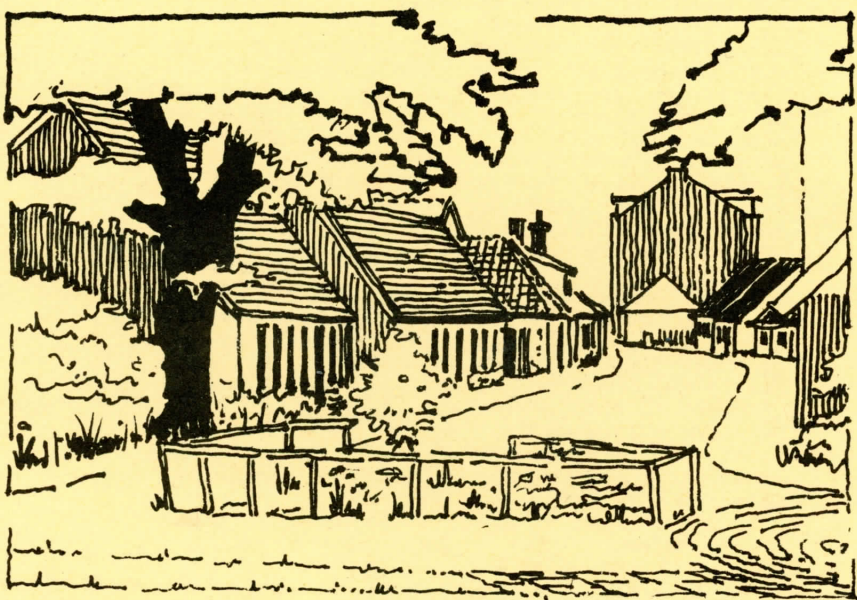


BYGGA OM
BYGGA TILL
BYGGA NYTT



I GAMILA
LIMHAMN

Det gamla Limhamn utgör med sin varierande bebyggelse en miljö som uppskattas av de flesta: både av dem som bor i Limhamn och dem som är på tillfälligt besök där.

Denna miljö är det värt att värna om, men skall detta lyckas bör även fastighetsägare och boende i Limhamn medverka.

Redan 1974 lät byggnadsnämnden upprätta en dispositionsplan för Limhamn. Denna belyste bland annat förutsättningarna för att bevara det gamla Limhamn. Med dispositionsplanen som underlag har sedan en del stadsplaneändringar utförts varvid äldre stadsplaner som avsåg totalsanering ändrades till bevarandeplaner. Detta arbete pågår fortfarande och byggnadsnämnden medverkar härigenom till att skapa förutsättningar för ett bevarande.

En stor del av den gamla bebyggelsen är i behov av modernisering och reparation för att den skall uppfylla de krav vi idag ställer på en väl fungerande bostad. Dessa förändringar kan betyda ingrepp i miljön som - om de inte utföres på rätt sätt - kan bli till skada för helheten. Utformningen av ett hus är icke blott av betydelse för ägaren, men också för stadsbilden, för grannar och de människor som passerar området. Man kan således betrakta miljön som något vi alla har del i och därför bör värna om.

Denna broschyr är avsedd som en vägledning för dem som vill "bygga om, bygga till eller bygga nytt" i Limhamn och det är vår förhoppning att den skall bli till glädje och nytta för alla limhamnsbor.

Malmö stadsbyggnadskontor 1983.

Arne Källsbo

Jörgen A Lorenzen

Reviderat 1986

Jörgen A Lorenzen

NÅGOT OM LIMHAMNS HISTORIA

Stadsområdet Limhamn skiljer sig från övriga stadsdelar i Malmö beträffande bl a bebyggelse, gatunät och serviceutbud. Orsaken till detta kan väl främst tillskrivas Limhamns tillkomst och bakgrund som fiskeläge och industrisamhälle.

Bosättning i större omfattning kom till stånd under senare delen av 1800-talet då fisket gav goda fångster. Fisket hade tidigare endast bedrivits som ett husbehovsfiske för gårdarna framför allt i Hyllie by. År 1825 bosatte sig den första fiskaren i Limhamnsområdet. Sedan ökade antalet under sista hälften av 1800-talet och kulminerade kring sekelskiftet. År 1872 tillkom den första enkla hamnanläggningen i form av en lastbrygga som också användes som anöringsplats för en del fiskebåtar. Först 1884 tillkom södra hamnen och 1905 uppgick fiskeflottan till 102 båtar. Fisken såldes i Malmö eller landades i Danmark. Efter att fisket kulminerat kring sekelskiftet kunde man ha förväntat en tillbakagång för den dåvarande köpingen. Detta blev emellertid inte fallet beroende på tillkomsten av cementfabriken År 1888 då denna flyttades från Lomma till Limhamn. Förflyttningen betingades av kalkstensfyndigheterna.

De djupa marklagren i Limhamn består av kalkberg och under början av 1600-talet inleddes en kalkstensbrytning och kalkbränning i Limhamn. Utskeppning av dessa produkter kom tidigt till stånd. Kalkstenen bröt man på olika ställen nära ytan, men de flesta brytningsställen igenfylldes mot slutet av 1800-talet. Vissa spår efter tidigare brytningar finns dock: Gnällegreven och Kyrkogrottan är exempel på detta.

Med cementfabriken och andra senare tillkomna industrier ökade befolkningen och därmed byggandet. År 1889 byggdes järnvägsförbindelsen till Malmö. Denna gick på bank över Limhamnsfältet nära strandlinjen. 1880-talet blev således genom tillkomst av hamn, industri och järnväg ett decennium av stor betydelse för den framtida utvecklingen i Limhamn.

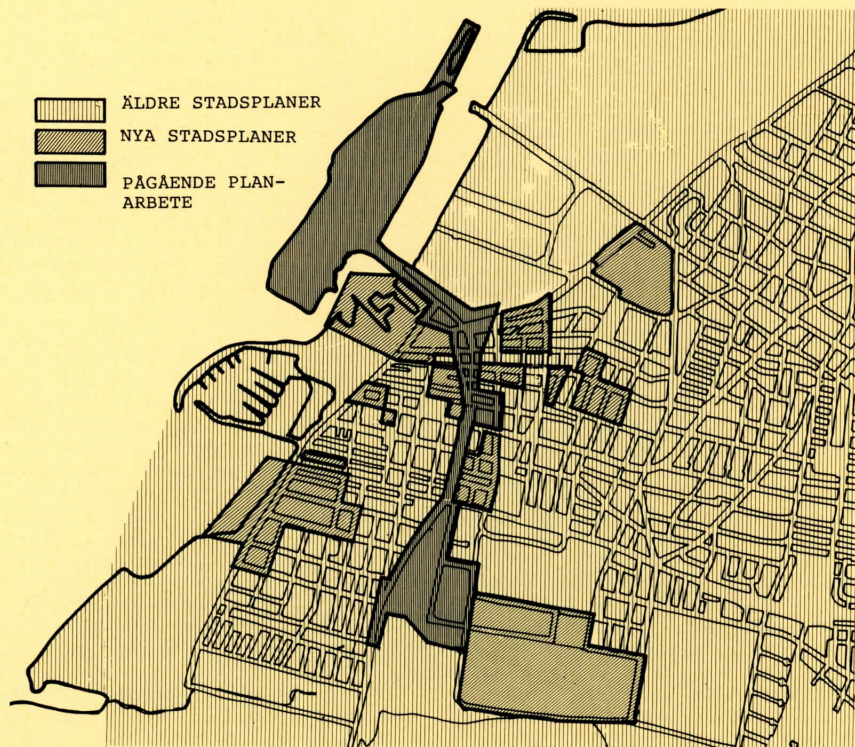
År 1886 blev Limhamn municipalsamhälle. Folkmängden uppgick då till 2500 invånare. Folkmängden fortsatte att öka och uppgick år 1900 till 6500 och år 1905 till 8000. År 1906 fick municipalsamhället status av köping och kom då att omfatta tidigare Hyllie socken. Vid sammanläggningen med Malmö 1 januari 1915 uppgick folkmängden till 10 100.

STADSPLANER I LIMHAMN

Avsikten med en stadsplan är att den skall reglera markens utnyttjande och för kvartersmark ge anvisningar för hur denna får bebyggas. Vidare anger stadsplanen vilka delar av fastigheten som får bebyggas, för vilket ändamål fastigheten må användas och hur mycket och hur högt det får byggas.

Som det framgår av kartan har byggnadsnämnden under de senare åren låtit utarbета en del stadsplaneändringar för gamla Limhamn. Flera av dessa syftar till att bevara en värdefull bebyggelse.

För att detta skall lyckas är det viktigt att man vid



underhåll, ombyggnad och eventuell nybyggnad är omsorgsfull vid val av projekteringshjälp, utformning, material och färgsättning.

Detta är frågor som icke regleras i stadsplan, men väl vid byggnadslovsprövning.

De stadsplaner som reglerade markutnyttjandet i gamla Limhamn fram till dispositionsplanens tillkomst avsåg till stor del totalsanering. Efter dispositionsplanens tillkomst har stadsplaneändringar bl a inriktats på ett bevarande av den gamla miljön.

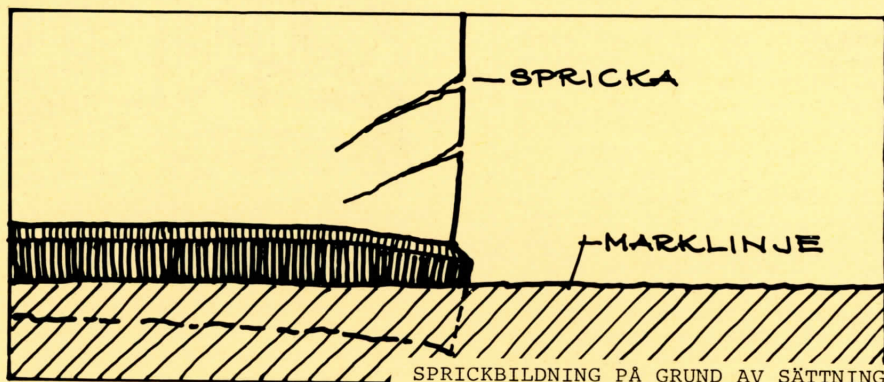
DE OLIKA BYGGNADSDELARNA

GRUND OCH SOCKEL

En grundmur utfördes i gamla Limhamn ofta av sten och kalkbruk. Till de äldsta husen användes flinta. De vanligaste problemen med en sådan grund och ovanför liggande partier är förändringar i marken, vilka kan

förorsaka sprickor. Dessutom kan markens fuktighet orsaka fuktvandring upp i muren.

Ett tecken på sättning kan vara diagonala sprickor i väggen. Iakttag dessa och se var sättning har skett!



SPRICKBILDNING PÅ GRUND AV SÄTTNING

Att förstärka grunden är svårt. Stundom har sättningen stabiliserat sig efter det att sprickorna uppstått och då är det ingen fara. Mät därför sprickorna för att se om de utvidgar sig eller ej. En viss skillnad följer med årstiderna. Att förstärka med betong eller andra hårda material är inte tillrådligt.

Kalkbruket i grundmuren har stor vattenuppsugningsförmåga, men även grunder utan bruk är vattenuppsugande. Vattnet transporteras vidare upp i väggen där det måste ges möjlighet att ta sig ut för att avdunsta. Detta bör ske så långt ner som möjligt på väggen. Ett sätt att komma till rätta med för mycket fuktuppsugning är att

"stänga av tillflödet". En ny dränering runt huset har god effekt. Man kan även etappvis såga huset löst från grunden och införa ett lager tjärpapp. Fukten i ett gammalt hus brukar också minska när det vid modernisering får nytt och effektivare värmesystem.

Sockeln var till 1800-talets slut mycket låg och sköt endast obetydligt ut från fasadlivet. På 1890-talet gjordes den högre, speciellt på parhus, samtidigt som ytterdörren fick vila på sockeln. Tidigare var dörren nedsänkt i denna.

Det är viktigt att utrymmet under golvet kan luftas. Se alltså till att det finns ventilationshål upptagna.

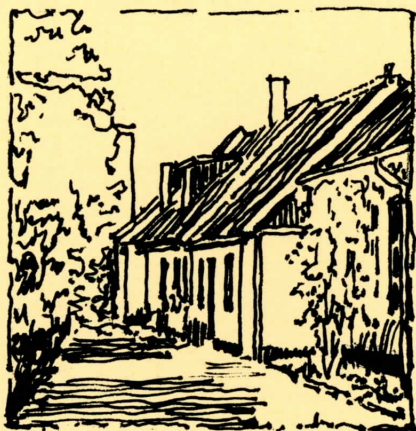
VÄGGAR

Det äldsta använda väggmaterialet var lera med flintfyllning eller lersten, båda materialen putsade och kalkade i vitt eller blekgult. Behöver en sådan vägg repareras bör man använda kalkputs och kalkfärger, som man tidigare använt sig av. Kalk och kalkbruk möjliggör desutom att väggen kan andas och samtidigt avge fukt. Använder man en mager sandrik puts med stor cementinblandning blir denna för tät, dvs har ej förmåga att avge fukt, vilket kan resultera i en fuktig mur där putsen kan sprängas bort i stora bitar. Plastfärg har ofta visat sig olämpligt och bör undvikas på gamla hus. Bäst lämpar sig jordfärgspigment tillsammans med kalk.

Kalkputs går även att använda på annat underlag än tegel och lera. Gäller det en ilagning i redan befintlig puts bör man använda sig av samma material som hos den befintliga putsen. För att få denna bestämd kan man skicka in prov till Statens Provningsanstalt i Stockholm.

Oputsade tegelväggar, som förekommer på par- eller dubbelhus under 1890-talet och oputsade stenväggar på villor från 1900-talets början (1910-talet) har klarat sig bra ända till dess de ökade luftföroreningarna har börjat verka vittrande.

De metoder som idag används för att åtgärda smutsade och vittrade fasader har ofta visat sig vara till mer skada än nytta. För att rensa en fasad är den bästa metoden att tvätta med vanligt vatten utan någon tillsats av kemiska medel.



Tegel är för övrigt vackrast när ursprungsfärgen har dämpats något så det har uppnått en viss patinering. Undvik att klä in husen med plattor, fasadtegel eller kalksandsten då det utslätar husets ursprungliga karaktär och detaljrikedom. Ökade tyngder på fasaderna kan också leda till sättningar och sprickbildning.

Kalkavfärgning av kalkputs:

Blandningen utföres av 15-20% kalk samt 80-85% vatten. Denna blandning ger en vit färg. Tillsätts ockror eller järnvitriol fås olika gula nyanser. Efter 3-4 strykningar fås den rätta täckande effekten. Den sista strykningen görs med det vatten som fås när kalken har sjunkit till botten, utan omrörning för att ge extra förstärkning.

Kalkavfärgning får inte ske vid frost och inte i starkt solsken. Tidigare ingick kalkningen av hus som en normal arbetsrutin i vårens göromål.

DÖRRAR

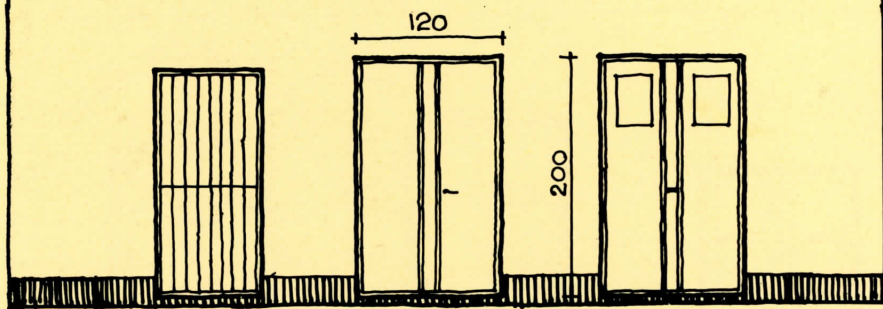
Generellt kan sägas: Byt inte ut en gammal dörrtyp mot en ny. Sätt inte på konstfullt utformade beslag då de inte hör ihop med dessa hustyper.

Den äldsta dörrtypen är

halvdörren, den s.k. stalldörren.

På hus byggda kring 1800-talets mitt passar den enkla pardörren utan speglar ev. med två fönstergluggar upp-till.

ÄLDRE DÖRRTYPER ÄR NEDSÄNKTA I SOCKELN

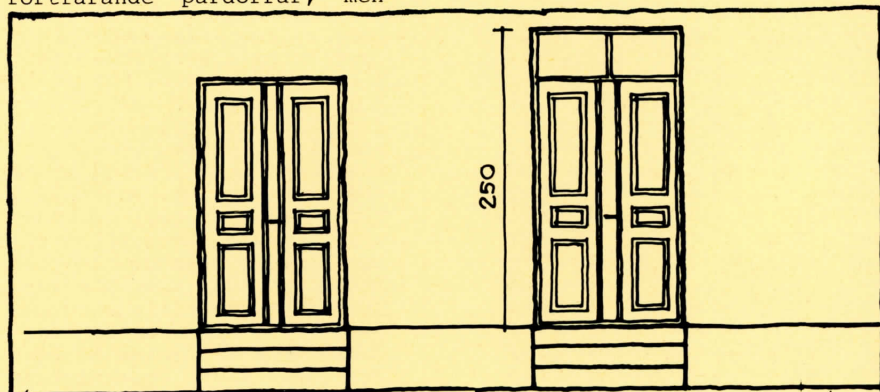


Pardörren var den dörr som först fick infällt lås, kring 1850, och trycken var posthornsformade. De vanligaste måtten är: (karm inräknad)

Höjd: ca 200 cm
Bredd ca 100 cm

Hus som byggdes under 1800-talets andra hälft hade fortfarande pardörrar, men

med tre speglar, varav den övre var störst, den nedre näst störst och den i mitten minst. På 1890-talet satte man en glasruta över varje dörrhalva. Trycket som passar till denna dörrtyp är spolformat, av mässing eller trä och mässing. Måtten är ca: höjd 200-250 cm och bredd -120 cm.



SENARE DÖRRTYPER STÅR PÅ SOCKELN

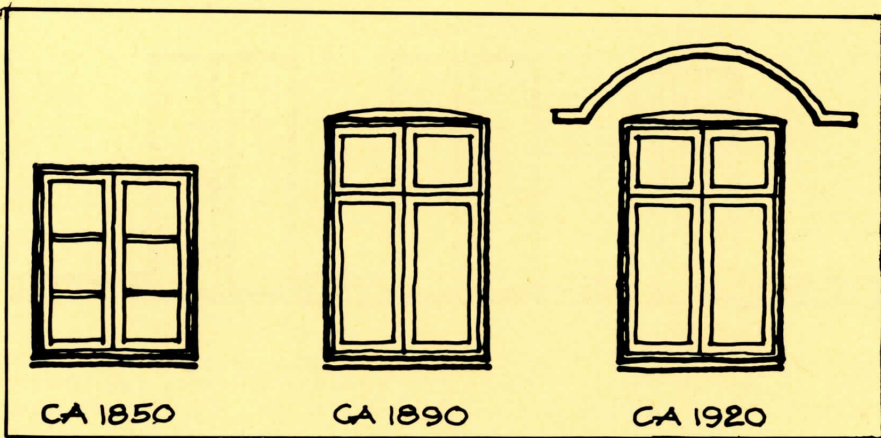
FÖNSTER

Den äldsta fönstertypen hade 6 rutor och var vanligt förekommande på rabyhus och par- eller dubbelhus fram till 1890-talet.

Måtten var till kring år 1850 ca: Höjd - 110 cm, bredd - 90-100 cm. Till kring 1900

ca: Höjd - 120 cm, bredd - 100 cm.

På 1890-talet blev fönster med mitt- och tvärpost och 4 rutor vanligare. Måtten för dessa var ca: Höjd - 150 cm, bredd - 100 cm.



FÖNSTERTYPEN BEROR PÅ HUSETS ÅLDER

Det är av stor vikt att fönstrens mått och spröjsindelning bibehålles. Märk också att fönstren sitter och skall sitta i jämn linje och dörrrens överkant i linje med fönstrens överkant. Oftast är fönsterbågarna mer rötskadade än karmarna. Till de sistnämnda valde man nämligen det bästa virket. Genom solens uttorkning av bågens övre del och rötans angrepp på dess nedre del har fönsterbågarna blivit rankliga och kittet har torakat och fallit bort. Byt ut skadade delar eller låt göra nya efter de gamla och kitta om fönstren. I stället för att sätta in kopplade fönster kan man av kostnadsskäl sätta in ett innanfönster.

Detta bör inte ha ytterfönstrets spröjsindelning.

Skador som kan uppstå är främst rötskador nedtill på dörrar och fönster, speciellt på dörrar som sitter i en låg sockel. Ibland behöver endast den nedre delen av karmen fräschas upp med friskt virke, som utföras med samma profilering som den övriga karmen har. Rensa bort det dåliga träet och gör ett snett uppåtriktat snitt. Passa in den friska biten som bör vara tryckimpregnerad.

Skall hela karmen eller dörren bytas låt en snickare göra ny efter förebild av den gamla.

TAK

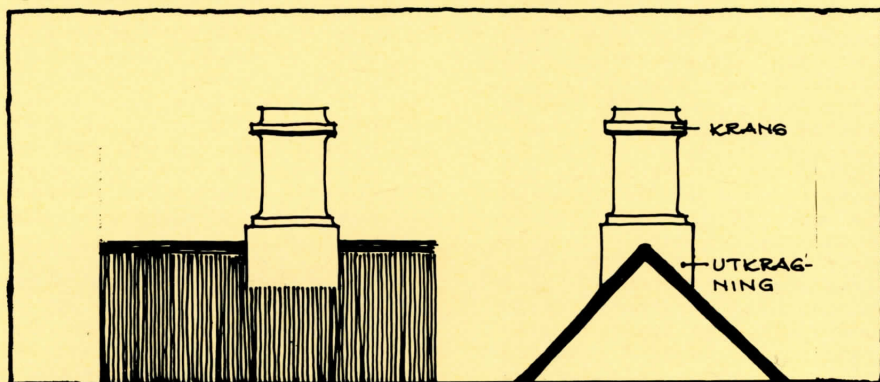
De flesta husen i Limhamn har relativt brant takresning. De äldsta husen var ursprungligen täckta med halm, som ersattes med spån och mot 1800-talets slut av papp som lades direkt på spånen.

Papptak är karaktäristiskt för 1890-talets och senare byggda par- eller dubbelhus. Pappen lades i skarvarna omlott över trekantiga trälistor för vattenavrinningens skull och för att skydda spiken, vilken annars rostar och gör hål i pappen. Taket underhålls med tjärstrykning. Denna går lättast och bör utföras i värme och solsken, så tjäran flyter bra och kan tränga in.

Mot 1800-talets slut började också tegeltäckta tak att dyka upp, företrädesvis på

större hus. Vid reparation av dylika tak gäller det oftast att byta ut trasiga pannor mot gamla men hela. Underlåter man att byta ut trasiga pannor mot hela tränger det lätt fukt in som kan orsaka skador på underlaget, vilket i sin tur kan medföra att andra tegelpannor lättare lossnar.

De flesta takmaterial fästs idag på en underpanel. Tidigare lade man tegeltak direkt på öppen läkt och underströk från insidan med kalkbruk. Detta innebär att reparationer lätt kunde göras inifrån. Ett dylikt tegeltak var också gott ventilerat. Om man inreder vindsvåningen måste man tillse att taket även i fortsättningen får möjlighet till luftning.



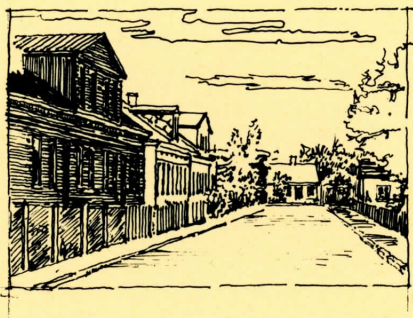
SKORSTENEN ÄR UTKRAGAD ÖVER TAKMATERIALET OCH VITSLAMMAD

SKORSTEN

Denna var av s.k. skånsk typ, dvs av vitkalkat tegel. Typen finns på rabyhus, par- eller dubbelhus och villor till långt in på 1900-talet. Den utgör ett viktigt ele-

ment i helhetsbilden så byt inte ut den mot en av nyare typ. Plåtbeslag saknades då skorstenen var utkragad över takmaterialet. Upptill avslutades den med en krans.

ATT BEVARA GAMLA HUS



De äldsta husen i Limhamn, s.k. rabyhus och parhus, som byggdes fram till 1890-talet, var sällan påkostade. Befolkningen, fiskare och bruksarbetare, var fattiga och hade föga av statustänkande. Deras bostadshus skilde sig mycket lite från varandra och detta gav till resultat en enhetlig och estetiskt god miljö, som är viktig att bevara.

Skall man modernisera ett gammalt hus bör detta göras på ett sätt, där hänsyn tages till husets och områdets karaktär samt ursprungliga material. Inte bara boningshus bör bevaras pietetsfullt utan även närmiljön såsom uthus, trädgård och inhägnader, då summan av detaljerna utgör helhetsintrycket.

Bakom rabyhusen eller runt parhusen finns vanligen en trädgård. Denna användes tidigare åt gatsidan, om sådan del av tomt fanns, som finträdgård och åt gårdssidan som potatisland. Inhägnaden av tomten bör vara

spjälstaket och icke höga plank eller murar. Dessa härrör från villorna från 1900-talets början och är främmande för de mindre husen.

På hus byggda efter 1890 kan man finna fler dekorativa och påkostade element, t ex takkupor och frontespiser på par- eller dubbelhus; verandor och sparsam "snickarglädje" på villor samt mer utsmyckade fasader på tegelhus. Rabyhusen däremot behåller sin enkla och slutna form.

Vid reparation och underhåll bör man helst använda sig av samma sorts material som huset är byggt av. Många nya material kan förorsaka sprickor och andra skador i kombination med äldre material.

Alltså: sätt inga takkupor, frontespiser, glasade verandor eller andra utsprång på de gamla husen, inga fönsterluckor, perspektivfönster eller villadörrar samt undvik "pynt".

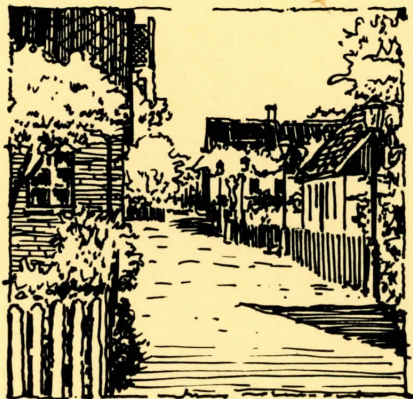
HUR BYGGA NYTT I GAMMAL MILJÖ

Ibland kan det bli aktuellt att bygga nytt i en äldre bebyggelse. Det kan finnas enstaka obebyggda tomter eller också kan ett uttjänt hus behöva ersättas med ett nytt.

Vid nybyggnad uppstår problemet hur och i vilken omfattning det nya huset skall anpassas till den omkringliggande bebyggelsen. Skall det utformas som en kopia av de gamla husen eller skall man ge det nya en utformning så att det klart ger uttryck för att det har tillkommit under en annan tid än de övriga husen?

Det viktigaste vid planering av det nya huset är att det i husets huvudform och materialval tas hänsyn till omgivningarna och att huset placeras på tomten så att byggnadskroppen bildar en helhet med intilliggande bebyggelse.

Levnads- och bostadsvanorna



har ändrats betydligt sedan den äldre bebyggelsen kom till. I ett modernt hus krävs t ex en rad specialutrymmen som de omkringliggande äldre husen inte har, som exempelvis vindfång, toalett, bad, tvättstuga, pannrum samt olika förvaringsutrymmen. Det kan vara naturligt att förse dessa småutrymmen med mindre fönster, då de inte är i behov av den ljusmängd som fås från ett tvåluftsfönster. Fönstren kan då ges en annan mera funktionell utformning och de kan med en noggrann genomarbetning av fasaden bidra till att ge gatubilden ett intressant inslag. På detta sätt kan ett nytt hus gärna få avvika från den ursprungliga bebyggelsen.

Fasaderna bör i Limhamn utföras i fasadtegel, som lämpligen vitslammas, då ett nytt tegel avviker för mycket från det gamla mjuktonade grågula teglet som är karaktäristiskt för Limhamn. Kalksandsten bör icke användas i dessa omgivningar då det till sin karaktär skiljer sig för starkt från det traditionella murteget. Det är i övrigt viktigt att fasaden bearbetas mycket detaljerat. Intressanta detaljer i detta sammanhang utgör sockel och takfot (med ev. gesims) som bör ägnas speciell omsorg vid projektering och byggnation. Taket bör utformas som sadeltak och skorsten bör utformas som de gamla med utkragning för att undvika plåtbeslag. Överst förses skorstenen med en krans som bildar en naturlig avslutning uppåt.

§ 38

År 1980 tillkom ett tillägg till Byggnadsstadgans 38 innebärande att byggnadsnämnden kan besluta att: "Inom ett bebyggelseområde som utgör en värdefull miljö skall dessutom särskild hänsyn tas till områdets egenart".

Det är avsikten att Byggnadsnämnden vid lämpliga tillfällen vill använda sig av denna vid prövning av ~~denna vid~~ byggnadslov inom på bifogade skiss avgränsade område.



Denna broschyr har utarbetats vid stadsbyggnadskontorets planavdelning av Jörgen A. Lorenzen i samråd med stadsarkitektavdelningen och Malmö museum. Anita Bjerelius har utfört framsidan och en del av illustrationerna.