



Handläggare Fastighetskontoret  
Pontus Werlinder  
Utvecklingsavdelningen  
Telefon: 08-508 27 059  
[pontus.werlinder@stockholm.se](mailto:pontus.werlinder@stockholm.se)

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2014-04-08

Kulturnämnden  
2014-04-08

Handläggare Kulturförvaltningen  
Ann-Charlotte Backlund  
Stadsmuseet  
Telefon: 08-508 31 560  
[ann-charlotte.backlund@stockholm.se](mailto:ann-charlotte.backlund@stockholm.se)

## Hanteringsordning för stadens synnerligen värdefulla byggnader. Genomförandebeslut

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner föreslagen hanteringsordning för synnerligen värdefulla byggnader i stadens ägo i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Kulturnämnden godkänner föreslagen hanteringsordning för synnerligen värdefulla byggnader i stadens ägo i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
3. Fastighetsnämnden och kulturnämnden hemställer hos kommunfullmäktige att anta hanteringsordning för synnerligen värdefulla byggnader i stadens ägo.

Juan Copoví-Mena  
Förvaltningschef  
Fastighetskontoret

Berit Svedberg  
Förvaltningschef  
Kulturförvaltningen

**Fastighetskontoret**  
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
[fastighetskontoret@stockholm.se](mailto:fastighetskontoret@stockholm.se)  
[stockholm.se/fastighetskontoret](http://stockholm.se/fastighetskontoret)

---

Bilaga 1: Policy från 1992

## Sammanfattning

År 1992 träffades en överenskommelse i form av en policy mellan Stockholms stad och Länsstyrelsen i Stockholm om synen på byggnader i stadens ägo som skulle kunna komma ifråga för byggnadsminnesförklaring. Under de dryga 20 år som har gått sedan dess har en hel del förändringar skett inom området, varför policyn nu behöver ersättas med en ny hanteringsordning.

Genom att upprätta skyddsföreskrifter på sedvanligt sätt och kombinera dessa med vård- och underhållsplaner, i vilka det anges vad som är väsentligt för byggnaden, kan hanteringen av dessa byggnader förenklas samtidigt som förvaltningen kvalitetssäkras.

I detta tjänsteärende beskrivs en förenklad hanteringsordning av synnerligen värdefulla byggnader i stadens ägo, vars syfte är att säkerställa en god förvaltning och skydd av dessa byggnader. Den föreslagna hanteringsordningen ersätter stadens tidigare policy, daterad 1992-11-09.

## Utlåtande

### Bakgrund

Stockholms stad äger ett stort antal kulturhistoriskt mycket värdefulla byggnader. Flera av dem utgör symbolbyggnader för hela landet och är viktiga att bevara för kommande generationer.

I december 1992 träffades en överenskommelse i form av en policy mellan Stockholms stad och Länsstyrelsen i Stockholm om synen på byggnader i stadens ägo som skulle kunna komma ifråga för byggnadsminnesförklaring och en lista upprättades över de byggnader det gällde. Sedan dess har ett antal byggnadsminnesförklaringar genomförts i enlighet med policyn, men huvuddelen av byggnaderna på listan ligger kvar som öppna ärenden hos Länsstyrelsen. Under de dryga 20 år som har gått sedan policyn antogs har en hel del förändringar skett inom området, varför policyn nu behöver ersättas med en uppdaterad och förenklad hanteringsordning.

Genom att upprätta skyddsföreskrifter på sedvanligt sätt och kombinera dessa med vårdprogram, i vilka det anges vad som är väsentligt för byggnaden, förenklas hanteringen av dessa byggnader samtidigt som förvaltningen av dem kvalitetssäkras. Staden har en kvalificerad fastighetsförvaltning som även har

tillgång till den kompetens som finns på Stadsmuseet, vilket möjliggör ett sådant förfarande.

Stadsmuseets uppgift i Stockholms stad är att se till att framtiden kan ta del av vårt gemensamma kulturarv, bland annat genom att bedöma det kulturhistoriska värdet på stadens byggnader. Fastighetskontoret och Stadsmuseet har samrått med Länsstyrelsen kring vårdprogrammets innehåll i syfte att kunna använda dessa som underlag även för Länsstyrelsens eventuella byggnadsminnesförklaringar. Länsstyrelsen anser att vårdprogrammen utgör ett fungerande underlag.

### **Vårdprogram**

Under de senaste åren har fastighetskontoret i samråd med Stadsmuseet på prov arbetat fram vårdprogram för några av stadens byggnader. Programmen fungerar som en komplettering till gällande skyddsföreskrifter och förutom att beskriva byggnadens kulturhistoriska värden syftar de till att tydliggöra mål för förvaltningen av respektive byggnad.

Genom programmen förenklas planeringen och prioriteringen av förvaltningsåtgärderna och en förutsägbarhet i förvaltningen skapas. Dessutom kan dialogen mellan ägare/förvaltare och hyresgäst/brukare underlättas av att det skapas en tydlighet kring byggnadens förutsättningar. Programmen möjliggör även att beslut i en förändringsprocess kan fattas i ett tidigare skede. Sammantaget ger detta en grund för en god löpande förvaltning, något som är absolut avgörande för en byggnads fortbestånd oavsett skyddsform och kulturhistorisk status.

Vårdprogram avses tas fram för samtliga synnerligen värdefulla byggnader i stadens ägo och även revideras vid förändringar. Vårdprogrammets omfattning och detaljeringsgrad anpassas efter det aktuella objektets karaktär.

När staden har behov att göra något i en byggnadsminnesförklarad byggnad finns information i vårdprogrammet som underlag för beslut. Även vid framtida bygglovsärenden kommer vårdprogrammen utgöra en del av underlaget.

Vårdprogrammen kan användas som underlag för beslut av både staden och Länsstyrelsen.

### Vad lagen anger

Den fysiska samhällsplaneringen regleras i Plan- och bygglagen (PBL) och det är kommunerna som ansvarar för planeringen. I PBL är *varsamhet* ett ledord då det gäller förändringar av byggnader. Ett syfte med att vara varsam är att behålla det som är unikt och karakteristiskt för en byggnad och dess omgivande miljö. Kravet gäller oavsett ålder på byggnaden.

I Stockholm finns många byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt och som därför enligt PBL inte får förvanskas. Det innebär att dessa byggnaders såväl yttre som inre karaktär ska bevaras. Byggnadernas kulturhistoriska värde bedöms av Stadsmuseet och redovisas i förteckning och på särskilda klassificeringskartor.

Med stöd av PBL kan kommunerna i en detaljplan genom skyddsbestämmelser precisera de krav som ställs vid förändring av bevarandevärda byggnader så att inte värden går förlorade. Dessa regler anges i olika typer av användningsbestämmelser, där ett stort Q anger en fri användning av bygganden så länge de kulturhistoriska värdena tillvaratas.

Byggnadsminnesförklaring innebär det starkaste skyddet för enskilda byggnader och byggnadsmiljöer. En sådan förklaring grundar sig på Kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Det är staten, via Länsstyrelsen, som ansvarar för byggnadsminnen.

Vårdprogrammet fungerar som beslutsunderlag för PBL och kan även användas för beslut enligt Kulturmiljölagen.

Nedan beskrivs en ny och förenklad hanteringsordning av synnerligen värdefulla byggnader i stadens ägo, vars syfte är att säkerställa en god förvaltning och skydd av dessa byggnader. Den föreslagna hanteringsordningen ersätter stadens tidigare policy, daterad 1992-11-09.

### Hanteringsordning för stadens synnerligen värdefulla byggnader

För alla kulturhistoriskt synnerligen värdefulla (blå på Stadsmuseets klassificeringskarta) byggnader i stadens ägo ska vårdprogram utarbetas. Stadsmuseet är ett stöd i prioriteringarna och en kvalitetsgarant när programmen utarbetas.

Staden ska verka för den flexibla användningsbestämmelsen Q och ny detaljplan ska utarbetas för de aktuella byggnaderna, där vårdprogrammet utgör en del av planhandlingarna.

Generellt gäller att såväl skyddsbestämmelser enligt kulturmiljölagen, som skyddsbestämmelser enligt PBL:

- Ska utformas så att det är tekniskt och ekonomiskt möjligt att bevara och vårda bebyggelsen.
- Ej skall göras mer detaljerade än vad som är oundgängligen nödvändigt.

Vid eventuell försäljning av synnerligen värdefulla byggnader (tomträttsupplåtelse eller försäljning av fastighet) eller vid försäljning av bolag med sådan bebyggelse utgör planbestämmelserna skydd för byggnadernas bevarande.

**Slut**