

PBL kompetens

PBL webbutbildningar



Handledarmaterial Detaljplan och kulturvården

Innehållsförteckning

Avsnittets innehåll och upplägg	3
Avsnittets olika delar	3
Att tänka på innan ni börjar arbeta med övningarna	4
Ordlista över vanliga uttryck som används i utbildningen.....	4
Fördjupningsmaterial till respektive utbildningsdel.....	4
Värna och bevara kulturvärden.....	4
Diskussionsfrågor:.....	4
Exempel på övningar:.....	5
Välja strategi.....	5
Diskussionsfrågor:.....	5
Exempel på övningar:.....	6
Fråga 1. Hur kan man i detaljplan eller områdesbestämmelser skydda och värna kulturvärden genom att använda sig av andra bestämmelser än q, k och r?	6
Ytterligare diskussionsfråga:	6
Genomgång av vissa planbestämmelser	6
Diskussionsfrågor:.....	6
Ytterligare information	6
Övning.....	7
Film ersättning.....	7
Diskussionsfrågor:.....	7
Ytterligare information	7
Rättsfall	8
Byggnadsminne – ersättning.....	8
Utökad lovplikt	8
Diskussionsfrågor:.....	8
Rättsfall	9
Fråga 2. Hur hanteras 8:13-områden i kommunen när det gäller de lovbefriade åtgärderna?	9
Fornlämningar i detaljplan.....	9
Diskussionsfrågor:.....	9
Hanteringen av fornlämningar – använd planbeskrivningen, inte plankartan	9
Fråga 3. Hur hanteras fornlämningar i detaljplaner du jobbar med eller har sett?.....	10
Sammanfattning.....	10

Avsnittets innehåll och upplägg

Detaljplaner är ett av kommunens viktigaste redskap för att värna och skydda kulturvärden i planeringen. Avsnittet tar upp hur man kan tänka såväl när ett planarbete påbörjas som när planbestämmelser ska utformas. Avsnittet går igenom planbestämmelserna k, q och r. Avsnittet behandlar utökad lovplikt och om fornlämningar i detaljplan. I avsnittet finns även ett längre inslag om ersättningsbestämmelser.

Avsnittets olika delar

00.00 Intro

00.36 Värna och bevara kulturvärden

Samtal om hur man kan starta upp ett planarbete och hur man kan tänka när det gäller att ta tillvara kulturvärden i planarbeten.

05.59 Välja strategi

- Genomgång om hur man bör tänka när det gäller att ta fram en detaljplan eller områdesbestämmelser och betydelsen av att i arbetet ha tillgång till relevanta och aktuella underlag. Vidare även hur viktigt det är att använda sig av alla de planbestämmelser som finns när det gäller att skydda och värna kulturvärden och då inte bara k, q och r.

08.26 Fråga 1.

Hur kan man i detaljplan eller områdesbestämmelser skydda och värna kulturvärden genom att använda sig av andra bestämmelser än q, k och r?

08.39 Planbestämmelser

- Genomgång av bestämmelserna k, q och r. Hur man kan använda dem och vid vilka tillfällen de kan användas.

15.23 Film - Ersättning

- Föreläsning med fastighetsrättsliga experten Marianne Carlbring om vad som gäller och hur man ska tänka när det gäller ersättning vid införande av rivningsförbud (nekat rivningslov) samt införande av bestämmelser om skydd av kulturvärden.

23.35 Utökad lovplikt

- Genomgång och information om hur man kan tänka när det handlar om lovbefriade åtgärder i detaljplan.

25.16 Fråga 2.

Hur hanteras 8:13-områden i kommunen när det gäller de lovbefriade åtgärderna?

25.24 Fornlämningar i detaljplan

- Genomgång och information om hur man kan tänka när det handlar om att hantera fornlämningar i planarbetet.

28.05 Fråga 3.

Hur hanteras fornlämningar i detaljplaner du jobbar med eller har sett?

28.13 Sammanfattning och avslut

- Avslutande tips. Vad ska man tänka på när det gäller att skydda och värna kulturvärden?

Att tänka på innan ni börjar arbeta med övningarna

I utbildningen är det lika viktigt att se avsnitten som att samtala om de frågor och exempel som handledarmaterialet tar upp. Genom att pausa på anvisat ställe ges det utrymme för att diskutera olika frågor kopplade till det som nyss tagits upp. Utöver den fråga som syns på skärmen finns oftast ytterligare frågor.

Frågorna är medvetet öppna och ska främst ses som en rubrik för respektive övning. Utforma övningen utifrån den tid ni har avsatt. Diskutera utifrån en eller flera av nedanstående frågor. Komplettera gärna med egna exempel och egna frågor.

Bestäm form för diskussionen. Ska det kanske vara bikupa eller storgrupp? Tänk också i förväg igenom hur diskussionerna ska redovisas.

Ordlista över vanliga uttryck som används i utbildningen

8:13-byggnad – en sådan byggnad som anses vara särskilt värdefull och omfattas av förvanskingsförbudet i 8 kap. 13 § PBL.

8:13-område – ett sådant område som anses vara särskilt värdefull och omfattas av förvanskingsförbudet i 8 kap. 13 § PBL.

k – beteckning för planbestämmelse varsamhetsbestämmelse. Lagstöd finns i 4 kap. 16 § 2 PBL.

q – beteckning för planbestämmelse om skydd av kulturvärden. Lagstöd finns i 4 kap. 8 § 1 och 16 § 3 PBL.

r - beteckning för planbestämmelse om rivningsförbud. Lagstöd finns i 4 kap. 16 § 4 PBL.

[Tema Kulturvärden](#) – Samlad digital vägledning om specifikt kulturvärden i plan- och bygglagssystemet som Boverket och Riksantikvarieämbetet tillsammans har tagit fram, vilket finns på PBL Kunskapsbanken.

Fördjupningsmaterial till respektive utbildningsdel

Värna och bevara kulturvärden

Diskussionsfrågor:

Hur värnas kulturvärden i detaljplaneprocessen? Vem inom organisationen är det som värnar och ser till att kraven i PBL uppfylls?

Kommer kulturvärden in tidigt i processen vid arbeten med planer? Tas de upp vid ansökan av planbesked eller vid ett senare tillfälle?

Finns det något exempel på när kulturvärden har lyfts tidigt i processen och det har lett till att arbetet har gett positiva mervärden och en smidigare process?

Vilka allmänna intressen är det som får ta störst plats i en planprocess? Hur står sig kulturvärden i denna avvägning mellan olika intressen?

Har kommunen ett kulturmiljöunderlag som pekar på, vad det är på platsen som är av särskilt bevarandevärde? Hur används det och hur har det utformats?

Om det inte finns något kulturmiljöunderlag, vad skulle behövas för att ta fram ett sådant? Finns det andra i gruppen som kan ge exempel på hur man har gått till väga?

Vad är det som kommunen pekar ut/har pekat ut som värt att bevara och anses vara värdefullt. Vilka sorts miljöer och byggnader är det? Är det ”vardagliga” värden eller är det mer exklusiva miljöer/byggnader?

Exempel på övningar:

Visa bilder på platser i länet eller annan plats i Sverige. Låt alla lägga lappar på bilderna: grön = gillar, röd = gillar inte, blå = kan inte ta ställning. Diskutera sedan resultatet och vad det är som gör att man gör dem olika bedömningarna.

Ge olika exempel på områden och diskutera hur planbestämmelser såsom placering, material och exploateringsgrad med mera kan användas för att anpassa ny bebyggelse till området.

Be deltagarna att till mötet ta med sig av intressanta exempel på utformning av planbestämmelser eller andra exempel som kan handla om redan avgjorda ärenden eller sådant man har uppmärksammat via olika medier.

Ett annat förslag är att be någon kommun att ta med sig och berätta om hur de arbetar med underlag och hur man har utformat dem.

Välja strategi

Diskussionsfrågor:

Hur arbetar man med att ta fram underlag i en plan där man misstänker eller vet att det finns kulturvärden?

Vem tar fram underlagen och hur vet man hur underlagen är relevanta? Är det någon med antikvarisk kompetens medverkande i upphandlingen eller kravställningen inför beställningen? Om det inte finns någon antikvarisk kompetens inom den egna organisationen, går det att få hjälp på annat sätt?

Har områdesbestämmelser använts vid något tillfälle? Hur kom man fram till vad som var lämpligast av områdesbestämmelser och detaljplan? Vilka kriterier kan användas? Är de olika effektiva utifrån vad man vill uppnå?

Vilka karaktärsdrag är det framförallt som värnas och skyddas i detaljplan? Är det vissa byggnadsdelar/enskilda detaljer/material som skyddas eller finns det variation som beror på det enskilda fallet? Värderas vissa värden olika?

Vilka karaktärsdrag är viktiga att skydda? Hur hittar man en nivå med planbestämmelser som skyddar det som behöver skydd samtidigt som man lämnar möjlighet för att kunna komplettera i framtiden?

Hur kan planbestämmelser såsom placering, material och exploateringsgrad med mera användas för att anpassa ny bebyggelse till ett område med höga kulturmiljövärden?

Hur fungerar det med uppföljning? Blev genomförandet av planen det som planerades och fungerade det sedan när det skulle prövas i lovsituationen?

Hur hanteras den moderna bebyggelsen, miljonprogram vs. den mer traditionella bebyggelsen i planeringen?

Vilka planbestämmelser har använts för att värna och skydda kulturvärden? Har man i efterhand kunnat se att det blivit det som eftersträvades? Vad hade kunnat göras bättre? Både i planer som har tagits fram och sådana som är pågående just nu.

Hur gör man om man inte har tillgång till antikvarisk kompetens? Kan kommunen förlora kulturvärden och stadsbyggnadskulturvärden för att det inte finns antikvarisk kompetens? Vilka resurser är det som missas? Går det att uppnå en väl gestaltad livsmiljö utan dessa värden?

Exempel på övningar:

Be kommunerna ta med ett urval av de senaste planerna som har gjorts som innehåller kulturvärden och se vilka värden det är som har skyddats och diskutera hur avvägningen har gjorts. Om man tittar generellt på de detaljplaner som har gjorts i kommunen, vilken sorts bebyggelsemiljöer/byggnader är det som skyddats?

Fråga 1. Hur kan man i detaljplan eller områdesbestämmelser skydda och värna kulturvärden genom att använda sig av andra bestämmelser än q, k och r?

Ytterligare diskussionsfråga:

Många gånger värnas kulturvärden genom att till exempel hålla ner byggrätten och använda utformningsbestämmelser på tillkommande bebyggelse, finns det några exempel på hur man kan jobba med det? Vilka bestämmelser har använts för att specifikt skydda och värna kulturvärden?

Genomgång av vissa planbestämmelser

Diskussionsfrågor:

Hur arbetar kommunen när det gäller planbestämmelser som hanterar kulturvärden?

Vilka är de största svårigheterna när det gäller att använda sig av k och q? Vad behövs för insatser för att de ska bli lättare att använda?

Hur går arbetet till med att utforma planbestämmelser med skydd av kulturvärden- och varsamhetsbestämmelser? Vad går bra? Vad kan förbättras?

Hur utformas en planbestämmelse, q eller k, för att skydda kulturvärden? Hur utformas en planbestämmelse för att vara tydlig och ge stöd i lovprövningen?

Hur kan planbeskrivningen användas för att underlätta och tydliggöra planbestämmelserna för lovhandläggarna i lovprövningen? Hur motiveras de enskilda planbestämmelserna och dess formuleringar för att lovhandläggare exempelvis ska kunna bedöma om de är uppfyllda och därmed planenliga?

Ytterligare information

I Boverkets byggregler, BBR, finns det i avsnitt 1 allmänna råd om varsamhet, förbud mot förvanskning och särskilt värdefull byggnad. BBR når du på boverket.se. Dessa allmänna råd kan till exempel vara ett stöd i att bestämma om en byggnad är särskilt värdefull och om en åtgärd kan anses vara varsam.

På Boverkets PBL Kunskapsbank finns vägledningstexter om de olika planbestämmelserna k, q och r som går igenom i avsnittet.

Här finns direktlänkar till de vägledningarna om planbestämmelserna på kvartersmark:

[k - varsamhet](#)

[q - skydd av kulturvärden](#)

[r - rivningsförbud](#)

Övning

Det kan vara knepigt att skriva tydliga och användbara planbestämmelser när det gäller att skydda och värna kulturvärden. Det ska inte vara en avskrivning av varsamhetskravet och förvanskningförbudet i PBL, utan det ska ett förtydligande eller en precisering. Det är svårt att ta fram planbestämmelser utan att vara helt insatt i underlaget för byggnaden men syftet med denna övning är att försöka att ha en generell diskussion om vilken sorts typ av planbestämmelser som kan vara aktuella. Allra bäst är det att göra denna övning tillsammans med lovhandläggare som sedan kommer att behöva tolka om bestämmelserna är uppfyllda och åtgärden är planenlig. Kom även ihåg att planbestämmelserna ska vara så pass tydlig att även fastighetsägare och värderingskompetens ska förstå. Be deltagare själva ta med sig bilder på byggnader eller förbered några exempel från exempelvis ett annat län.

Film ersättning

Diskussionsfrågor:

Används ersättningsgrundande planbestämmelser? Vilka utmaningar finns det? När planbestämmelser har använts, hur har det gått?

Hur går arbetet till när planbestämmelser som kan leda till ersättning förs in i detaljplan?

Hur beskrivs den eventuella ersättningsfrågan på grund av planbestämmelserna i planbeskrivningen?

Vilka kompetenser är inblandade när det handlar om planbestämmelser som kan leda till ersättning? Vilka kompetenser eller samarbeten mellan olika förvaltningar eller andra skulle behövas för att göra arbetet med ersättning mer effektivt och tydligt?

Finns det värderingskompetens inom den egna organisationen eller behövs hjälp från en extern konsult när det gäller att göra ekonomiska värderingar?

Ytterligare information

Varför finns det bestämmelser om ersättning över huvud taget?

I grundlag är skyddet för fast egendom fastslaget i 2 kap. 15 § regeringsformen. Om det allmänna gör inskränkningar i detta skydd – exempelvis genom att föra in långtgående skyddsbestämmelser i en detaljplan eller nekar ett rivningslov – så kan det i vissa fall bli aktuellt med ersättning för fastighetsägaren. Ofta ska ägaren kunna tåla vissa inskränkningar, men det är rimligt att det allmänna ersätter ägaren om det blir för stora inskränkningar. Det finns många regler och olika föreskrifter i samhället som påverkar hur en ägare till exempel kan använda sin byggnad; såsom att byggnaden måste vara säker och ha tillräckligt brandskydd. När inskränkningarna är för betungande – exempelvis stora krav på bevarande eller att man inte får riva sin byggnad – är det i stället rimligt att kommunen i vissa fall blir ersättningsskyldig.

Rättegångskostnader

Vilken domstol prövar frågor om ersättning?

Vid domstolsprövning av ersättning för skada av rivningsförbud, nekat rivningslov och planbestämmelser ska expropriationslagen (ExproL) användas, i enlighet med 15 kap. 1 § PBL. Detta innebär att en talan om ersättning med stöd av 14 kap. PBL ska väckas hos mark- och miljödomstolen (5 kap. 1 § ExproL). Den som vill väcka talan ska vända sig till den mark- och miljödomstol inom vars område berörd fastighet ligger (5 kap. 2 § ExproL).

Vem får stå för kostnaden?

Av den generella hänvisningen till expropriationslagen följer att kommunen normalt står för såväl sina egna som motpartens rättegångskostnader i första instans, dvs. mark- och miljödomstolen (se 15 kap. 1 och 8 §§ PBL samt 7 kap. 1 och 3 §§ ExproL, samt prop. 2009/2010:170 s. 511 och prop. 1985/86:1 s. 846).

På PBL Kunskapsbanken finns en sida som heter Domstolsprövning. Där kan du läsa mer om hur det fungerar med olika instansordningar med mera.

Rättsfall

Det finns nästan ingen praxis när det gäller ersättningsfrågor enligt PBL. Detta med undantag av en underrättsdom, som har fått prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen och där har mål nr P 3165–18 (domen från Mark- och miljödomstolen i Växjö den 16 mars 2018, mål nr F 4863-16). Kortfattat handlar målet om en byggnad som har försetts med bestämmelser om skydd av kulturvärden och rivningsförbud. Frågan i domstol handlar om hur pass stor ersättningen ska bli och hur den ska beräknas.

Byggnadsminne – ersättning

Sättet för att beräkna ersättning för byggnadsminnen och skyddsföreskrifter är det samma som när det gäller införande av skydd av kulturvärden. Det är alltså samma kvalifikationsgränser, dvs. för att ersättning ska utgå krävs att skadan är betydande i förhållande till värdet av berörd del av fastigheten eller att den pågående markanvändningen avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten. Se vidare i 3 kap. 10 § kulturmiljölagen (1988:950), KML, för mer information.

Utökad lovplikt

Diskussionsfrågor:

Hur tar kommunen hand om 8:13-områden och 8:13-byggnader?

Vad finns för kulturmiljöunderlag att stödja sig på när bedömningen ska göra om undantagen är tillämpliga eller inte? Om det inte finns något underlag, hur görs då bedömningen?

Utifrån vilka skäl återinförs lovplikt i detaljplan? Är det på grund av kulturvärden eller är det på grund av andra skäl, exempelvis krav på parkering eller ökat tryck på vatten/avlopp.

Finns det några exempel på när 8:13-områden har redovisats i ÖP på ett tydligt och användbart sätt?

Har ni något exempel på en kommunal hemsida/underlag i länet som innehåller utpekade 8:13-områden och som fungerar tydligt och är användbart?

Exempel på hur ett återinförande i detaljplan kan se ut:

a	<p>Bygglov krävs även för [åtgärd]. (PBL 4 kap 15 § 1)</p> <p>Exempel på hur detta kan se ut:</p> <p>Bygglov krävs även för komplementbyggnad eller komplementbostadshus större än 15 kvm. (PBL 4 kap 15 § 1)</p>
---	---

Rättsfall

Bygglovsbefrielsen för attefallsåtgärder med mera gäller inte vid byggnader eller inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Mark- och miljööverdomstolen har konstaterat att det är tillräckligt att det är fastslaget att attefallshuset ska uppföras i ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt, för att åtgärden inte ska omfattas av undantaget från lovplikten (se MÖD:s dom den 29 maj 2017, mål nr P 1588–17). Enligt domstolen krävs det alltså inte att byggnaden medför att området förvanskas. Det innebär att vid byggnader och inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla får inte attefallshus uppföras, även om uppförandet inte förvanskar byggnaden eller bebyggelseområdet.

Fråga 2. Hur hanteras 8:13-områden i kommunen när det gäller de lovbefriade åtgärderna?

Fornlämningar i detaljplan

Diskussionsfrågor:

Grundsytet för fornlämningar är att de ska bevaras. Hur hanteras fornlämningar i planprocesserna? Vad är svårigheterna och hur kan de användas som en resurs?

Vad innebär det att ta upp fornlämningar i ett tidigt skede i planprocessen och när är det? Vad fungerar och vad fungerar inte? Vad kan bli bättre?

Hur fungerar dialogen med länsstyrelsen gällande fornlämningar?

Hur beskrivs fornlämningarna och dess utbredning i planbeskrivningen?

Hur kan man på ett mer effektivt och tydligt sätt arbeta med att beskriva hanteringen och förekomsten av fornlämningar i planbeskrivningarna? Ytterligare information

Det är länsstyrelsen som ansvarar för att pröva ansökningar när det gäller fornlämningar i länet. Ta därför gärna kontakt med länsstyrelsen i ett tidigt skede för ytterligare information.

Det är Riksantikvarieämbetet som är den centrala myndigheten med ansvar över registret med fornlämningar. På myndighetens webbsida finns söktjänsten Fornsök som innehåller information om alla kända registrerade fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar i Sverige, både på land och i vatten. Dessutom finns information om arkeologiska uppdrag. Informationen i Fornsök är sökbar och gratis för alla.

Hanteringen av fornlämningar – använd planbeskrivningen, inte plankartan

På plankartan är det enbart sådant som måste vara med och som regleras i PBL som ska vara med. Fornlämningar är inget som måste regleras i en detaljplan eftersom fornlämningar är skyddade i en annan lag, Kulturmiljölagen. Det är i stället i planbeskrivningen som man kan beskriva hur

fornlämningarna kan hanteras och att det exempelvis krävs tillstånd för att för göra ändringar eller ta bort dem. I planbeskrivningen kan till exempel bilder, kartor och fotografier bifogas för att det ska bli tydligt och visa på utbredningen.

Fråga 3. Hur hanteras fornlämningar i detaljplaner du jobbar med eller har sett?

Sammanfattning

I slutet av utbildningen är det tre punkter som tas upp som viktiga för ett bra planarbete.

- Utforma planbestämmelserna tydligt.
- Ha ett välmotiverat och genomarbetat syfte.
- Förklara tydligt och utförligt i planbeskrivningen hur genomförandet och förståelsen av planen ska gå till.

Vad finns det för erfarenheter i gruppen? Håller gruppen med om dessa punkter? Finns det något som saknas?



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se