

Handläggare:  
Susanna Höglund, 08-508 29 758

Till  
Stadsbyggnads- och idrottsroteln

## Remiss av Vägledning - Kulturmiljövårdens riksintressen

Svar på remiss från Stadsbyggnads- och idrottsroteln (Dnr 319-1947/2013).

### Sammanfattning

Stadsbyggnads- och idrottsroteln har remitterat "*Remiss av Vägledning - Kulturmiljövårdens riksintressen*" till bland annat Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Stockholmshem, Svenska Bostäder och Familjebostäder.

Riksantikvarieämbetet har ansvar för frågor om hänsyn till kulturmiljön och kulturarvets förändringar, vilka är lagstadgade i flera lagar som styr samhällsplaneringen. Miljöbalkens bestämmelse om riksintressen har visat sig svår att hantera för den statliga kulturmiljövården och den kommunala planeringen, varför en vägledning nu tagits fram i rapportform. Vägledningen innehåller uttolkningar av kulturmiljöfrågorna och förtydliganden av andra tillämpningsfrågor.

Koncernledningen ser positivt på Riksantikvarieämbetets ambition att förtydliga förutsättningarna för tillämpning av de bestämmelser om riksintressen för kulturmiljön som styr samhällsplaneringen. En ökad tydlighet och förutsägbarhet är alltid välkommen i sammanhanget.

Koncernledningen delar bolagens uppfattning om att samarbetet fungerat väl bl.a. i Vällingby, där bolagen verkat i eller nära områden som utpekats som riksintressen. Där har en god avvägning mellan bevarande och utveckling genomförts. Därför förutser koncernledningen en fortsatt konstruktiv dialog med berörda myndigheter.

### Ärendet

Stadsbyggnads- och idrottsroteln har remitterat "*Remiss av Vägledning - Kulturmiljövårdens riksintressen*" till bland annat Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Stockholmshem, Svenska Bostäder och Familjebostäder. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

Riksantikvarieämbetet har ansvar för frågor om kulturmiljön och kulturarvet. Hänsyn till kulturmiljön vid förändringar är lagstadgad i flera lagar, som styr samhällsplaneringen. Miljöbalkens bestämmelse om riksintressen har visat sig svår att hantera, såväl för den statliga kulturmiljövården som i den kommunala planeringen. Riksantikvarieämbetet initierade därför ett tvåårigt projekt med syfte att utveckla och vägleda tillämpningen. Ett ingångsvärde för projektet har varit att kulturmiljövårdens riksintresse inte utgör hinder för utveckling, men ställer krav på utvecklingens inriktning och kvalitet. En vägledning har nu tagits fram i rapportform, som innehåller uttolkningar av kulturmiljöfrågorna och förtydliganden av andra tillämpningsfrågor som är av vikt för helheten.

## **Underremiss**

### ***Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Stockholms riksintressen för kulturmiljövården är bl a beskrivna i översiktsplanen för Stockholm (Promenadstaden). De områden av riksintresse, där Svenska Bostäder äger fastigheter, är främst Stockholms innerstad med Djurgården samt Vällingby – Råcksta. Motiveringar och uttryck för riksintressena framgår av översiktsplanen.

Svenska Bostäder är en dominerande fastighetsägare i Vällingby och äger både Vällingby Centrum och ett stort antal bostäder i Vällingby och omgivande stadsdelar. I samband med den omfattande förnyelsen och utbyggnaden av centrum under senare år, har ett övergripande mål varit att ta tillvara och vårda ABC-stadens kvalitéer och goda arkitektur och samtidigt tillföra nya kommersiella ytor, med en nutida utformning. Motsvarande principer gäller för de nya bostäder, som har tillkommit och som planeras i stadsdelen.

Samarbetet med de myndigheter, som ska bevaka riksintresset har i huvudsak fungerat väl, i ovan nämnda projekt. Det är av största vikt för Vällingbys framtida utveckling att statens anspråk, när det gäller riksintresset, kan förenas med både kommersiell utveckling av centrum och tillskapandet av nya bostäder.

Motsvarande resonemang torde kunna föras för övriga riksintressen i Stockholm. Det vore olyckligt för stadens utveckling om Riksantikvarieämbetets vägledning, i förlängningen, skulle leda till en mer restriktiv inställning till utvecklingen inom dessa områden (*bilaga 1*).

### ***Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

För Familjebostäder, som bostadsproducent och fastighetsägare, utgör rapporten ingen direkt handledning i de operativa uppdragen. Vägledningen har däremot sin uppgift i den övergripande och långsiktiga stads- och landskapsplaneringen, som i sin tur och för Familjebostäders del specificeras i aktuella lokala översiktsplaner, områdesprogram och detaljplaner. Tydligast tar sig fastighetsägarens kulturvårdsansvar uttryck i förfarandet vid ansökan om markanvisning och specifika bygglov. Familjebostäder ser kultur- och kulturmiljövården som självklara inslag i utvecklings- och planeringsarbetet som rör bolagets geografiska verksamhetsområde och det ansvar, som i sammanhanget åvilar fastighetsägaren. I ett dynamiskt och expansivt Stockholm måste kulturvårdsarbetet och stadsförnyelsearbetet ske i samklang och resultera i tydliga planeringsförutsättningar och

bestämmelser. Det är Familjebostädernas förhoppning att den framtagna vägledningen bidrar till tydligare och mer förutsägbara regler för bolaget som fastighetsägare och bostadsproducent (*bilaga 2*).

***Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Stockholmshem har för närvarande inga fastigheter, som direkt är utpekade som varande värdekärnor i Stockholm. Bolaget äger dock fastigheter i Stockholms innerstad, som i sin helhet är ett riksintresse, liksom fastigheter som gränsar till de riksintressanta stjärn- och terrasshusen i Gröndal och LM-staden i Midsommarkransen. Bolaget tar dock ett omfattande kulturellt ansvar, med genomtänkta renoveringar och ombyggnader av sina äldre byggnader och nyproducerade fastigheter, som anpassats till omgivande bebyggelse.

Inför den planerade stora utbyggnaden av nya bostäder m.m. i Stockholmsregionen tycker Stockholmshem att det är bra att man tar fram en vägledning, för bedömning av riksintressena. Bolaget är positivt till att man exempelvis fastslår att riksintressets utbredning, i motsats till världsarven, inte innefattar någon skydds- eller buffertzona. I stället ska möjligheten att genomföra åtgärder endast bedömas utifrån åtgärdens påverkan på riksintressets värden, d.v.s. vid påtaglig skada.

I den av Stockholms stad nyligen presenterade Bostadspotential i Stockholm, sägs tydligt att man inte ska ta i anspråk grönområden av riksintresse för kulturmiljövård i sitt utbyggnadsprogram. Därmed torde Stockholmshem i sin verksamhet endast i mycket liten utsträckning vara berört av de begränsningar som uppkommer med anledning av kulturmiljövårdens riksintressen (*bilaga 3*).

**Koncernledningens synpunkter**

Koncernledningen ser positivt på Riksantikvarieämbetets ambition att förtydliga förutsättningarna för tillämpning av de bestämmelser om riksintressen för kulturmiljön, som finns i den lagstiftningen som styr samhällsplaneringen. Koncernledningen ser också positivt på projektets ingångsvärde, att kulturmiljövårdens riksintresse inte ska utgöra ett hinder för utveckling, men ställa krav på utvecklingens inriktning och kvalitet.

Under januari 2014 har den politiska ledningen presenterat en utredning, som visar att det finns en potential att bygga ca 140 000 nya bostäder t.o.m. 2030. Inför planeringen av denna expansion är ett gott och tydligt samarbete, med samtliga berörda aktörer och myndigheter, av största vikt för att åstadkomma denna utveckling. Den kontinuerliga intresseavvägningen, som planprocesserna innebär, är alltid en utmaning för alla inblandade. En ökad tydlighet och förutsägbarhet, avseende de olika myndigheternas bedömningskriterier, vilket denna vägledning har ambition att utgöra, är alltid välkommen i sammanhanget.

Koncernledningen delar också bolagens uppfattning om att samarbetet fungerat väl i bl.a. i Vällingby m.fl. områden, där bolagen verkat i eller nära områden som utpekats som riksintressen. I dessa sammanhang har nödvändig utveckling av fastigheterna kunnat genomföras, med en god avvägning mellan bevarande/hushållning av värden och om- och nybyggnation. Koncernledningen förutser därför en fortsatt konstruktiv dialog

med berörda myndigheter i kommande projekt och i fortsatt utveckling av Stockholm, där denna avvägning kommer att bli aktuell.

Irene Svenonius

VD Stockholms Stadshus AB

**Bilagor**

1. Remissvar Svenska Bostäder
2. Remissvar Familjebostäder
3. Remissvar Stockholmshem



## **Svar på remiss, Vägledning – Kulturmiljövårdens riksintressen**

### **Remissen**

Svenska Bostäder har ombetts lämna synpunkter på Riksantikvarieämbetets remiss av rapporten Vägledning – Kulturmiljövårdens riksintressen.

Rapporten vänder sig främst till statliga och kommunala planeringsorgan, vilka har som uppgift att tillämpa de bestämmelser om riksintressen för kulturmiljön som finns i Miljöbalken och annan lagstiftning. Svenska Bostäder berörs som fastighetsägare av dessa riksintressen i de fall vi äger fastigheter som är belägna inom områden som är klassade som riksintressen.

### **Svenska Bostäders synpunkter**

Stockholms riksintressen för kulturmiljövårderna är bl a beskrivna i översiktsplanen för Stockholm (Promenadstaden). De områden av riksintresse där Svenska Bostäder äger fastigheter är främst Stockholms innerstad med Djurgården samt Vällingby – Råcksta. Motiveringar och uttryck för riksintressena framgår av översiktsplanen.

Svenska Bostäder är en dominerande fastighetsägare i Vällingby och äger både Vällingby Centrum och ett stort antal bostäder i Vällingby och omgivande stadsdelar. I samband med den omfattande förnyelsen och utbyggnaden av centrum under senare år har ett övergripande mål varit att ta tillvara och vårda ABC-stadens kvalitéer och goda arkitektur och samtidigt tillföra nya kommersiella ytor med en nutida utformning. Motsvarande principer gäller för de nya bostäder som har tillkommit och som planeras i stadsdelen.

Samarbetet med de myndigheter som ska bevaka riksintresset har i huvudsak fungerat väl i ovan nämnda projekt. Det är av största vikt för Vällingbys framtida utveckling att statens anspråk när det gäller riksintresset kan förenas med både kommersiell utveckling av centrum och tillskapandet av nya bostäder.

Motsvarande resonemang torde kunna föras för övriga riksintressen i Stockholm. Det vore olyckligt för stadens utveckling om Riksantikvarieämbetets vägledning i förlängningen skulle leda till en mer restriktiv inställning till utvecklingen inom dessa områden.

I övrigt har vi inga synpunkter på rapportens innehåll.

**AB Svenska Bostäder**

Pelle Björklund  
VD



## Remiss av Vägledning – Kulturmiljövårdens riksintressen

### Sammanfattning

Familjebostäder ser kulturmiljövården som självklart inslag i utvecklings- och planeringsarbetet som rör bolagets geografiska verksamhetsområde och det ansvar som i sammanhanget direkt eller indirekt ges fastighetsägaren. I ett dynamiskt och expansivt Stockholm måste kulturvårds- såväl som kulturmiljövårdsarbetet ske i samklang med stadsförnyelsearbetet och i senare led resultera i tydliga planeringsförutsättningar och bestämmelser för fastighetsförvaltandet och byggandet. Familjebostäder har förhoppningen att den framtagna vägledningen bidrar till detta.

### Bakgrund

Riksantikvarieämbetet har ansvar för frågor om kulturmiljön och kulturarvet. Hänsyn till kulturmiljön vid förändringar är lagstadgad i flera lagar som styr samhällsplaneringen. Miljöbalkens bestämmelse om riksintressen har visat sig svår att hantera, såväl för den statliga kulturmiljövården som i den kommunala planeringen. Riksantikvarieämbetet initierade därför ett tvåårigt projekt med syfte att utveckla och vägleda tillämpningen. Ett ingångsvärde för projektet har varit att kulturmiljövårdens riksintresse inte utgör hinder för utveckling men ställer krav på utvecklingens inriktning och kvalitet. En vägledning har nu tagits fram i rapportform som innehåller uttolkningar gällande kulturmiljöfrågorna och förtydliganden av andra tillämpningsfrågor av vikt för helheten.

### Familjebostäders synpunkter

För Familjebostäder som bostadsproducent och fastighetsägare utgör rapporten ingen direkt handledning i de operativa uppdragen. Vägledningen har däremot sin uppgift i den övergripande och långsiktiga stads- och landskapsplaneringen som i sin tur och för Familjebostäders del specificeras i aktuella lokala översiktsplaner, områdesprogram och detaljplaner. Tydligast tar sig fastighetsägarens kulturvårdsansvar uttryck i förfarandet vid ansökan om markanvisning och allehanda specifika bygglov. Familjebostäder ser kultur- och kulturmiljövården som självklara inslag i utvecklings- och planeringsarbetet som rör bolagets geografiska verksamhetsområde och det ansvar som i sammanhanget åvilar fastighetsägaren. I ett dynamiskt och expansivt Stockholm måste kulturvårdsarbetet och stadsförnyelsearbetet ske i samklang och resultera i tydliga planeringsförutsättningar och bestämmelser. Det är vår förhoppning att den framtagna vägledningen bidrar till än tydligare och mer förutsägbara regler för oss som fastighetsägare och bostadsproducent.

Familjebostäder har i sak inget ytterligare att framföra.

Magdalena Bosson  
VD



**Remiss av Vägledning – Kulturmiljövårdens riksintressen, dnr 319-1947/2013 Som svar på rubricerad remiss får Stockholmshem lämna följande svar.**

**Förslaget**

Vägledningen är framtagen inom Riksantikvarieämbetets projekt Kulturmiljövårdens riksintressen. Den syftar till att underlätta tillämpningen genom att klarlägga förutsättningar och ramar för hanteringen och verka för likartade förhållningssätt, en gemensam begreppsapparat och en samsyn i centrala frågor. Vägledningen kommer att ligga till grund för utbildningar under 2014 och en slutlig version kommer att tas fram utifrån de synpunkter och erfarenheter som fångas under året. Efter remisstiden kommer vägledningen att kompletteras med en exempelsamling.

**Stockholmshems synpunkter**

Stockholmshem har för närvarande inga fastigheter som direkt är utpekade som varande värdekärnor i Stockholm. Bolaget äger dock fastigheter i Stockholms innerstad som i sin helhet är ett riksintresse, liksom fastigheter som gränsar till de riksintressanta stjärn- och terrasshusen i Gröndal och LM-staden i Midsommarkransen. Bolaget tar dock ett omfattande kulturellt ansvar med genomtänkta renoveringar och ombyggnader av sina äldre byggnader och nyproducerade fastigheter som anpassats till omgivande bebyggelse.

Inför den planerade stora utbyggnaden av nya bostäder mm i Stockholmsregionen tycker vi att det är bra att man tar fram en vägledning för bedömning av riksintressena. Vi är positiva till att man exempelvis fastslår att riksintressets utbredning, i motsats till världsarven, inte innefattar någon skydds- eller buffertzona. I stället ska möjligheten att genomföra åtgärder endast bedömas utifrån åtgärdens påverkan på riksintressets värden, d.v.s. vid påtaglig skada.

I den av Stockholms stad nyligen presenterade Bostadspotential i Stockholm sägs tydligt att man inte ska ta i anspråk grönområden av riksintresse för kulturmiljövård i sitt utbyggnadsprogram. Därmed torde Stockholmshem i sin verksamhet endast i mycket liten utsträckning vara berört av de begränsningar som uppkommer med anledning av kulturmiljövårdens riksintressen.

Med vänlig hälsning  
AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh