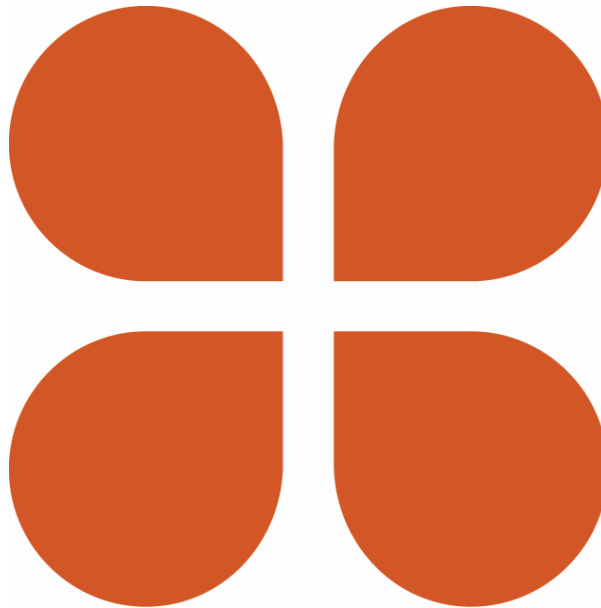


Vägledning för tillämpning av Kulturmiljölagen

Byggnadsminnen

**Skyddets innebörd och omfattning (3 kap
2-3 § §)**



Innehåll:

2	Skyddets innebörd och omfattning (2 §).....	4 -
2.1	Bakgrund.....	4 -
2.2	Tillämpning.....	4 -
2.3	Vägledning.....	4 -
2.3.1	Avgränsning av byggnadsminnet	5 -
2.3.2	Skydd av byggnaders exteriörer	6 -
2.3.3	Skydd av byggnaders interiörer	6 -
2.3.4	Skydd av fast inredning	6 -
2.3.5	Skydd av mark och vegetation	7 -
2.3.6	Vård och underhåll	7 -
2.3.7	Vad kan inte omfattas av skyddsbestämmelser	7 -
3	Skyddets innebörd och omfattning (3 §).....	8 -
3.1	Bakgrund.....	8 -
3.2	Tillämpning.....	8 -
3.3	Vägledning.....	8 -

2 Skyddets innebörd och omfattning (2 §)

När en byggnad förklaras för byggnadsminne, skall länsstyrelsen genom skyddsbestämmelser ange på vilket sätt byggnaden skall vårdas och underhållas samt i vilka avseenden den inte får ändras.

Om det behövs får föreskrifterna också innehålla bestämmelser om att ett område kring byggnaden skall hållas i sådant skick att byggnadsminnets utseende och karaktär inte förvanskas.

2.1 Bakgrund

År 2000 ändrades benämningen skyddsföreskrifter till skyddsbestämmelser. Den tidigare benämningen ansågs ge en felaktig association till föreskrifter enligt regeringsformen. Termen skyddsbestämmelser används för övrigt även i Plan- och bygglagen.

2.2 Tillämpning

Skyddsföreskrifterna (skyddsbestämmelserna) i de äldsta besluten om byggnadsminnen är skrivna utifrån förutsättningar som idag många gånger väsentligt har ändrats. Några länsstyrelser har därför börjat revidera dessa äldre beslut så att skyddsbestämmelserna får en utformning som bättre stämmer överens med dagens förutsättningar. Detta formuleras i ett nytt beslut.

Skyddsbestämmelserna har utvecklats och är idag mer detaljerade och i högre grad kopplade till byggnadsminnets kulturhistoriska värden och motiveringen i besluten.

2.3 Vägledning

Skyddsbestämmelserna ingår i byggnadsminnesförklaringen och kan inte utfärdas senare än beslutet om byggnadsminne. De kan dock ändras i efterhand, (se avsnittet om 15 §).

Skyddsbestämmelserna ska ange, dels på vilket sätt en byggnad eller anläggning ska vårdas och underhållas, dels i vilka avseenden den inte får ändras. Bestämmelserna kan också ange att ett område kring byggnaden eller byggnaderna ska hållas i sådant skick att byggnadsminnets utseende och karaktär inte förvanskas. Att det inte råder någon tvekan om vad skyddet omfattar är också viktigt med hänsyn till ägarens rätt till ersättning enligt 10 §. Då skyddsbestämmelserna inskränker ägarens möjligheter att disponera över sin egendom bör beslutet vara tydligt motiverat. Skyddet bör inte vara mer omfattande än vad som är nödvändigt för att de kulturhistoriska värdena ska kunna behållas. När länsstyrelsen utformar skyddsbestämmelserna ska hänsyn också tas till byggnadens användning och ägarens skäliga önskemål, (se avsnittet om 3 §).

Skyddsbestämmelserna bör ha en tydlig koppling till motiveringen i beslutet. Motiveringen är också nödvändig, dels för att man vid tillämpningen av skyddsbestämmelserna ska kunna förstå deras syfte, dels för att man i framtiden ska kunna bedöma om ändringar av byggnaden eller anläggningen kan tillåtas utan att det kulturhistoriska värdet går förlorat. Moti-

veringen har också en pedagogisk uppgift att göra det tydligt för ägaren och andra varför byggnadsminnesförklaringen kommit till stånd och vilka värden byggnaden har.

Byggnadsminnesbeslutet är det viktigaste dokumentet vid hantering av byggnadsminnesärenden. Det bör därför vara utformat så att ägare och förvaltare enkelt kan utläsa vilka kulturhistoriska värden som anläggningen har. Det är också viktigt att beslutet tydligt redovisar vilka delar som omfattas av skyddet och vilka åtgärder som kräver tillstånd.

Skyddsbestämmelserna bör i princip avse byggnadens eller anläggningens skick vid beslutstillfället. I beslutet bör länsstyrelsen undvika att skriva in eventuellt senare av ägaren föreslagna ändringar, även om dessa ur kulturhistorisk synpunkt skulle vara acceptabla. Det är i så fall lämpligare att först fastställa beslutet om byggnadsminne och i ett senare särskilt beslut ge tillstånd till ändring enligt 14 §.

Det finns heller inget stöd i KML att införa en skyddsbestämmelse som anger att en byggnad eller del av en byggnad ska återställas i ursprungligt eller äldre skick. Om sådana åtgärder är angelägna från länsstyrelsens sida får man samråda med ägaren för att komma fram till en lösning.

2.3.1 Avgränsning av byggnadsminnet

Skyddsbestämmelserna får ange att ett område kring byggnaden eller anläggningen ska hållas i ett visst skick. Detta område kan utgöra hela eller delar av en fastighet. Ett byggnadsminne kan även bestå av flera fastigheter. Enligt Jordabalken hör till en fastighet byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som har anlagts inom fastigheten för stadigarande bruk. Det bör därmed vara möjligt att låta byggnadsminnet omfatta alla delar inom en fastighet som har ett kvalificerat kulturhistoriskt värde.

Byggnadsminnet bör på ett tydligt sätt avgränsas på en karta. Inom avgränsningen gäller de skyddsbestämmelser som länsstyrelsen beslutat om. Även om det uttryckligen står i lagtexten att området "ska hållas i sådant skick att byggnadsminnets utseende och karaktär inte förvanskas" bör länsstyrelsen ange detaljerade skyddsbestämmelser även för området om så behövs.

Område i detta sammanhang har av vissa tolkas som en sorts buffertzoon runt byggnadsminnet (jämför fornlämningsområde), som troligen inte var lagstiftarnas tanke. Ordet "skyddsområde" nämns inte i lagtexten, men har blivit det begrepp som används, till största del är skyddsområdet synonymt med avgränsningen av byggnadsminnet.

Inom det område som avgränsas kan också finnas byggnader som inte har ett kulturhistoriskt värde. Även dessa byggnader bör omfattas av skyddsbestämmelser, då ändringar av dessa kan göra att byggnadsminnets karaktär påverkas negativt. Någon bestämmelse med förbud mot rivning behöver dock inte finnas för dessa byggnader.

2.3.2 Skydd av byggnaders exteriörer

Det är möjligt att enbart skydda delar av en byggnad, såväl exteriört som interiört. I de fall enbart vissa rum omfattas av skyddsbestämmelser bör dessa anges på en planritning som bifogas beslutet. Med byggnadens exteriör avses fasad, tak, fönster, dörrar, grund (sockel) och trappor.

Byggnadsdelar som till exempel efter en brand återuppbyggts omfattas av skyddsbestämmelser om motsvarande byggnadsdel gjorde det innan branden under förutsättning att det kulturhistoriska värdet kan sägas bestå.

Av länsstyrelsen godkända tillbyggnader av en byggnad bör i princip fortsättningsvis ingå i byggnadsminnet och omfattas av skyddsbestämmelser. Detta kräver dock att länsstyrelsen fattar beslut om utökning av byggnadsminnet. Skyddsbestämmelserna för tillbyggnaden kan dock särskilja sig från äldre byggnaden, till exempel kan den äldre byggnaden ha värdefulla interiörer som saknas i den tillbyggda delen. Om en tillbyggnad inte skulle omfattas av skyddsbestämmelser och senare ändras kan det påverka den kulturhistoriska värdefulla miljön i stort på ett negativt sätt.

Om länsstyrelsen ger tillstånd till en helt ny byggnad inom ett byggnadsminne bör även denna byggnad omfattas av skyddsbestämmelser om byggnaden ifråga har kulturhistoriska värden. Detta kräver också att länsstyrelsen fattar beslut om utökning av byggnadsminnet.

2.3.3 Skydd av byggnaders interiörer

Med stomme menas byggnadens konstruktivt bärande delar så som grundkonstruktioner, bärande väggar, valv, balkar, pelare, bjälklag, takstolar och murstockar.

Med planlösning avses det sätt de olika rummen i byggnaden är fördelade och belägna i förhållande till varandra. Med ändring av planlösning menas rivning av väggar, trappor, upptagning eller igensättning av dörröppningar samt ändring av rumsformer.

2.3.4 Skydd av fast inredning

Enligt Jordabalken hör till en byggnad "fast inredning och annat som byggnaden blivit försedd med, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna, som fast avbalkning, hiss, ledstång, ledning för vatten, värme, ljus eller annat med kranar, kontakter och annan sådan utrustning, värmepanna, element till värmeledning, kamin, kakelugn, innanfönster, markis, brandredskap, civilförsvarsmateriel och nyckel".

För bostäder, butikslokaler, samlingslokaler, ekonomibygnader till jordbruk och fabrikslokaler finns det dessutom ytterligare detaljerade bestämmelser.

Den fasta inredningen måste finnas i eller på byggnaden (ett fysiskt samband) och det måste vara till nytta för byggnaden oavsett vem som äger denna (ägnat till stadigvarande bruk). Uppräkningen i Jordabalken är inte uttömmande utan utgör bara exempel på vad som kan vara byggnadstillbehör. Detta innebär att till exempel dörrar, dörrfoder, fönster, fönsteromfattningar, taklister, golvbeläggningar och eldstäder kan omfattas av skyddsbestämmelser. I till exempel en butiklokal kan även hyllor och diskar räknas som tillbehör till byggnaden.

Till fastighet som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet hör även maskiner och annan utrustning som tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna, så kallade industritillbehör. Fordon, kontorsutrustning och handverktyg hör inte i något fall till fastigheten och är alltså inte fast inredning.

I regel bör man utgå från att den fasta inredningen tillhör byggnaden. Ibland finns det olika ägare till inredning och byggnad. Inredningen utgör i ett sådant fall inte tillbehör till byggnaden och kan inte ingå i byggnadsminnet. I vissa fall kan även en annan ägare ha rätt att föra bort inredningen. Om byggnaden och inredningen har olika ägare innebär det att inredningen inte är tillbehör till byggnaden och att den inte heller kan omfattas av skyddsbestämmelser.

2.3.5 Skydd av mark och vegetation

Enligt Jordabalken är "på rot stående träd och andra växter" tillbehör till fastighet. Mark och vegetation kan därför också omfattas av skyddsbestämmelser, liksom andra byggnadselement som staket, murar, trappor, broar, belysning, skulpturer, dammar och gångar som kan finnas i en trädgård eller park i anslutning till byggnader.

2.3.6 Vård och underhåll

Skyddsbestämmelserna ska ange på vilket sätt en byggnad eller anläggning ska vårdas och underhållas. Med underhåll menas de åtgärder som behövs för att behålla byggnadens eller anläggningens tekniska egenskaper och utseende. Till underhåll räknas inte åtgärder som tillför en byggnad nya egenskaper, till exempel en ny kulör eller byte av färgtyp.

Även kända underliggande ytskikt kan omfattas av skyddsbestämmelser. Detta kan till exempel vara målningar på vägg som vid senare tillfälle dolts av annat material.

2.3.7 Vad kan inte omfattas av skyddsbestämmelser

Möbler och inventarier i en byggnad kan inte omfattas av skyddsbestämmelserna om de inte kan anses utgöra tillbehör till byggnaden som redogjorts för tidigare.

Större landskapsavschnitt eller vattenområden bör inte ingå i ett byggnadsminne. Om det är önskvärt att skydda den typen av områden bör länsstyrelsen istället överväga andra skyddsformer som till exempel kultur- eller naturreservat enligt miljöbalken.

Allmän väg som ägs av staten (Trafikverket) kan inte ingå i ett byggnadsminne med hänvisning till 1 §. Om det till exempel i ett byggnadsminne ingår bebyggelse på båda sidor av en allmän väg får byggnadsminnet bestå av två avgränsade delområden.

3 Skyddets innebörd och omfattning (3 §)

Skyddsbestämmelser skall så långt möjligt utformas i samförstånd med byggnadens ägare och ägare till kringliggande markområde. Ägaren får inte åläggas mera omfattande skyldigheter än vad som är oundgängligen nödvändigt för att bibehålla byggnadsminnets kulturhistoriska värde. Hänsyn skall tas till byggnadens användning och ägarens skäligen önskemål.

3.1 Bakgrund

I den första lagstiftningen om kulturhistoriskt värdefull bebyggelse från 1942 krävdes fastighetsägarens godkännande av de skyddsbestämmelser (benämningen var då skyddsföreskrifter) som skulle ingå i beslutet. Detta ändrades när byggnadsminneslagen infördes 1960, så att ett byggnadsminne kunde inrättas även mot ägarens vilja. Denna möjlighet har dock bara utnyttjats vid två tillfällen sedan dess. (Oscarsteatern i Stockholm 1982 och Ljungs säteri i Östergötland 1989). Att detta inte förekommit i någon större utsträckning beror troligen på att länsstyrelsen är angelägen om att ha en bra samverkan med fastighetsägaren vilket på sikt ökar möjligheterna för en god förvaltning som också gagnar byggnadsminnet.

När KML infördes 1988 överfördes de gamla bestämmelserna till den nya lagen.

3.2 Tillämpning

Ägarens inställning till en byggnadsminnesförklaring har ofta stor betydelse. Många värdefulla anläggningar där fråga väckts om byggnadsminne avslås på grund av ägarens (negativa) inställning. Detta försvårar länsstyrelsens arbete att upprätthålla någon form av policy eller strategi i inrättandet av byggnadsminnen för att få en mer heltäckande bild av bebyggelseutvecklingen. Frågan är komplex då den framtida förvaltningen av byggnadsminnena kräver en samverkan och en gemensam syn på utvecklingen mellan fastighetsägarna och länsstyrelserna.

3.3 Vägledning

När beslut fattas om att en byggnad ska förklaras för byggnadsminne, anges även de skyddsbestämmelser som ska gälla. Eftersom dessa bestämmelser kan innebära en inskränkning ska bestämmelserna så långt möjligt utformas i samförstånd med fastighetens ägare. Hänsyn ska tas till byggnadernas användning och ägarens skäligen önskemål som får bedömas från fall till fall. Skyddsbestämmelserna får inte heller innebära mer omfattande skyldigheter för ägaren än vad som är nödvändigt för att bibehålla byggnadsminnets kulturhistoriska värde.

Förslag till skyddsbestämmelser ska kommuniceras med fastighetsägaren, vilket lämpligast sker skriftligen. I de flesta fall innebär en byggnadsminnesprocess att länsstyrelsen och fastighetsägaren för en dialog om vad som ska omfattas av skyddsbestämmelser.

Av 10 § framgår att det vid byggnadsminnesförklaring kan utgå ersättning till ägare och innehavare av "särskild rätt till fastighet" om skyddsbestämmelserna bland annat avsevärt försvårar pågående markanvändning. Frågan om eventuell ersättning bör tas upp och avgöras under den inledande dialogen mellan fastighetsägaren och länsstyrelsen. Det bör då beaktas att det är den pågående markanvändningen som ska bedömas och inte en tänkt framtida användning.

När det gäller förslag till byggnadsminnesförklaring av byggnad som står på ofri grund, dvs. det är olika ägare till byggnad och mark, ska även ägare till det kringliggande området som denna byggnad står på ges tillfälle att komma in med synpunkter.

Finns det olika ägare till olika delar av en byggnad eller anläggning ska samtliga ägare ges tillfälle att komma in med synpunkter. I sådana fall kan det vara nödvändigt att upprätta en särskild sakägarförteckning med uppgifter från fastighetsregistret. I fastighetsregistret bör det finnas uppgifter om sakägare.

Sakägare är den vars rättigheter berörs av en byggnadsminnesförklaring. I första hand gäller det fastighetens eller byggnadens ägare. Sakägare är också de som är "innehavare av särskild rätt till fastighet" enligt 10 §. Detta begrepp får anses ha samma innebörd som i expropriationslagen (1972:719) eftersom den lagen ska tillämpas även i fråga om eventuell ersättning i samband med byggnadsminnesförklaring. I expropriationslagen slås fast att med "särskild rätt till fastighet" menas "nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft samt liknande rätt". Därför bör arrendator, andra innehavare av nyttjanderätt och innehavare av servitut betraktas som sakägare och länsstyrelsen bör även hämta in yttrande från dessa parter.

Även kommunen ska ges tillfälle att yttra sig innan beslut om byggnadsminnesförklaring fattas, om det inte är uppenbart obehövt. (KMF 11 §)

För utformning av beslut, (se avsnittet om 2 §).