



UPPSALA
UNIVERSITET



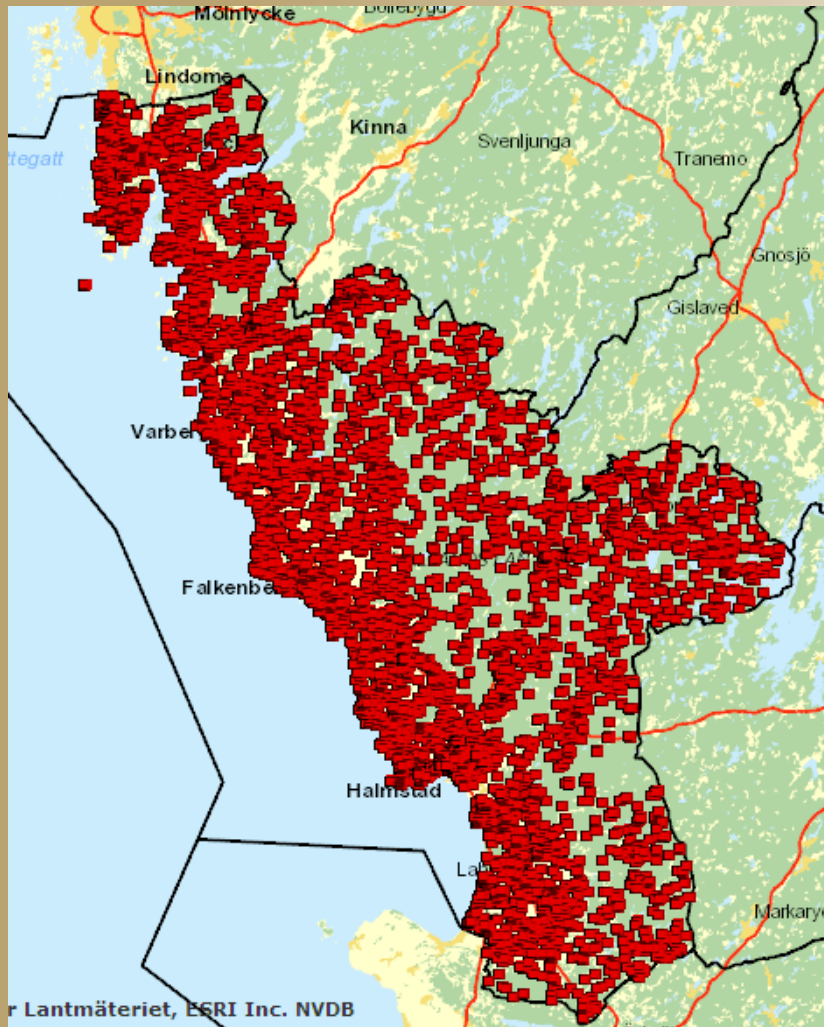
KULTURMILJÖ HALLAND

Dennis Axelsson

Trondheim, september 2016

BEBYGGELSEINVENTERINGEN I HALLAND

www.kulturmiljohalland.se/bebyggelseinventering



- Drygt 10 000 byggnader
- Beskrivna
- Värderade
- Med foton
- Koordinatsatta
- Inlagt i RAÄ:s bebyggelseregister



KULTURMILJÖ
HALLAND

Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Beställare:
Halmstads kommun och
Länsstyrelsen i Halland

Löpnr: 3444
Socken: S:t Nikolai i Halmstad kommun
Stadsdel:
Fastighet: Bildhuggaren 11
Adress:
X-koordinat: 6286514
Y-koordinat: 1318625

BESKRIVNING:

Objektets art: Bebyggelse
Gårdstyp:
Funktion: Bostad
Antal våningar: 2
Skick: Gott skick
Takmaterial: Papp
Takkonstruktion: Sadeltak
Byggmaterial: Betong
Fasad: Puts
Uppskattad ålder: 1930-1950-tal



C:\Inv Halmstad\bilder\Sankt Nicolai\23

Kommentar

Bildhuggaren 1-14. Överlag välbevarat, mindre radhusområde fr 1950-t. Genomtänkt och karaktäristisk arkitektur.

VÄRDERING:

Klass B

Dokumentvärde:

Arkitekturhistoriskt

Byggnadshistoriskt

Upplivelsesvärde:

Arkitektoniskt

Miljöskapande

Förstärkande/Övergripande

Autenticitet, äkthet

EVENTUELLT SKYDD:

- Byggnadsminne
- KMV-program
- Riksintresse
- Q-märkt



C:\Inv Halmstad\bilder\Sankt Nicolai\2



C:\Inv Halmstad\bilder\Sankt Nicolai\2

Datum: 2006-10-26

Signatur: BA

KLASSIFICERING

Klass A - 5 % av de inventerade byggnaderna:

Objektsvärde. Nationellt intresse.

Omistlig.

Skyddas genom PBL 8:13-14 §§ och 4:16 § (förvanskningsförbud, underhållskrav, rivningsförbud) eller som byggnadsminne enligt KML.

Kommentar: Byggnad i byggnadsminnesklass, dvs. mkt högt kulturhistoriskt värde. Mycket välbevarad ursprungligt skick exteriör och oftast även interiör. Kombination av höga byggnads-, arkitektur- och samhällshistoriska värden liksom upplevelsevärden.

Klass B – 33 % av de inventerade byggnaderna:

Objektsvärde. Regionalt intresse.

Omistlig.

Skyddas genom PBL 8:13-14 §§ och 4:16 §.

Kommentar: "Bör q-märkas".

Byggnad av så högt kulturhistoriskt värde att den bör skyddas i detaljplan eller områdesplan.

Klass C – 62 % av de inventerade byggnaderna:

Miljövärde. Lokalt intresse.

Skyddas genom PBL 8:14 och 8:17 § (underhållskrav, varsamhetskrav)

Kommentar : Ofta byggnader av mer alldaglig karaktär, karaktärskapande och tidstypiska, men ibland delvis förändrade. I viss mån kan skydd genom q-märkning bli aktuell men främst handlar det om information till fastighetsägare.













ATTITYDER TILL KULTURARV

Enkätundersökning av attityder till att bo och verka i en kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Cirka 3 200 personer boende eller verksamma i en byggnad som finns med i bebyggelseinventeringen tillfrågades.

Drygt 1 000 svarade.

ATTITYDER TILL KULTURARV

		BOENDE	VERKSAMMA
Kommunalskatt	Ingen betydelse	58%	56%
	Stor betydelse	2%	4%
Priset/hyran	Ingen betydelse	17%	23%
	Stor betydelse	15%	20%
Närhet till natur	Ingen betydelse	13%	42%
	Stor betydelse	27%	19%
Närhet till kunder	Ingen betydelse		37%
	Stor betydelse		21%
Byggnadens kultur- historiska värde	Ingen betydelse	25%	23%
	Stor betydelse	21%	29%

ATTITYDER TILL KULTURARV

Anser att den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden är en:

Belastning	7 %
Tillgång	86 %

Anser att det är viktigt att bevara de kulturhistoriska karaktärsdragen:

Egna byggnaden	86 %
I närmiljön	89 %
I orten	91 %

ATTITYDER TILL KULTURARV

Betalningsvilja

Om du hade möjlighet, skulle du generellt sett vara villig att betala mer för att hyra/köpa en byggnad med bevarade karaktärsdrag än en som var mycket förändrad?

Ja	63 %
Nej	33 %

Hur mycket mer är du beredd att betala för det (av de som svarat ja)?

21 % svarade	10 % mer
39 % svarade	20 % mer
14 % svarade	30 % mer
3 % svarade	40 % mer
11 % svarade	50 % mer

KULTURHISTORIA OCH EKONOMI

Bebyggelseinventeringen i kombination med statistik på överlåtelser av fastigheter.

Ger möjlighet att undersöka vad människor betalat för kulturhistoriskt värdefulla byggnader och jämföra det med övriga byggnader.

K/T-TAL

- KÖPESUMMA DELAT MED TAXERINGSVÄRDE

K/T-tal är ett mått på vad någon varit villig att betala för en fastighet i relation till förväntat marknadsvärde.

Taxeringsvärdet ska motsvara 75 % av fastighetens marknadsvärde två år före fastighetstaxeringen.

För att kunna jämföras över tid indexeras K/T-talet med hjälp av koefficienter som Skatteverket tar fram.

GRUNDER FÖR TAXERINGSVÄRDE

Typ av byggnad – friliggande, kedjehus,
radhus
Fastighetsrättsliga förhållanden – tomten
egen fastighet mm
Tomten ingår i grupphusområde

Tomtens areal
Avstånd till hav, sjö eller vattendrag
Dricksvatten – kommunalt, enskilt mm
Wc-avlopp – kommunalt, enskilt, saknas

Värdeår
Boyta
Biyta

Fasadbeklädnad – tegel, sten, trä, puts osv
Garage
Carport

El – finns/finns inte
Fönster – två- treglas osv
Uppvärmning – helt system finns alternativt
vedspis, kakelugn, fristående elradiator osv

Kök – enkel, normal, hög standard
Vatten – året runt, endast sommartid, inget vatten
Wc – vattenspolande toalett finns alternativt
saknas
Bad, dusch – antal alternativt saknas
Tvättstuga/grovkök – finns alternativt saknas

Öppen spis eller liknande – finns alternativt saknas
Allrum i källarplan - finns alternativt saknas

Fasadbeklädnad, takbeklädnad, elsystem, fast
inredning och utrustning i kök, vatten- och
avloppsledningar, största badrummet – mer än till
hälften utbytt 2003 eller senare

Värdeområde

RESULTAT

Undersökning av 39 995 överlåtelser mellan åren
2005 – 2012

3199 överlåtelser av inventerade byggnader i
Halland totalt **+ 7 % över** förväntat marknadsvärde
jämfört med övrig bebyggelse

Klass A + 10 % över förväntat marknadsvärde

Klass B + 11 % över förväntat marknadsvärde

Klass C + 6 % över förväntat marknadsvärde



KULTURMILJÖ
HALLAND

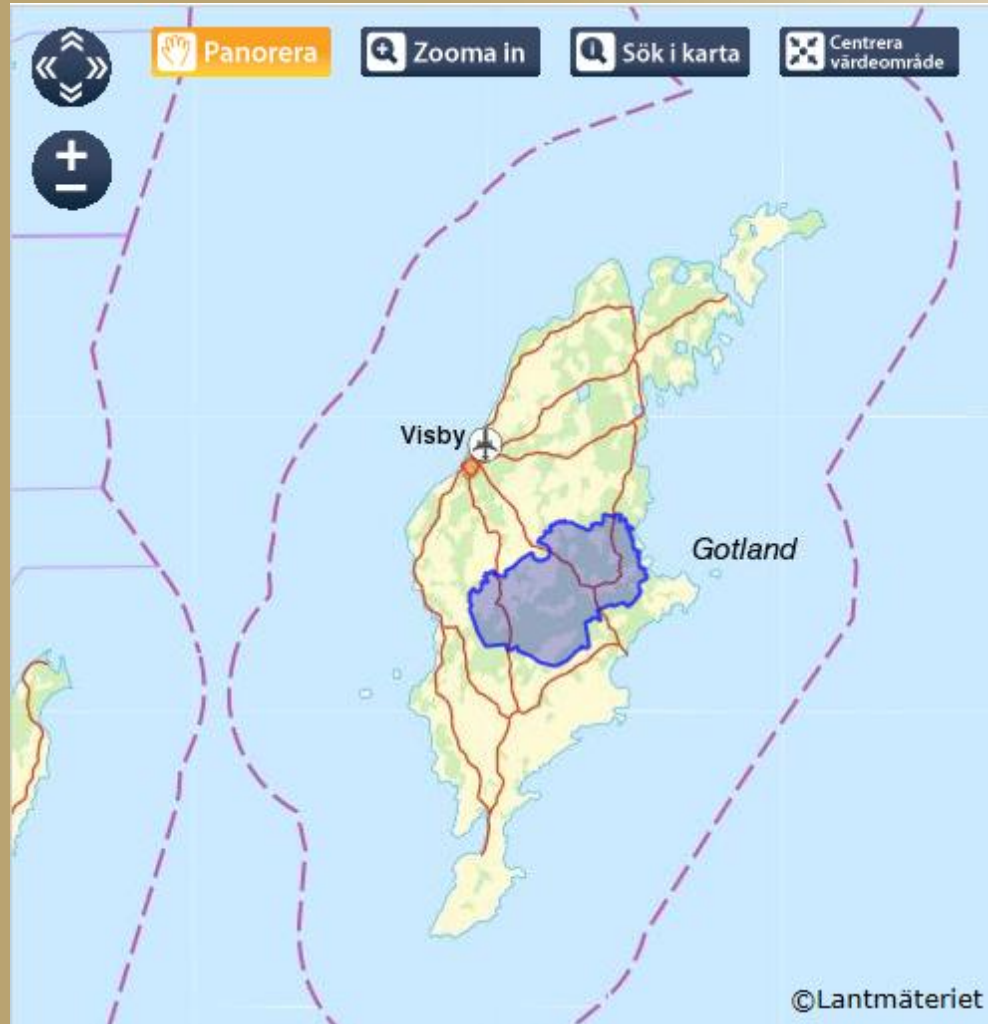


Tack!



www.kulturmiljohalland.se

VÄRDEOMRÅDEN



TAXERINGSVÄRDE - VÄRDEOMRÅDEN

”Vid en fastighetstaxering delar Skatteverket in landet i värdeområden. På så sätt tar vi hänsyn till den inverkan på värdet som fastigheternas geografiska läge har. Ett värdeområde är avgränsat så att samma värdenivåer gäller för de fastigheter som ligger inom området.

Värdeområdesindelningen görs för de olika typerna av fastigheter för sig. Småhus har sina värdeområden, hyreshus sina och så vidare.”

www.skatteverket.se

KREATIVA KRAFTFÄLT I HALLAND

Har syftat till att kartlägga och analysera all kulturverksamhet i Halland för att undersöka dess roll för hållbar utveckling och regionalt tillväxt.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader har ingått som en viktig del.

