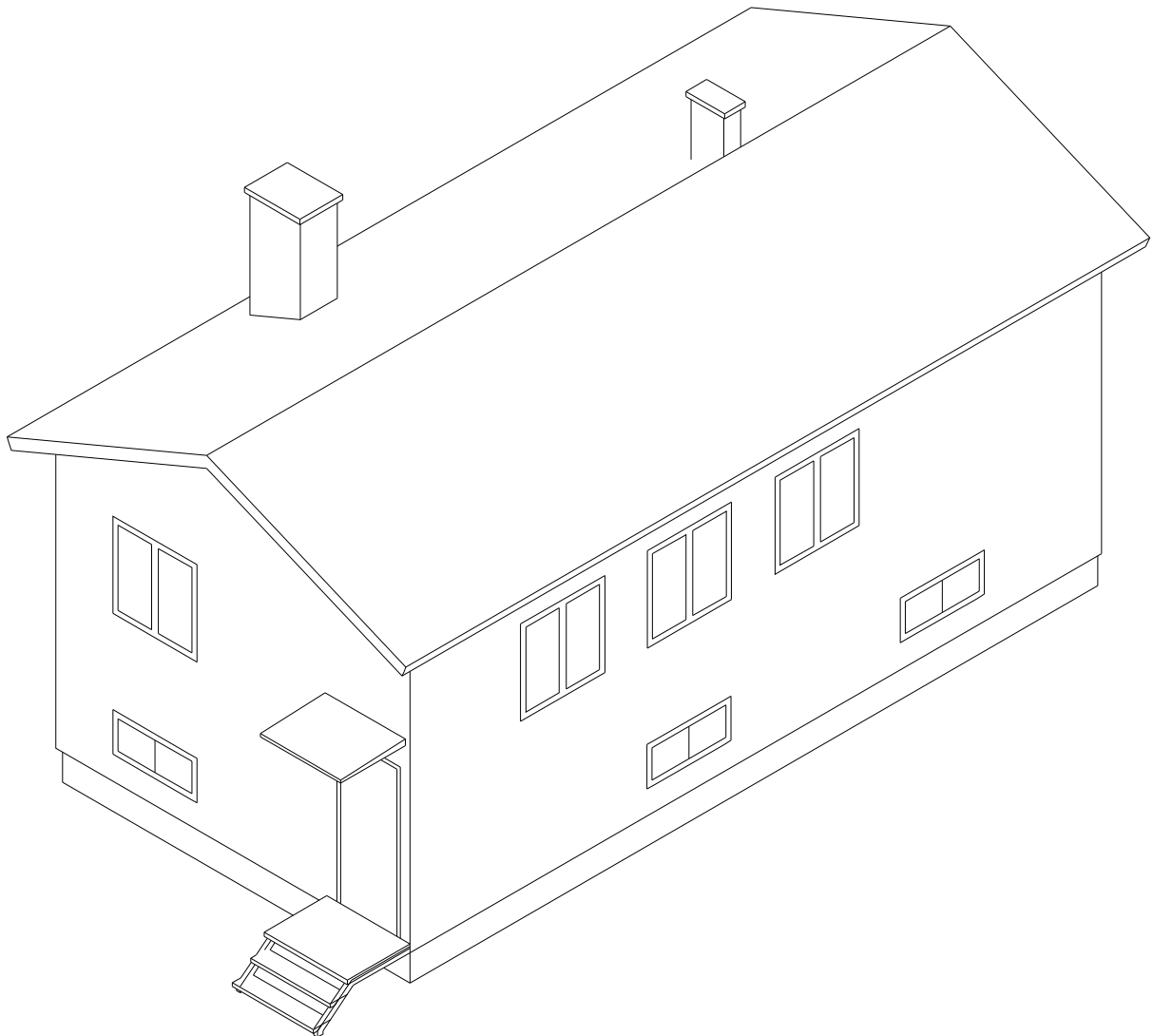
Källarplan 1:100

0 1m

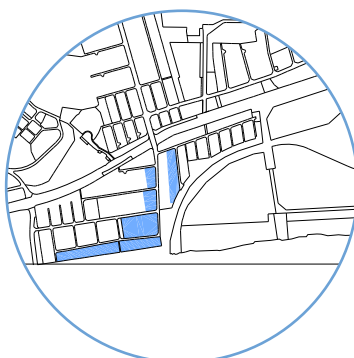
Skala 1:100

10m

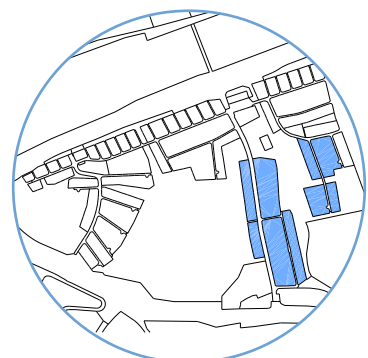
V. Originalutförande hustyp B



Bräcke



Utby



Sävenäs/Fräntorp

Denna typ sträcker sig långsmalt in på tomten i ett plan med källare. Entrén ansluter nära trottoaren och skapar ett enhetligt gaturum med de karakteristiska gavlarna med sadeltak uppradade längs vägen. Entrén ligger också i ett halvplan som knyter an mot marknivå medans bottenvåningen reser sig till en nivå utan insyn. Husen placeras med en fönsterlös sida nära tomtgräns och en öppen fasad mot gården som då hålls både privat, ljus och rymlig tack vare detta.

Typ B kan även i original variera något mellan olika gator så var uppmärksam på



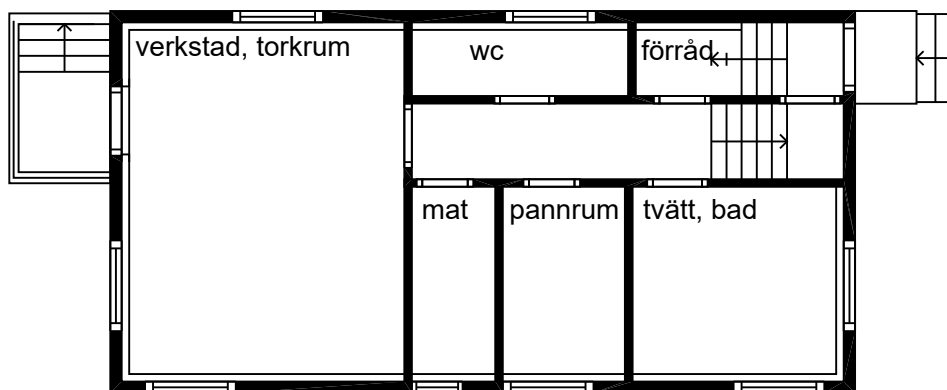
Foto 21: Göteborgs stadsmuseum, Otto Thulin

1937

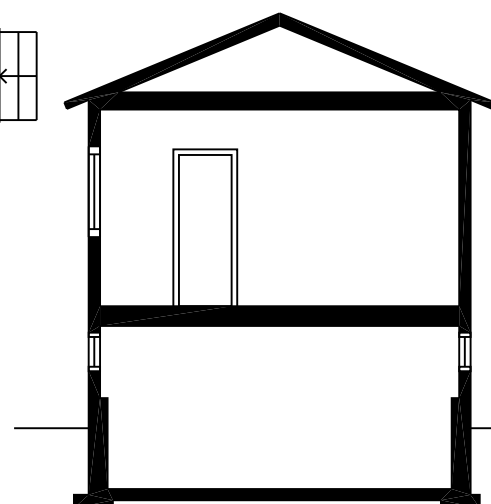
Hustyp B i originalutförande

V. Originalutförande hustyp B

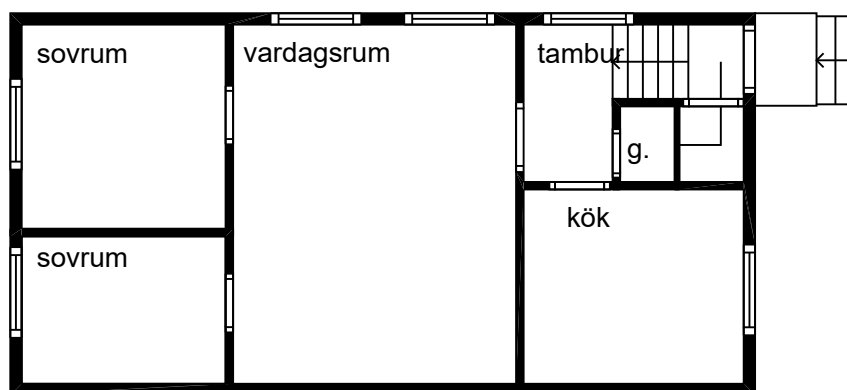




källarplan



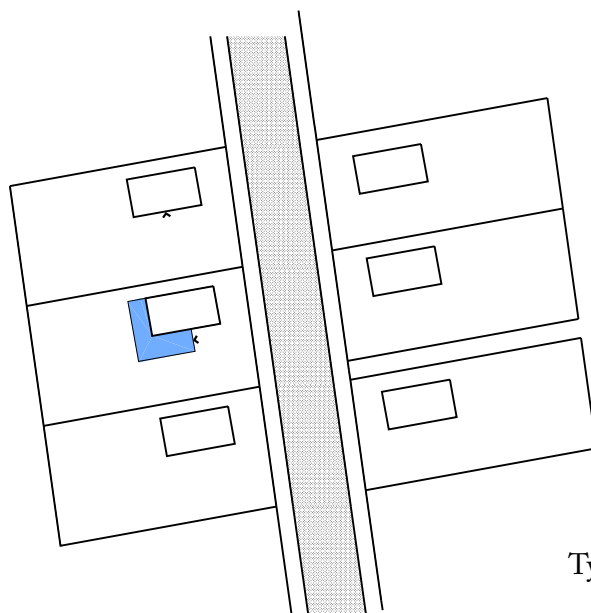
sektion



bottenplan



V. Tillbyggnadsförslag hustyp B



Skissförslag

Tillbyggnadsprinciper

Byggnadsvolymen mot gatan behålls och ena långsidan får ett tillägg med entré och vardagsrum. Huvudentrén i halvplan flyttas då från baksidan till den nya tillbyggnaden och kopplar marknivån med bottenplan genom trappa eller hiss inomhus.

Den nya tillbyggnaden skapar en bottenvåning med större sociala ytor mot gårdens baksida och något större sovrum mot gatan.

Karaktären från ursprungshuset bevaras genom liknande fönstersättning och taklutning men med volym som underordnar sig den karakteristiska ursprungsformen.

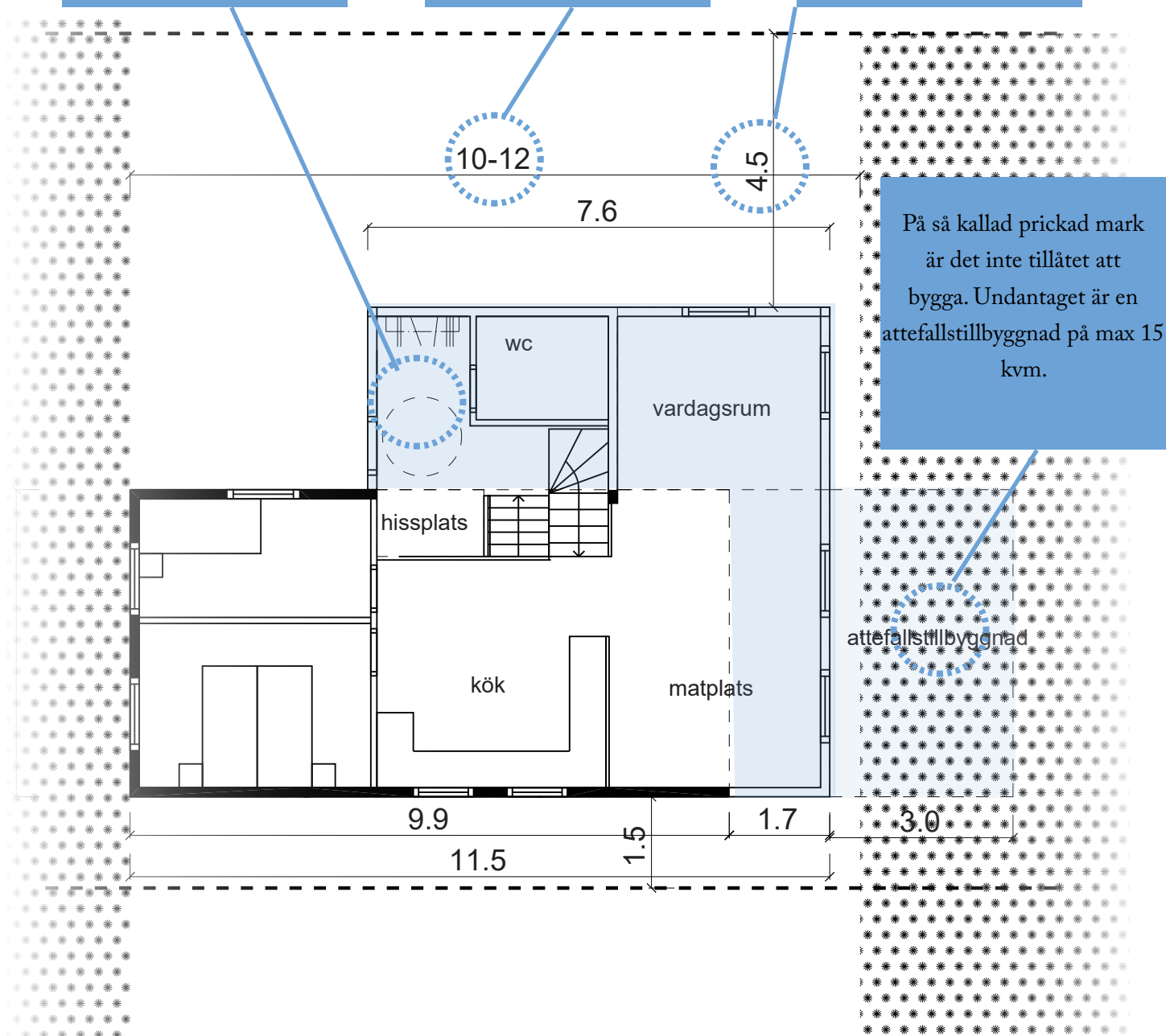
I källarplan finns möjlighet för två sovrum om tillräckligt ljusinsläpp kan säkerställas. Det ena sovrummet får då egen ingång från gatan.

V. Tillbyggnadsförslag hustyp B

Entréplan i marknivå löser frågan om ramp utomhus. Nivåskillnaden löses inomhus med flyttad trappa och plats för hiss med måtten 1400x1000

Byggrättens djup kan variera något mellan områdena. Detta är avgörande för tillbyggnadens möjliga storlek. Kolla upp just din situation.

4,5 meter till tomtgräns på ena sidan huset ett viktigt mått enligt detaljplanen och PBL.

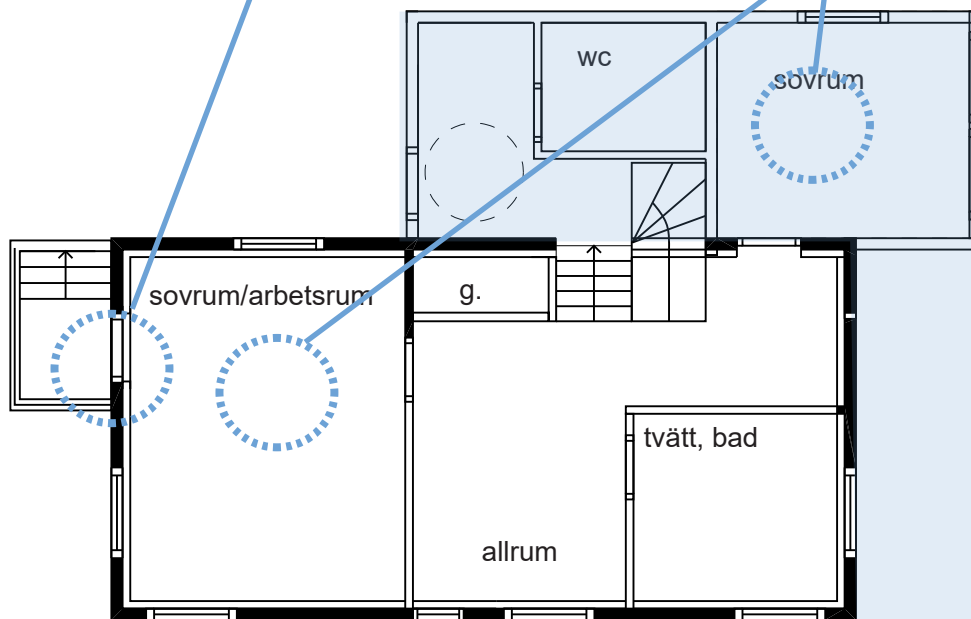


Entréplan

Tillbyggnad

En dörr med ljusinsläpp
gör att ljusförhållandena i
källarsovrurn förbättras.

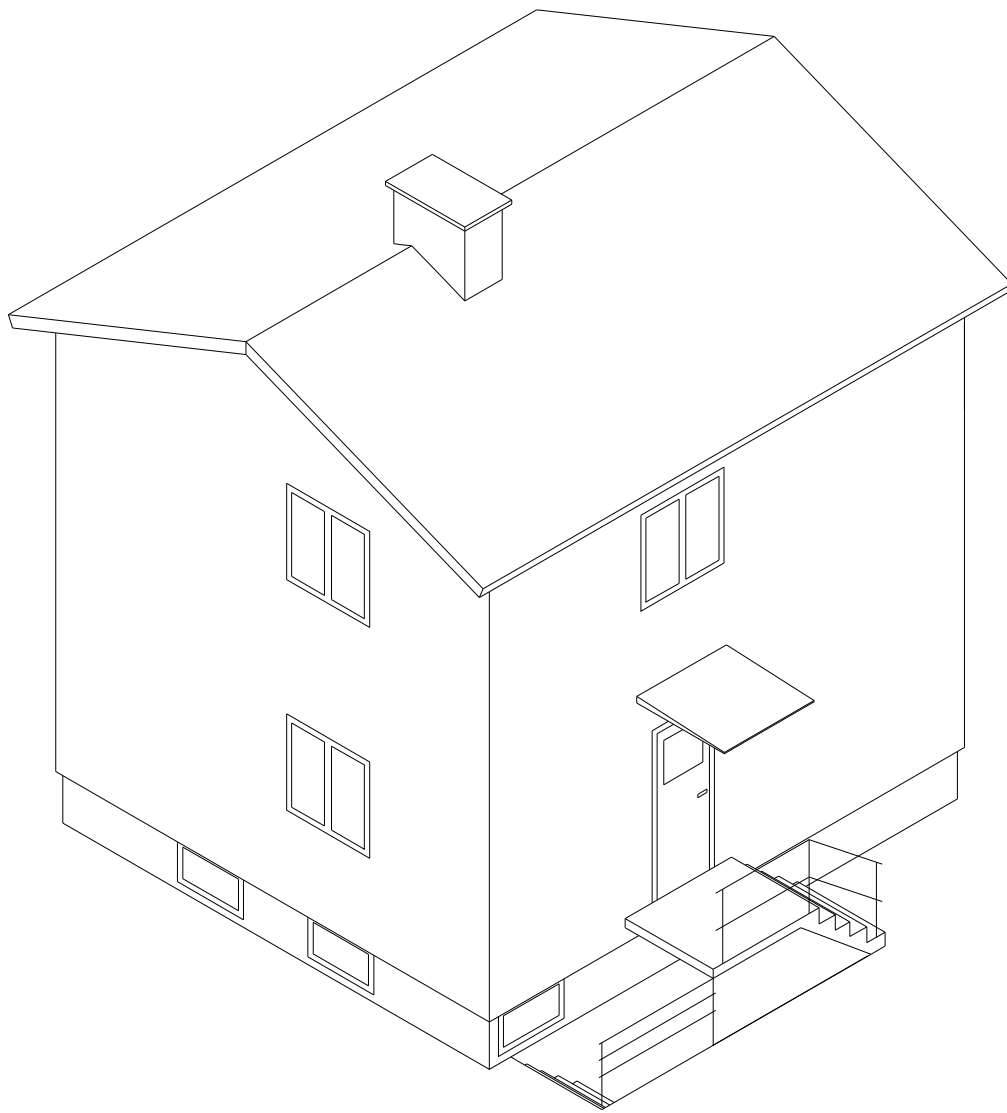
Möjligt att inreda rum såsom
kontor under tillbyggnaden
i källaren. Sovrum ställer
extra krav på tillräcklig
dagsljusstillgång. Fönster och
ljusschakt i flera väderstreck
är rekommenderat.



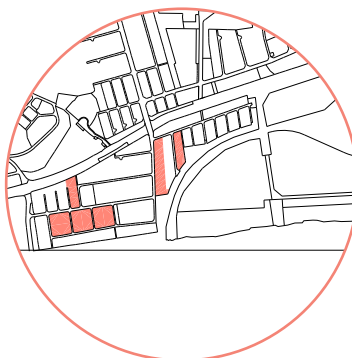
0 1m Skala 1:100 10m

Källarplan

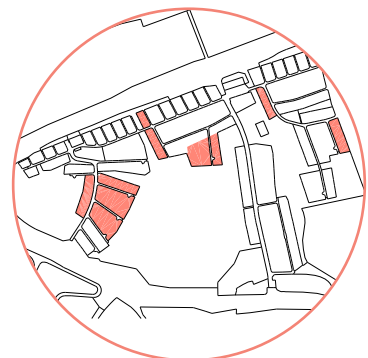
V. Originalutförande hustyp C



Bräcke



Utby



Sävenäs/Fräntorp

Hustyp C liknar på många sätt A som en av de karakteristiska höga "sockerlådorna". Den höga smala volymen med källare ger många kvadratmeter utan att ta över tomten med ett för stort fotavtryck. Ett fint exempel på modernismens tankar om hur ett hus ska landa lätt på marken och låta trädgården ta plats för att ge ljus och luft mellan - och därmed i byggnaderna.

Typ C kan även i original variera något mellan olika gator så var uppmärksam på ditt exakta utgångsläge.

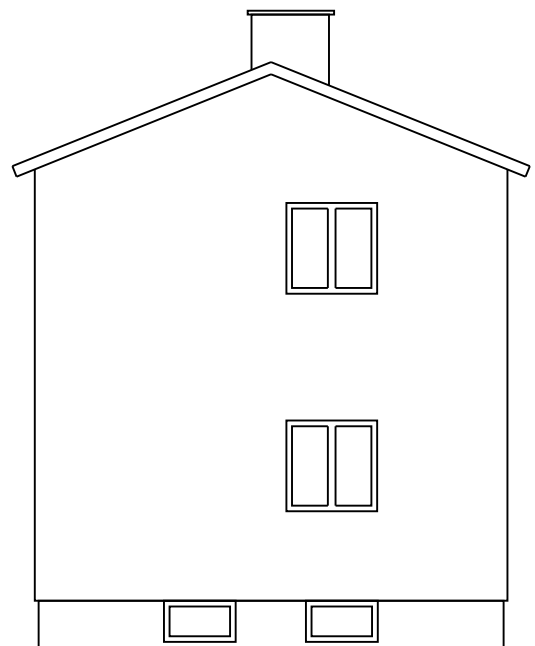
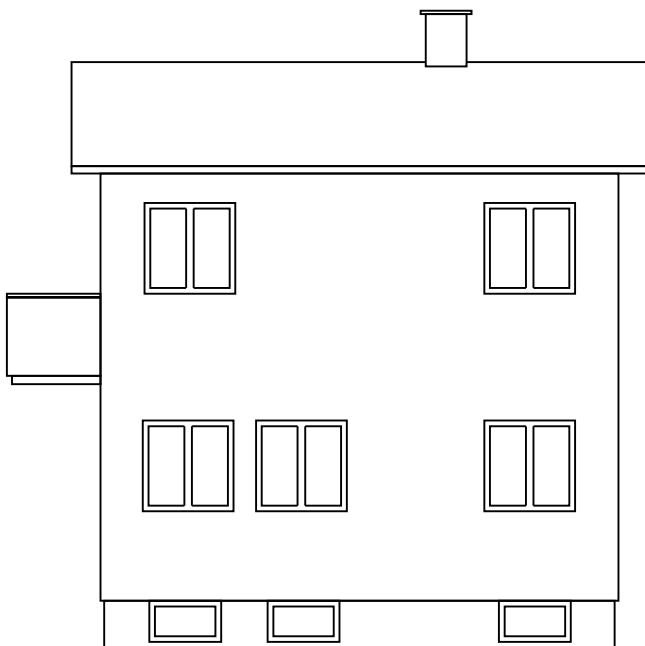
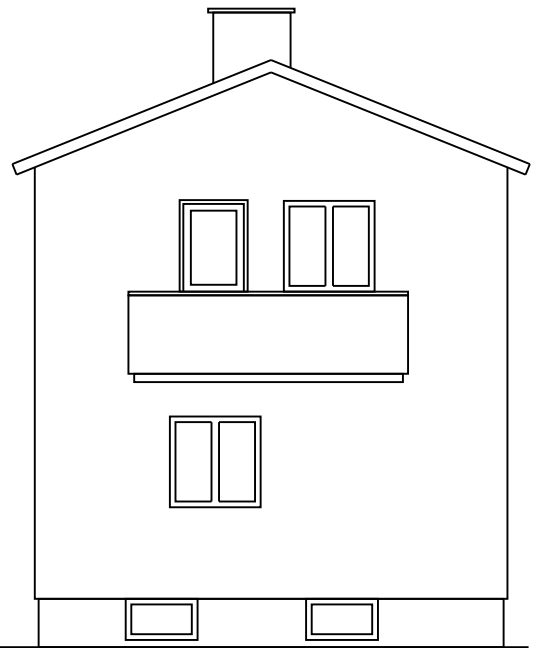
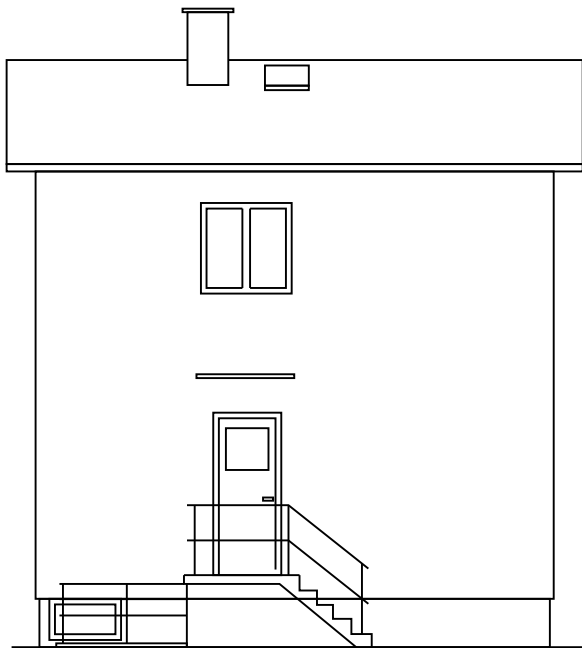


Foto 22: Göteborgs stadsmuseum, Otto Thulin

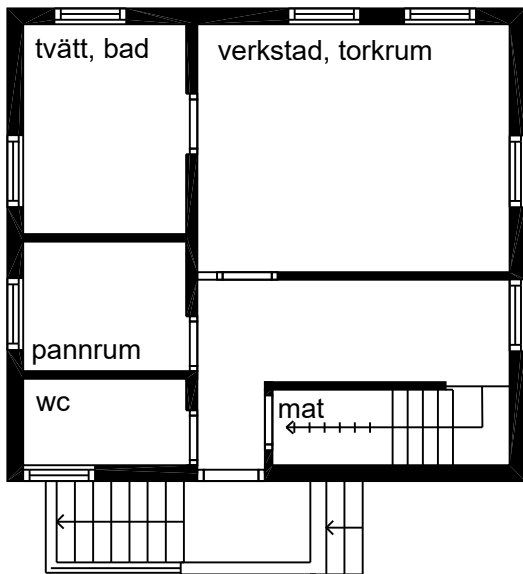
1937

Hustyp C i originalutförande

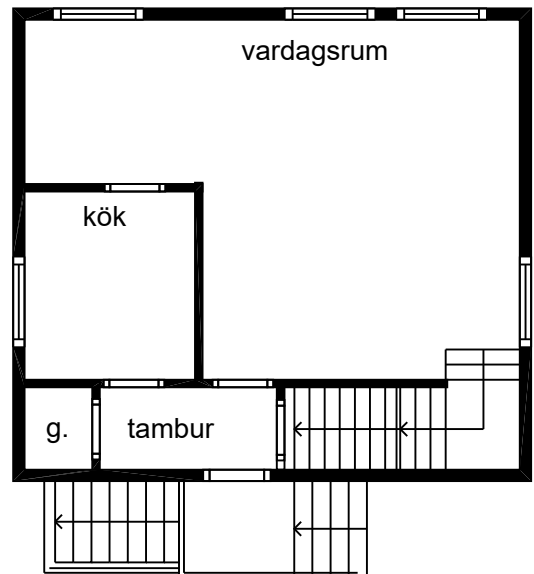
V. Originalutförande hustyp C



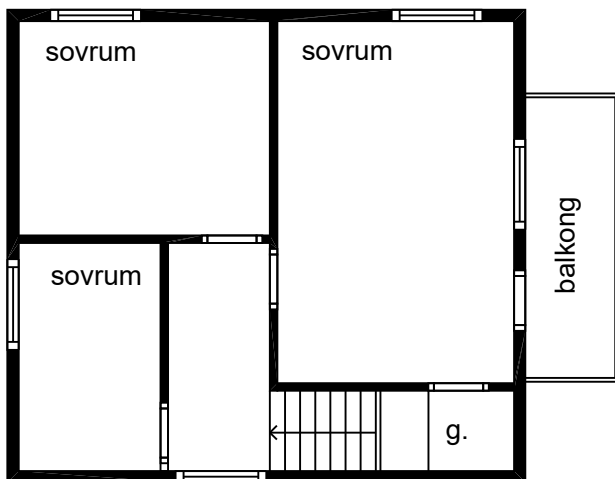
Fasader



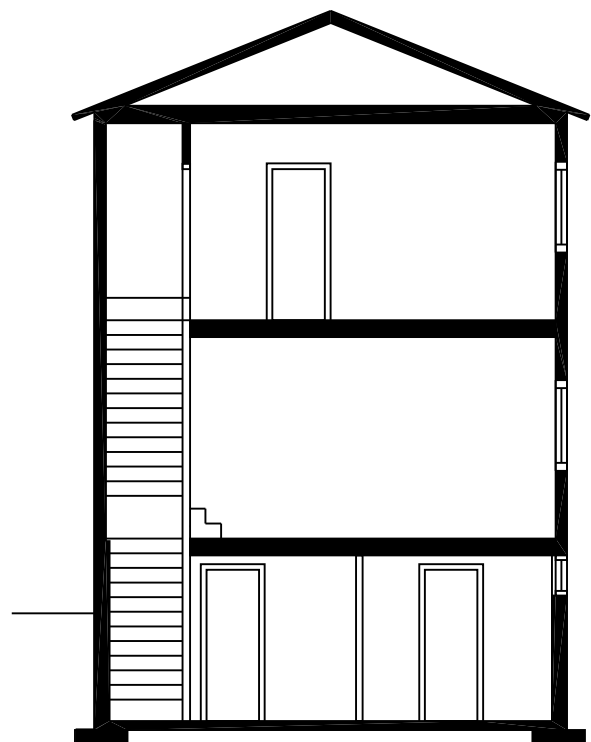
Källare



Entréplan



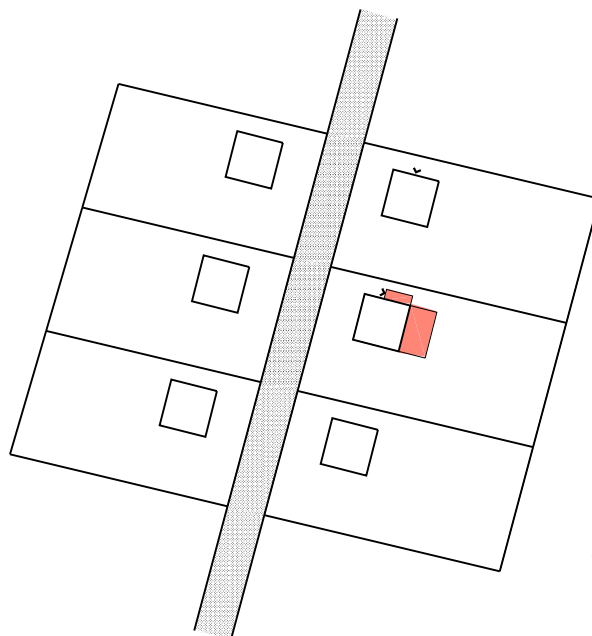
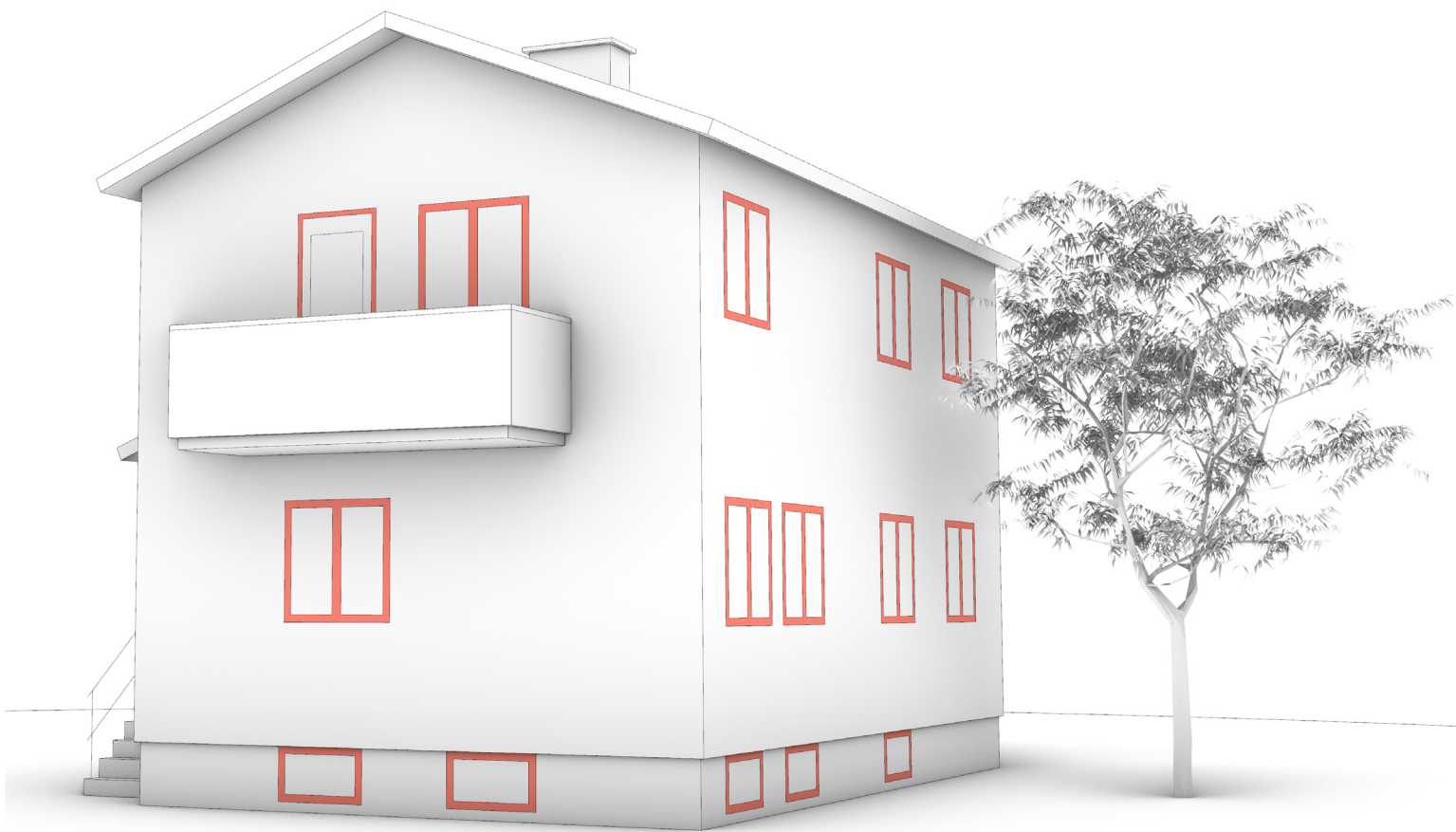
Övre plan



Sektion



V. Tillbyggnadsförslag hustyp C



Skissförslag

Tillbyggnadsprinciper

Byggnaden förlängs endast i en riktning och behåller då det typiska gavelmotivet mot gatan.

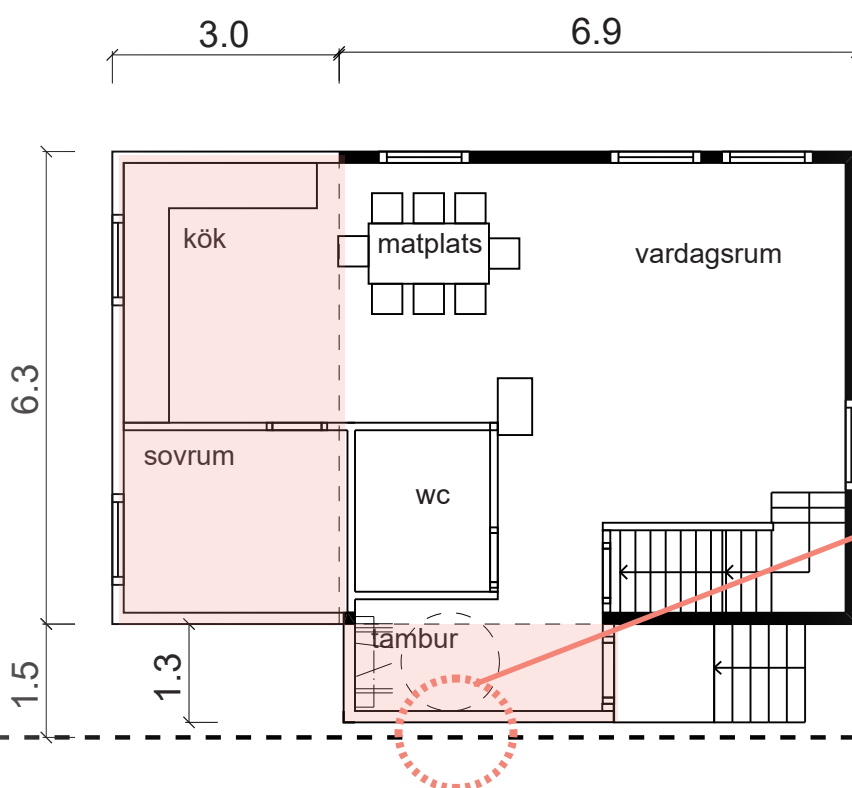
Den avlånga planen låter de sociala ytorna sträcka sig längs med den öppna fasaden. Köket flyttas och får utblick antingen mot gatan eller bakgården

En liten entrétillbyggnad med samma taklutning, material, och taksprång som huvudvolymen skapar en handikappanpassad entré och hall med plats för hiss eller ramp på utsidan.

V. Tillbyggnadsförslag hustyp C

Byggrättens djup kan variera något mellan områdena. Detta är avgörande för tillbyggnadens möjliga storlek. Kolla upp just din situation.

10-12

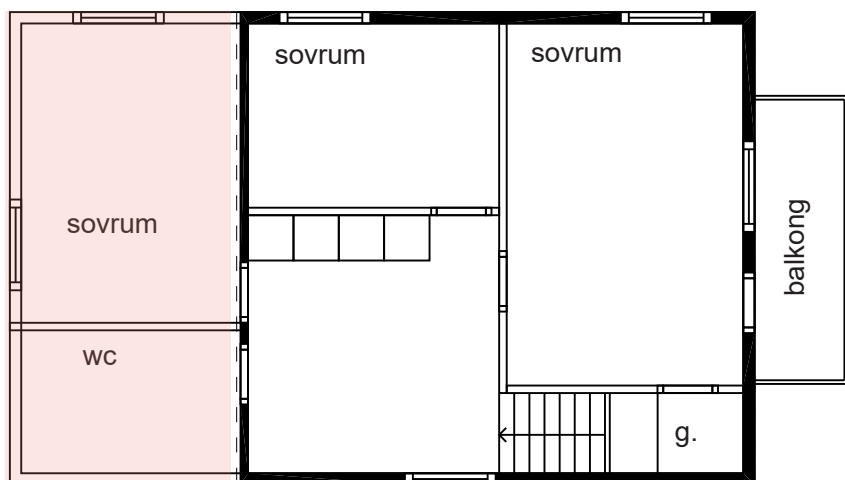


Om tillbyggnaden utgör över 50% av ursprunglig BTA krävs handikappanpassad bottenvåning och därmed ramps eller hiss. Om inte det byggs redovisa att plats finns.

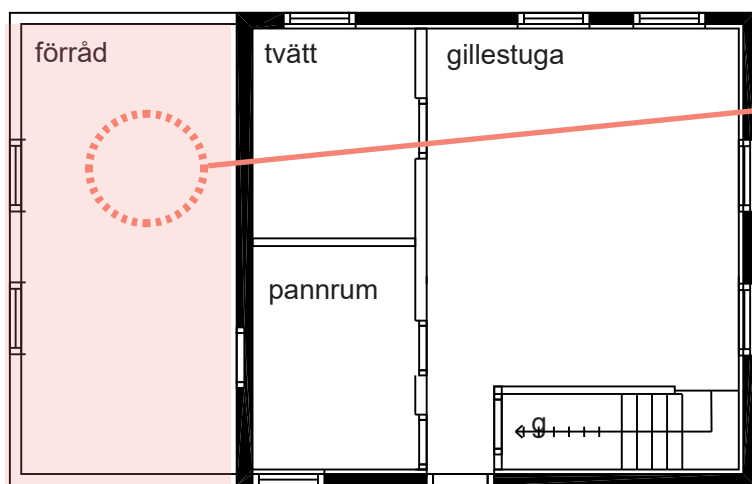
Utbyggnaden står ytterst nära tomtgräns men kan godtas då denna hustyp kräver detta för en handikappanpassad entré som tex vändutrymme och avställningsplats för rullstol. Medför krav på brandavskiljning enl. BBR.

Entréplan

Tillbyggnad



Övre plan



Möjlighet att inreda två sovrurn i källaren under tillbyggnaden. Tänk på att säkra tillgången på dagsljus. Många källarfönster i flera väderstreck rekommenderas.

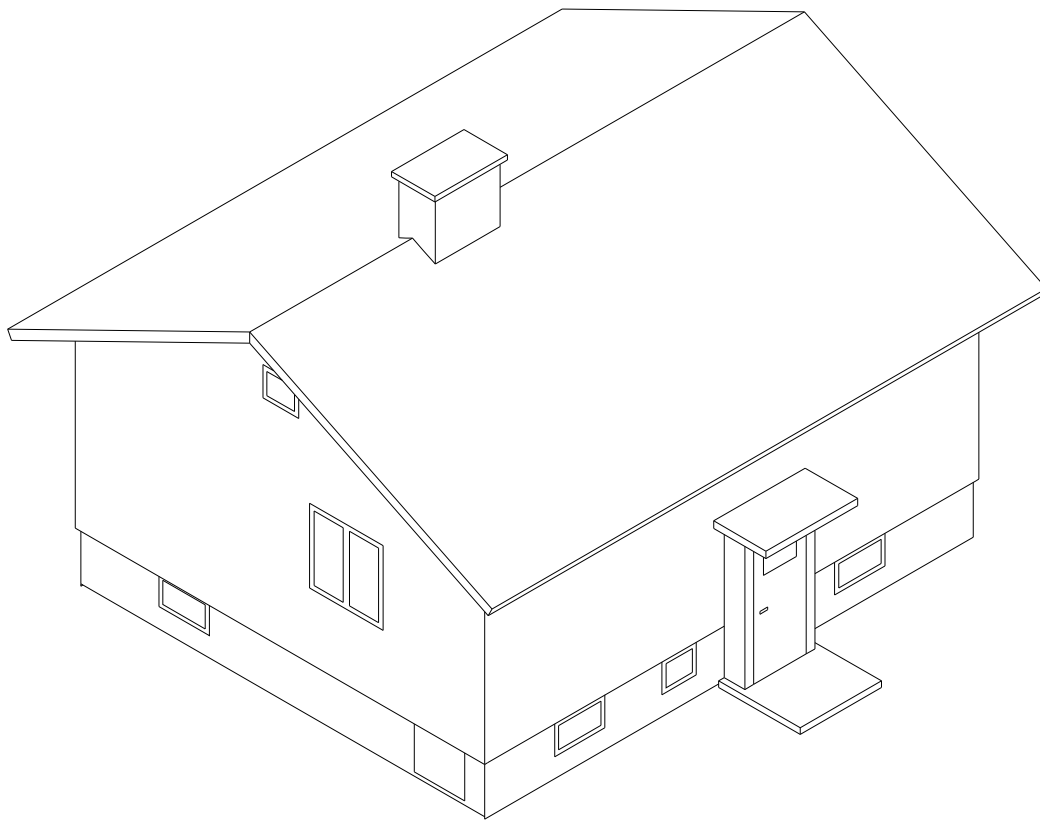
Källarplan

0 1m

Skala 1:100

10m

V. Originalutförande hustyp D



Bräcke



Utby

En klassisk villatyp i ett plan och källare med en något annorlunda entré i halvplan. Egen ingång till källare med stor verkstad och rymlig förvaring.

Typ D kan även i original variera något mellan olika gator så var uppmärksam på ditt exakta utgångsläge.

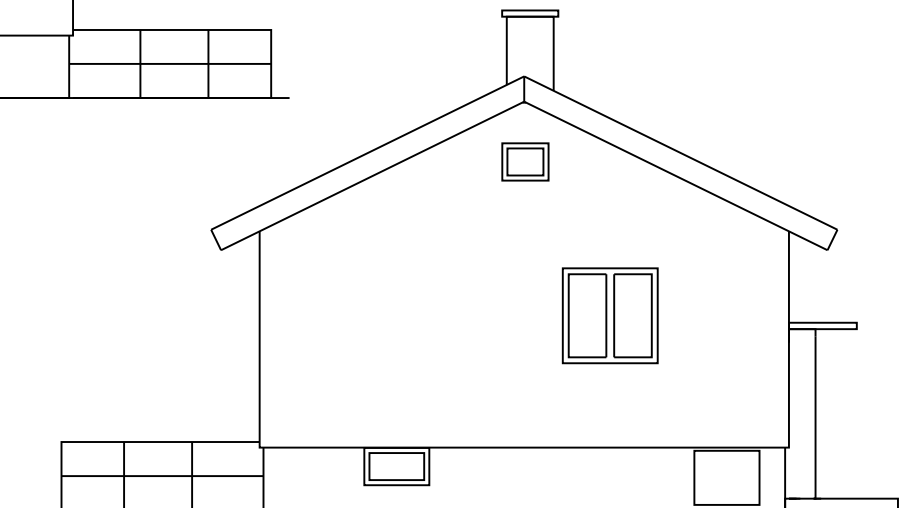
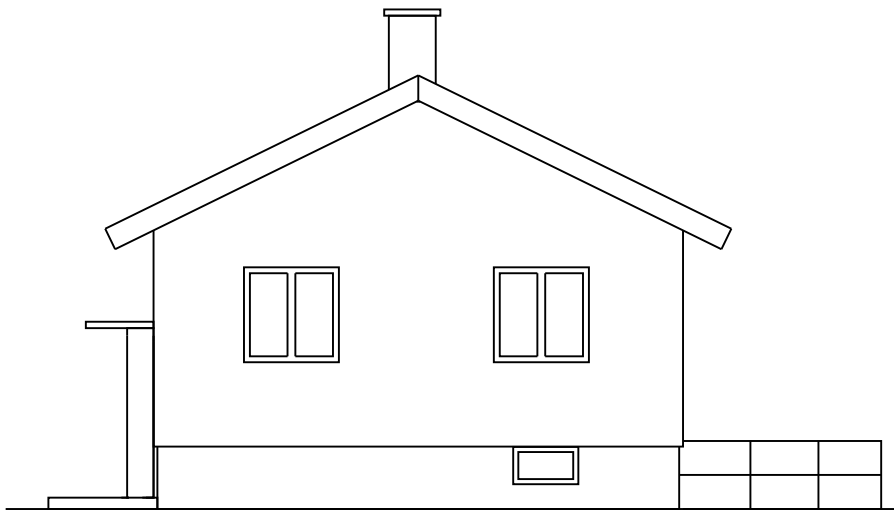
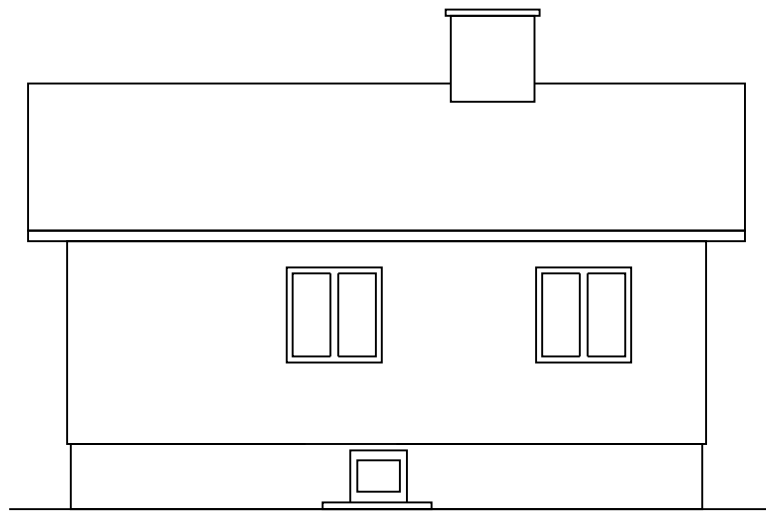
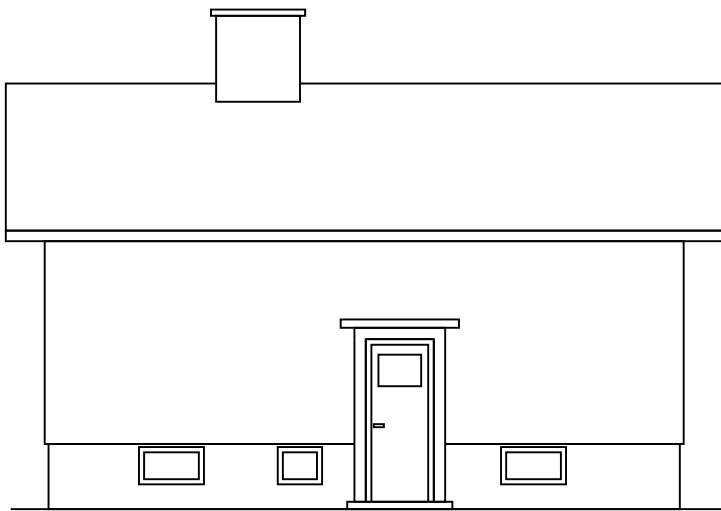


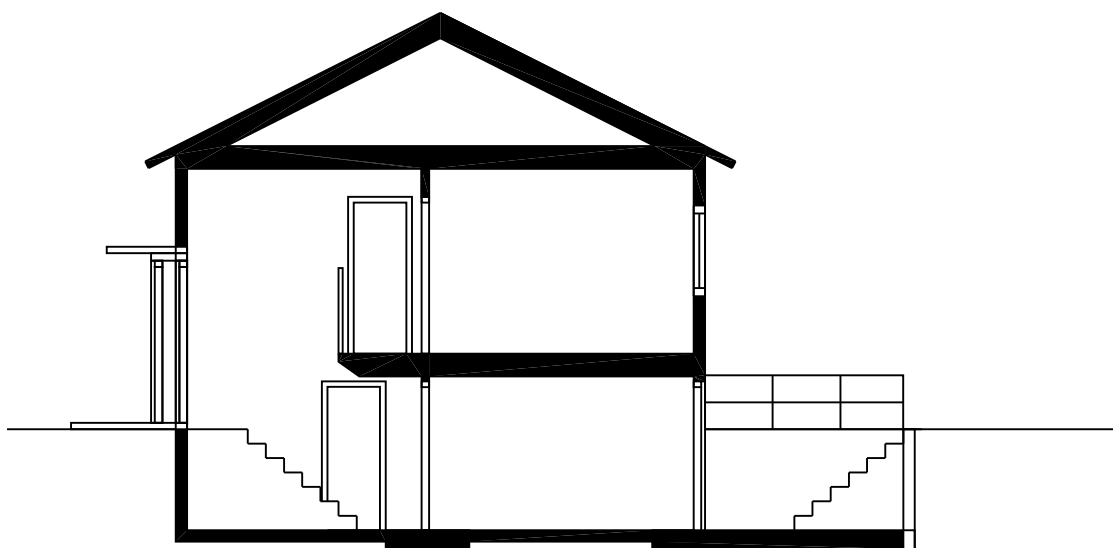
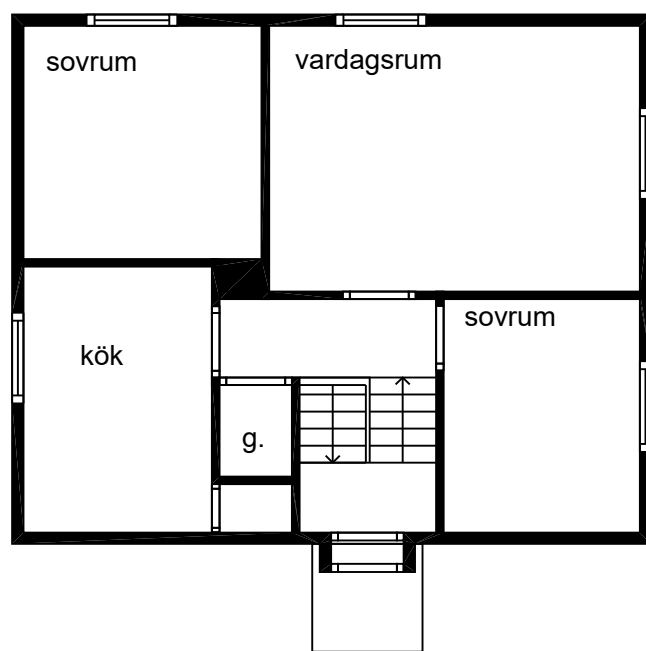
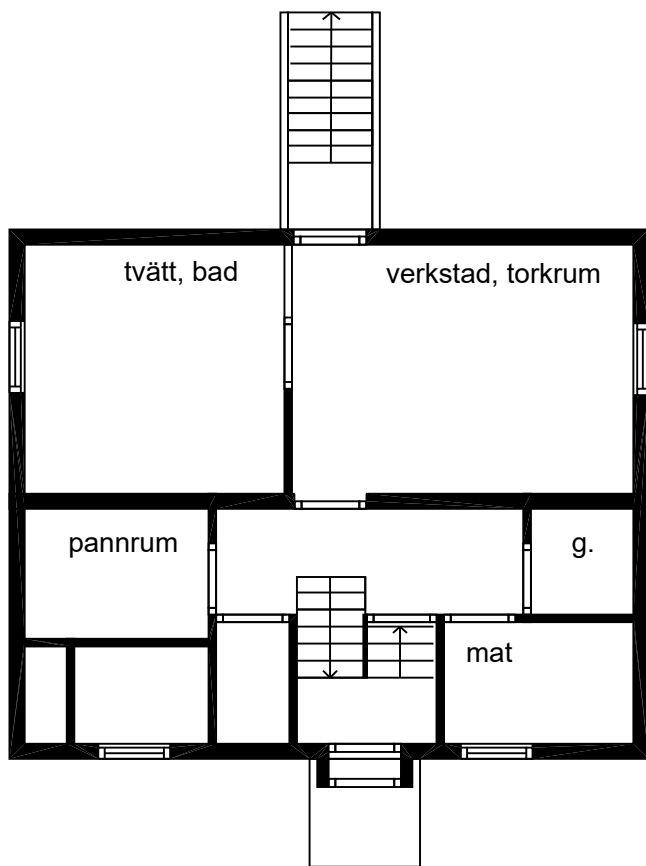
Foto 23: Göteborgs stadsmuseum, Gunnar Lindström

1940

Hustyp D i originalutförande

V. Originalutförande hustyp D



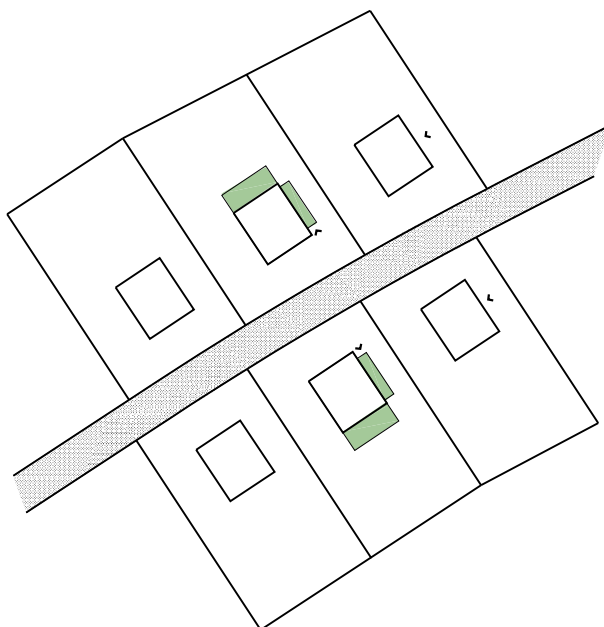


0 1m Skala 1:100 10m

V. Tillbyggnadsförslag hustyp D



Skissförslag



Tillbyggnadsprinciper

Byggnadens halvplan vid entrén utökas för att lösa tillgängligheten inomhus med plats för hiss och förvaring. Entrén är lite tillbakaskjuten från gaveln för att inte störa det för området typiska motivet mot gatan. Även taket får ett överlapp för att tydliggöra det ursprungliga husets form. Byggnaden förlängs bakåt på tomten för att ge utrymme åt större sociala ytor mot den egna bakgården.

Beroende på husets placering och ingångshåll ges här två exempel på tillbyggnad.

V. Tillbyggnadsförslag hustyp D.1

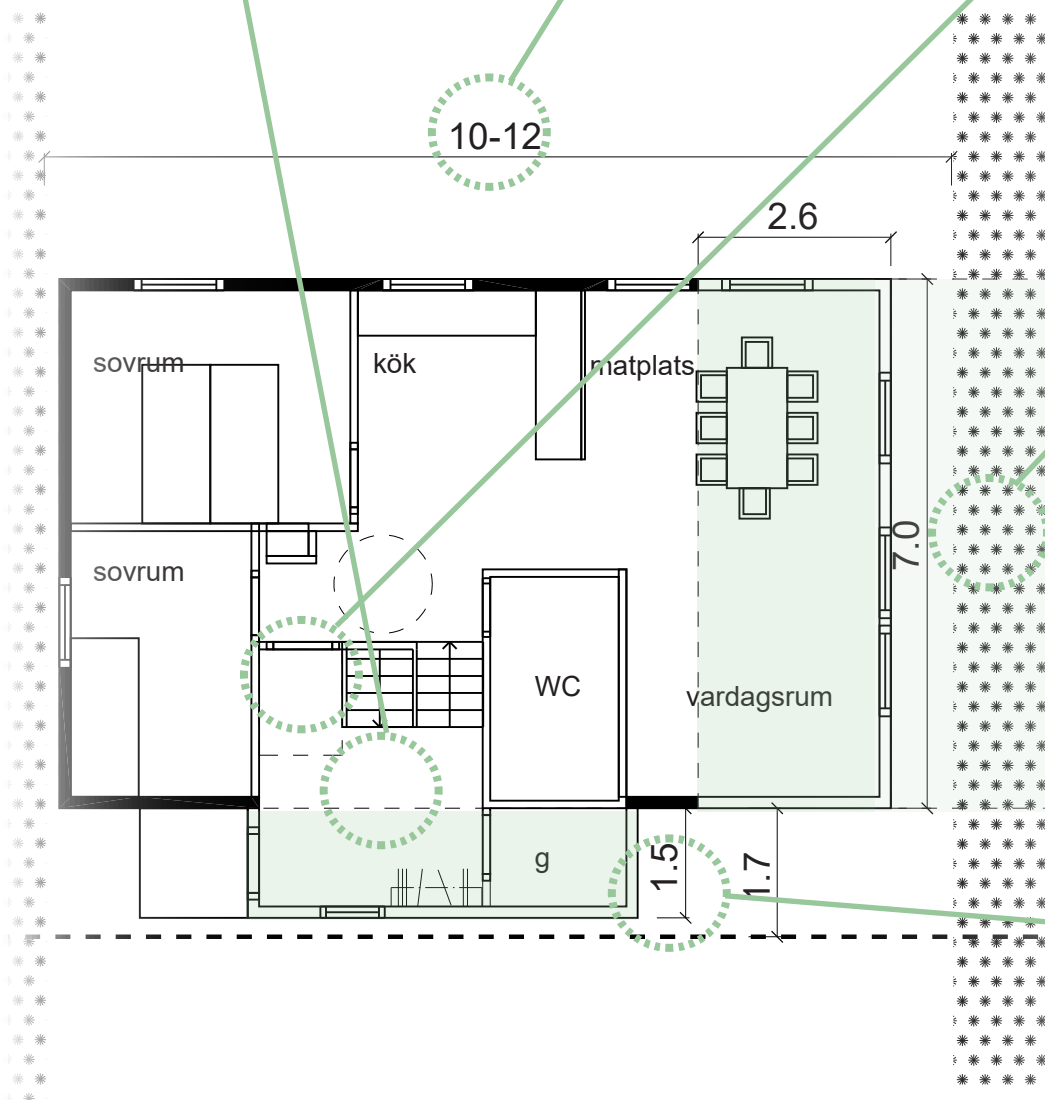
Entréplan i marknivå löser frågan om ramp utomhus. Nivåskillnaden löses inomhus med flyttad trappa och plats för hiss och avställningsplats för rullstol.

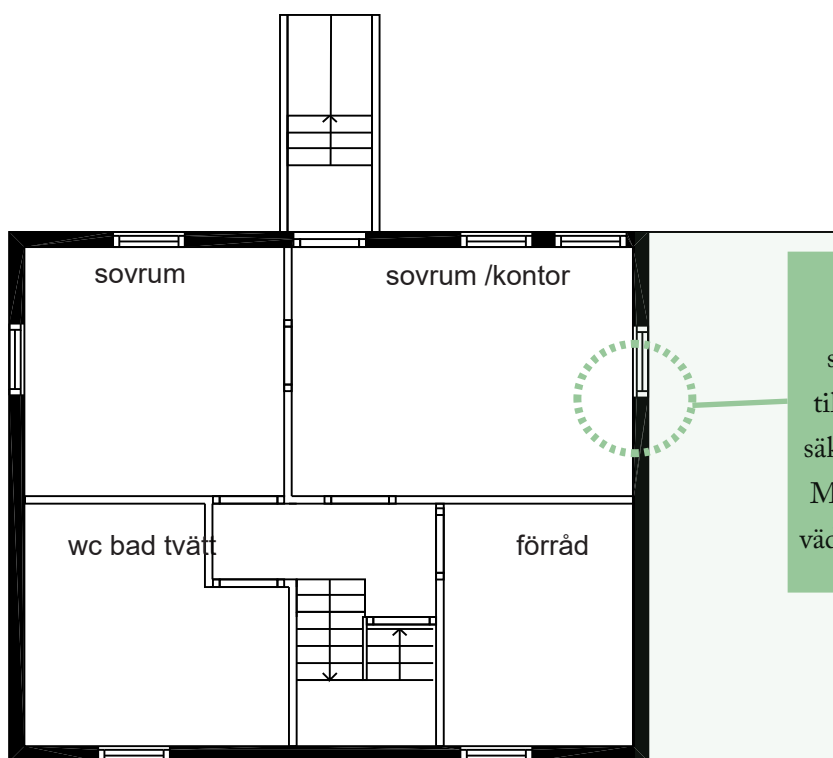
Byggrättens djup kan variera något mellan områdena. Detta är avgörande för tillbyggnadens möjliga storlek. Kolla upp just din situation.

Plats för hiss 1400x1000.

På så kallad prickad mark är det inte tillåtet att bygga. Undantaget är en attefallstillbyggnad på max 15 kvm.

Utbyggnaden står ytterst nära tomtgräns men kan godtas då denna hustyp kräver detta för en handikappanpassad entré som tex vändutrymme och avställningsplats för rullstol. Medför krav på brandavskiljning enl. BBR.





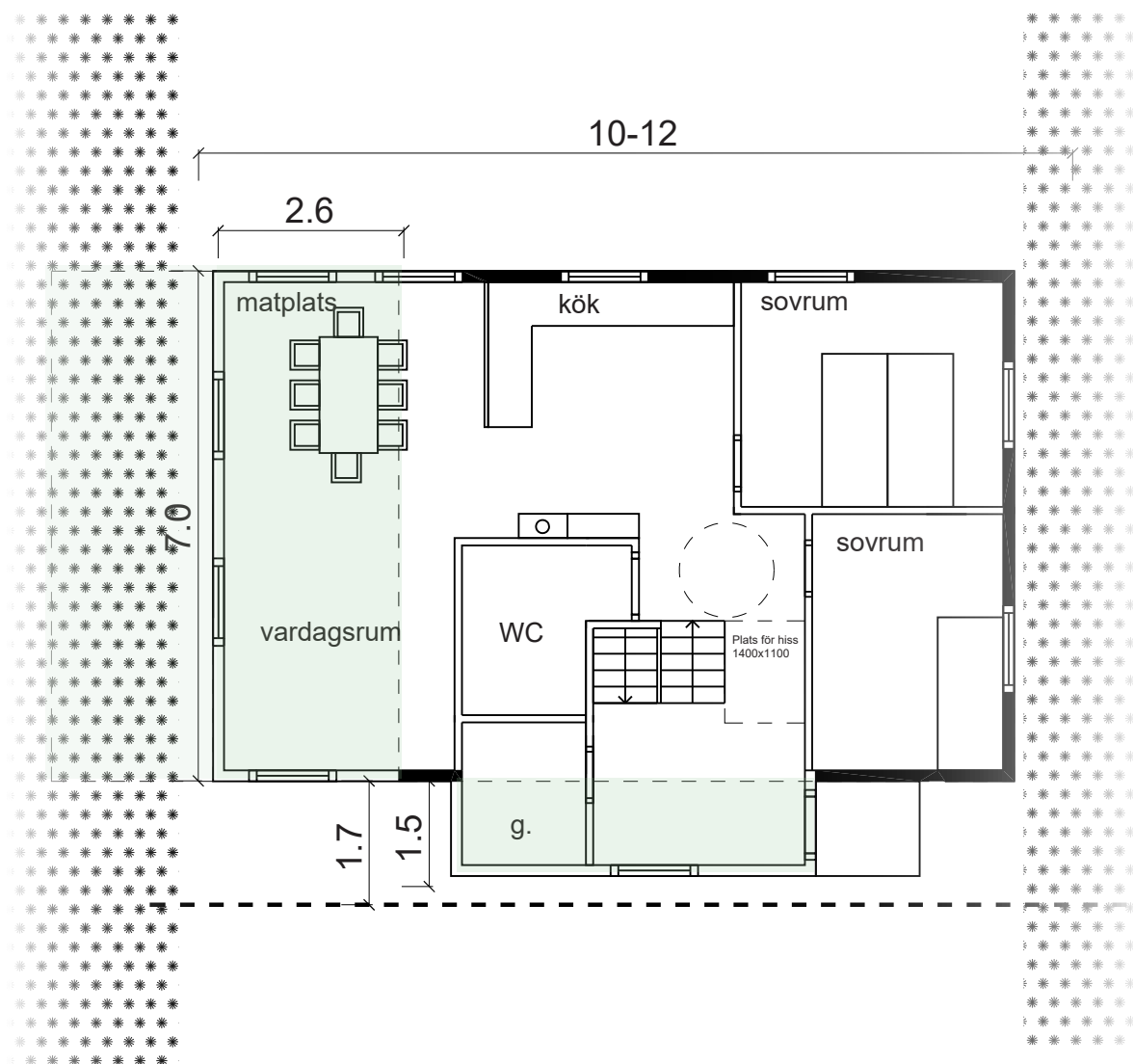
Möjlighet att inreda
sovrums i källaren under
tillbyggnaden. Tänk på att
säkra tillgången på dagsljus.
Många källarfönster i flera
väderstreck rekommenderas.

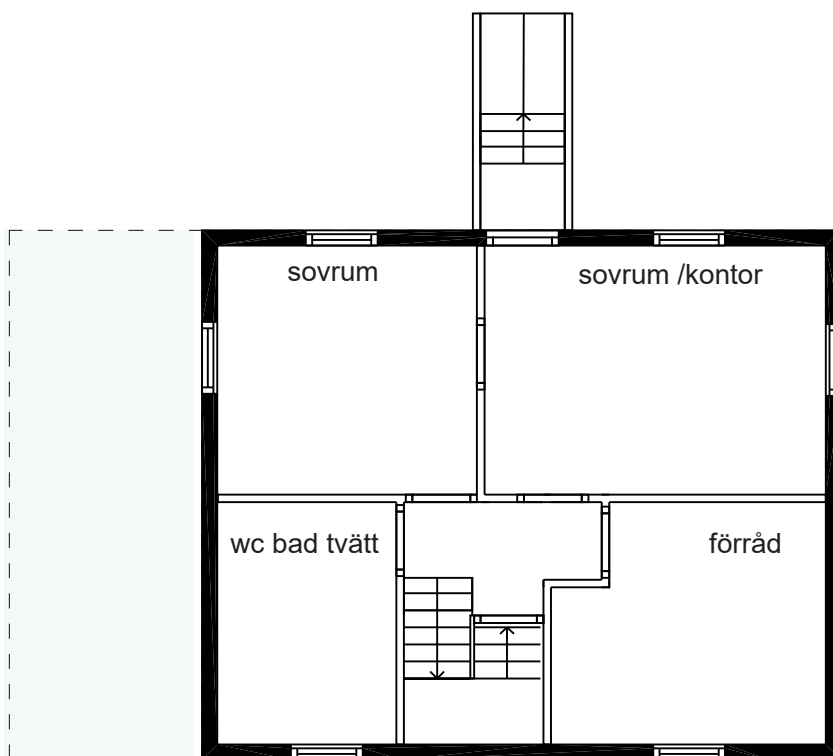
Källarplan



V. Tillbyggnadsförslag hustyp D.2

Liknande lösning för
ingång från andra hållet.





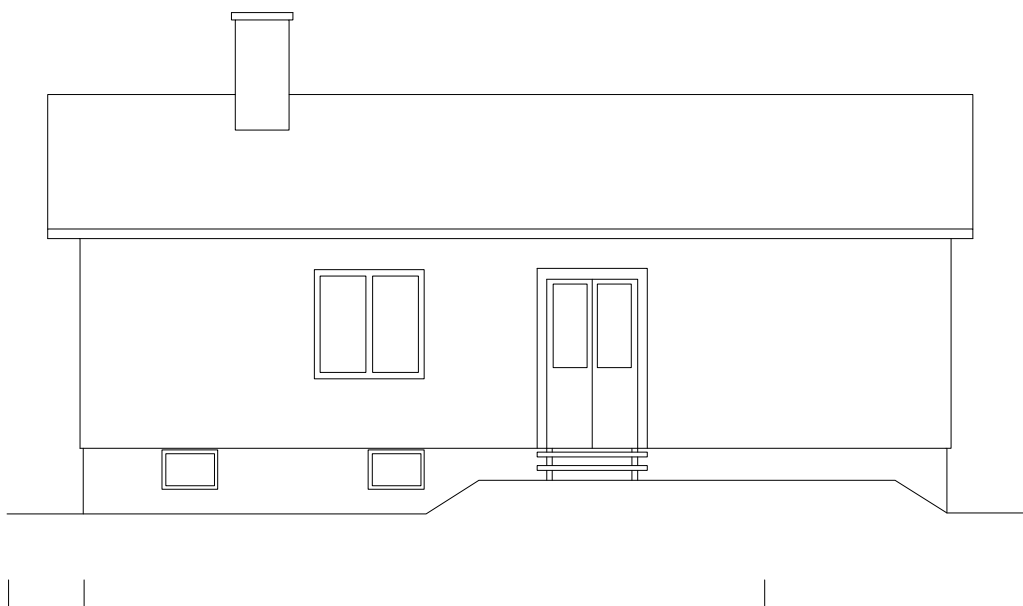
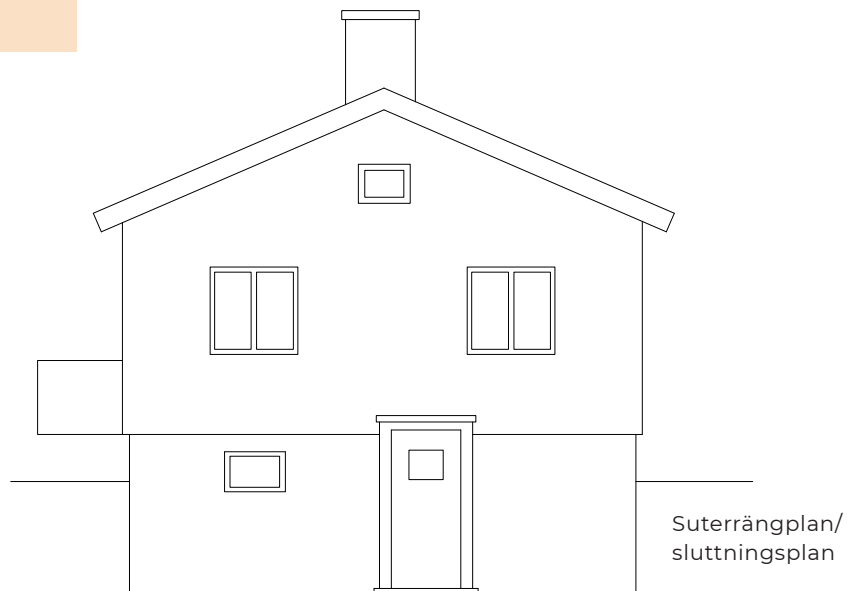
Källarplan

0 1m Skala 1:100 10m

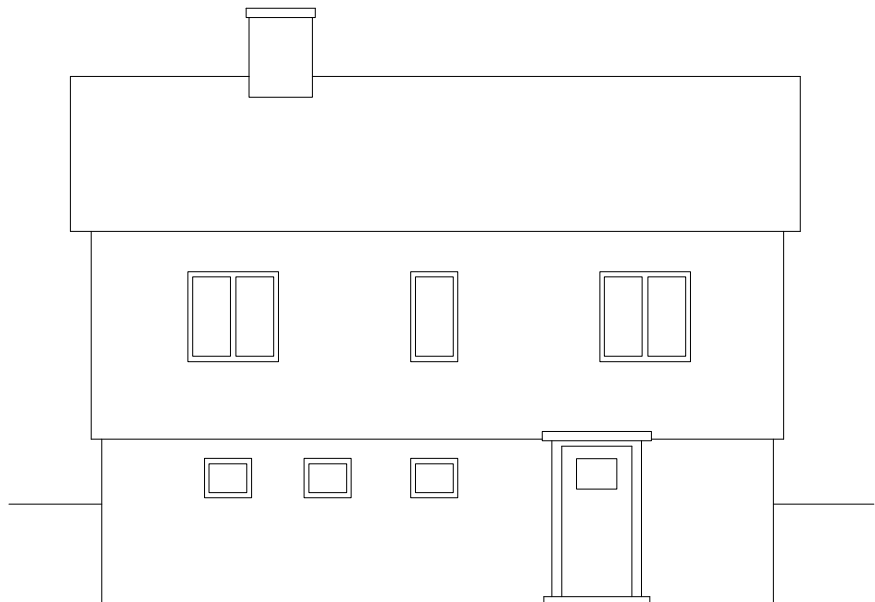
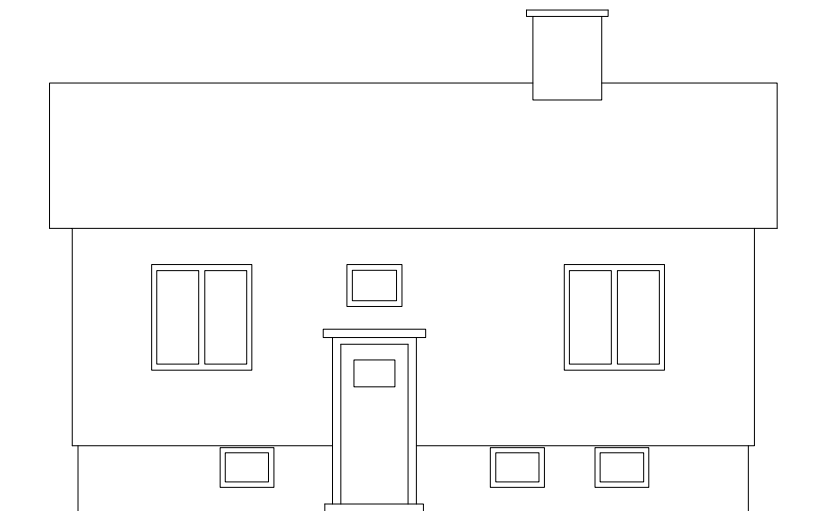
V. Originalutförande hustyp E

Hustyp E ser väldigt olika ut från gatan beroende på placering på tomten. På grund av terrängen blir området med denna hustyp mer varierat än i övriga områden som har mer identiska förutsättningar mellan tomterna.

E1 har entré både i suterrängplan/ sluttningsplan och/ eller övre plan beroende på terräng.



Här finns variation både i vilken sida som är placerad mot gatan och om det är plan mark eller terräng med suterrängvåning/ sluttningsvåning som både placerats mot och från gatan. På så sätt har dessa hus en större variation redan från början och detta ger också variation mellan fastigheter för vad som är möjligt att bygga till på huset.



V. Tillbyggnadsförslag hustyp E

Inom denna hustyp förekommer stor variation av placering utav hus mot gata och terräng vilket gör det svårt att ta fram ett generellt material för alla. De är därför indelade i tre undergrupper; E1, E2 och E3 som har olika förutsättningar. Detta skall därför endast ses som väldigt generella hänvisningar om vilka möjligheter som kan finnas för tillbyggnad enligt plan.

Suterrängvåningen ger större möjlighet till inredning av undre våningsplanet än övriga hustyper då detta ger bättre förutsättningar för ljusinsläpp och utblick.



E1



E2



E3



Utby
Stadsplan 2639

Stor variation mellan fastigheterna inom denna typ, så det kan se annorlunda ut på aktuella fastighet.

Bredden på tomten varierar stort inom denna hustyp vilket ger olika förutsättningar för tillbyggnation.

E1

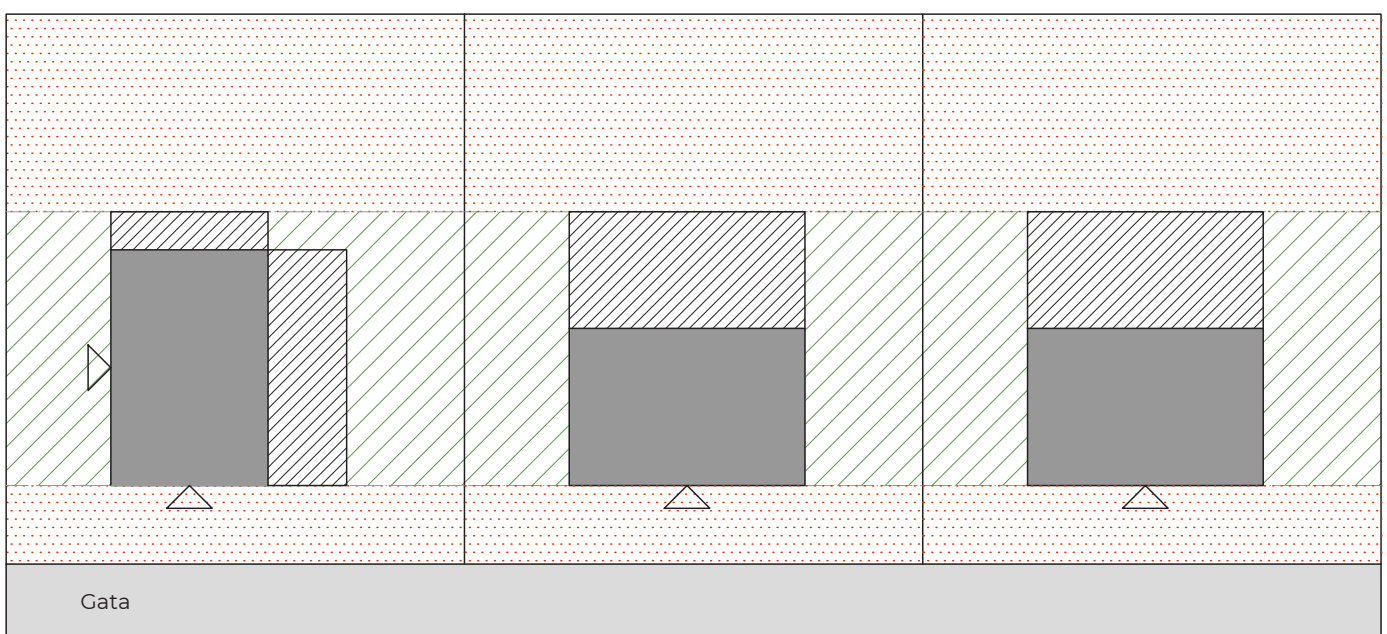
Kortsida mot gata. Entré på långsida plan 1 och/eller kortsida källarplan. Kan finnas mindre utbyggnadsmöjligheter bakåt, och vissa möjligheter i sidled inom byggrätten.

E2

Långsida mot gata. Entré på plan 1 med suterrängvåning nedåt. Kan finnas mark mot trädgårdssidan i byggrätten att använda.

E3

Långsida mot gata. Entré i suterrängvåning med plan 1 ovanför. Kan finnas mark mot trädgårdssidan i byggrätten att använda.



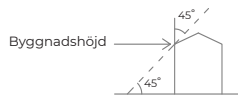
VI.

Ordlista

Bjälklag Den konstruktion som bär upp golvet.

Bruttoarea, BTA Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

Byggnadshöjd Räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

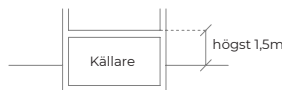


Byggrätt Den del av fastigheten som enligt plan får bebyggas.

Funkis Funktionalism; arkitekturstil som var populär på 1930- och 40-talen. Den är karakteriserad av enkla, rena linjer utan andra utsmyckningar än de nödvändiga detaljerna.

Hemman Avsäg en på landsbygden av åtskilliga ägor bestående och bebyggd gård och jordbruksfastighet med visst mantalsvärde.

Källare



Locklistpanel Panel med bräder där skarvarna mellan bräder täcks av locklister.

Modernismen Ideologi dominerande inom arkitektur och stadsplanering under stora delar av 1900-talet. Omfattar ett flertal olika stilar, bland annat funktionalism och brutalism. Karakteriseras av en avskalad och geometriskt enkel arkitektur, utan ornament då det är konstruktionen i sin helhet som står för den arkitektoniska och konstnärliga utformningen.

Prickmark Del av fastigheten som enligt stadsplan inte får bebyggas.

Situationsplan Byggnadens läge i förhållande till omgivningen.

Stadsplan Äldre form av plan som reglerar bebyggelse i ett visst område i en stad och ger ramarna för prövning av bygglov. Gäller på samma sätt som dagens motsvarighet detaljplaner. Ska inte förväxlas med *översiktsplan*.

Takfot Där yttertakets möter ytterväggen.

Takutsprång Den del av taket som skjuter ut vid gavlarna.

Tvålufts-fönster Fönster med fast mittpost och två separata glasrutor.

Typhus En husmodell vars ritning är generellt utformad så att ett flertal hus skall kunna byggas från samma ritning.

Översiktsplan Kommunens långsiktiga vision om hur stadens mark- och vattenområden ska användas och om hur bebyggelsen ska utvecklas.

Referenser

Litteratur

Bostadsförbättring med varsam hand RÄÄ med flera 1987

En modern boendehistoria, byggande och vardagsliv i Utby egnahem 1937-94 Gittan Ekvall och Anna Kahn 1996

Fräntorps Egnahemsförening 60 år, Jubileumsskrift 1936-1996

Hem för egen del inom Göteborgs kommun 1935-1975, Göteborgs stads egnahem, 1976

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse – ett program för bevarande Göteborgs Stadsbyggnadskontor, Göteborgs fastighetskontor, Göteborgskulturförvaltning, Göteborgs Stadsmuseum, 1999

Landala Egnahem, förslag till miljöprogram Stadsbyggnadskontoret i Göteborg 1998

Lönnroth Gudrun, red (1999). Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg: ett program för bevarande. D. 1. Göteborg: Stadsbyggnadskontoret. Libris 2901636. ISBN 91-89088-04-2, s. 336-341

Nordisk familjebok 1907

Norra Ängby, ett program för din närmiljö Byggnadsnämnden Stockholms kommun

Områdets inneboende kvaliteter, småhusområden i västra Göteborg Stadsbyggnadskontoret i Göteborg

1999

PBL

Utby, Historik och arkitekturguide Chalmers tekniska högskola 1997

Värdefulla byggnader, Kulturmiljö Halland, Hämtad från: <http://www.kulturmiljohalland.se/vaumlrdefulla-byggnader.html>

Bilder

Foton 1, 2, 3, 4, 5, 7, 20, 21, 22, 23: Göteborgs Stadsmuseum

Foto 6 - Egnahemsbolaget

Hämtat från: <https://www.egnahemsbolaget.se/om-oss/var-historia/>

Foton 8, 9: Bräcke Småstugeförening

Hämtat från: <http://www.brackegbg.se/galleri/>

Fotografierna 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 och 19 är tagna av författarna.



Göteborgs
Stad

Vart kan jag vända mig för mer information?

För mer information om huruvida din fastighet är skyddad, om det krävs bygglov eller andra bygglovs- eller planrelaterade frågor, kontakta **stadsbyggnadskontorets kundservice**.

Telefon: 031 - 368 19 60

E-post: kundservice@sbk.goteborg.se

Besöksadress: Köpmansgatan 20, 411 13
Göteborg

För mer information om plan- och bygglagen och rådande rättspraxis tillhandahåller Boverket **PBL Kunskapsbanken** med förklaringar och kommentarer till lagtexten.

www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken

Bilder och annat material:

Regionarkivet

E-post: arkivnamnden@arkivnamnden.goteborg.se

Besöksadress: Otterhällegatan 5

Göteborgs Stadsmuseums tjänst Carlotta

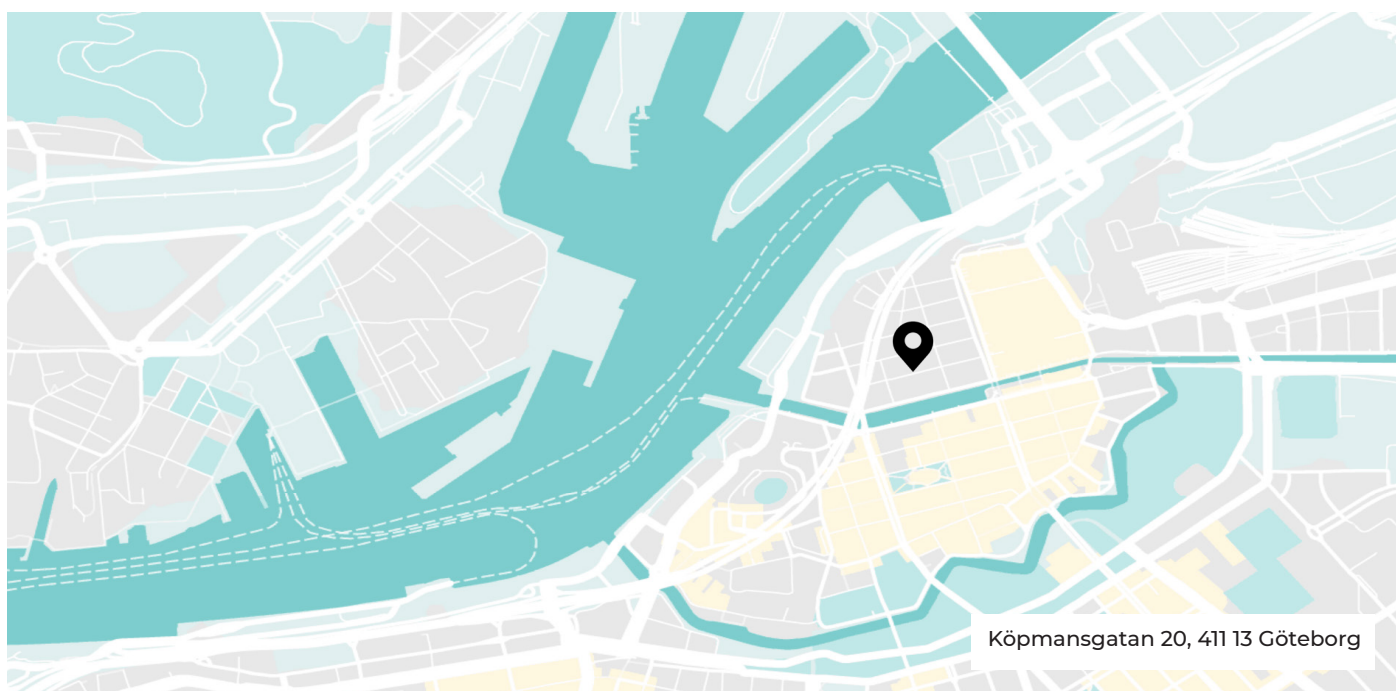
<https://samlingar.goteborgsstadsmuseum.se/carlotta/web>

Göteborgs bibliotek

<https://www.gotlib.goteborg.se/>

Tips på vidare läsning om områdena

- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse Del 1&2
- Fräntorps egnahemsförening 60 år, jubileumsskrift
- En modern boendehistoria, byggande och vardagsliv i Utby egnahem



Köpmansgatan 20, 411 13 Göteborg