

Bevarandebestämmelser i detaljplan

- En studie om bevarandebestämmelser införs korrekt i detaljplan samt hur ersättningsfrågor hanteras i planbeskrivningen till följd av regleringarna.

Tobias Staaf
Anton Wolw

Copyright © Tobias Staaf & Anton Wolw, 2026
Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap, Institution för teknik och samhälle

Fastighetsvetenskap
Institution för teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN LUTVDG/TVLM 26/5609SE
Tryckort: Lund

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Conservation provisions in detailed development plans

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Tobias Staaf & Anton Wolw, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH

Examinator/Examiner:

Eric Norén, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH

Opponent/Opponent:

Movitz Ahlfors & Anton Ladan, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Nyckelord:

Kulturvärden, detaljplan, skyddsbestämmelse, varsamhetsbestämmelse, rivningsförbud, ersättning, ackumulerad skada, tydlighetskravet

Keywords:

Cultural values, detailed development plan, protection provisions, caution provisions, demolition prohibition, compensation, cumulative damage, the clarity requirement

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Abstract

This thesis examines how Swedish municipalities apply conservation provisions in detailed development plans and whether these provisions comply with the requirements of the Swedish Planning and Building Act. The study focuses on preservation regulations intended to protect cultural heritage values, including protection provisions, demolition prohibition and caution provisions. It also investigates how municipalities address compensation issues in planning descriptions when such regulations restrict freehold.

The research is based on a review of detailed development plans adopted between 2020 and 2025 in selected Swedish municipalities. The plans were reviewed with regard to legal support, clarity of formulation and the handling of compensation claims. The assessment criteria were primarily based on legislation, case law and guidelines issued by the Swedish National Board of Housing, Building and Planning. The study also examined whether municipalities use caution provisions in detailed development plans that impose such far-reaching requirements that they should instead be classified as protection provisions among the examined detailed development plans.

The results indicate that deficiencies in the formulation of conservation provisions remain common. Several plans contain inadequate conservation provisions that risk creating legal uncertainty for property owners. The study further shows that municipalities often handle compensation issues inconsistently, and that discussions regarding cumulative damage and compensation liability are frequently incomplete or absent in planning descriptions.

The thesis concludes that many municipalities still formulate conservation provisions in ways that risk creating legal uncertainty and inconsistent application in practice. Therefore, there is a continued need for clearer and more legally secure formulations of conservation provisions in detailed development plans. The study therefore indicates a need for clearer guidance and more correct and consistent application of the Planning and Building Act when conservation provisions are incorporated in detailed development plans.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Sammanfattning

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer utgör en viktig del av samhällets identitet och kulturarv. Genom PBL har kommunerna möjlighet att skydda kulturvärden genom detaljplaner med hjälp av skyddsbestämmelser, rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Dessa bevarandebestämmelser används för att säkerställa att kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer bevaras, värnas och beaktas. Samtidigt innebär bevarandebestämmelserna inskränkningar i fastighetsägares rätt att använda sin egendom. Om inskränkningen blir för stor kan fastighetsägaren bli ersättningsberättigad, vilket medför att det är viktigt att de införs korrekt i detaljplan enligt gällande lagstiftning. Tidigare studier har visat att många kommuner använder planbestämmelser som är ottydligt formulerade eller som saknar tillräckligt lagstöd i PBL, vilket väckt frågan om problematiken fortfarande kvarstår år 2025.

Examensarbetet syftar till att undersöka om tillämpningen av bevarandebestämmelser i detaljplan genomförs på ett korrekt sätt enligt gällande lagstiftning. Därtill även undersöka om varsamhetsbestämmelser används på ett sådant sätt att de egentligen borde införts som skyddsbestämmelser i detaljplan och därmed riskerar att medföra större inskränkningar än vad som är tillåtet utan ersättning. Vidare syftar arbetet till att analysera hur kommunerna hanterar ersättningsfrågor i planbeskrivningen när skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs. Arbetet avser även att bidra med kunskap om hur bevarandebestämmelser bör formuleras och vilka brister som bör undvikas vid utformning av bestämmelserna.

För att besvara examensarbetets frågeställningar genomfördes en litteraturstudie och en studie av detaljplaner från Sveriges 23 största kommuner sett till invånarantal. Litteraturstudien omfattade lagstiftning, förarbeten, rättsfall och vägledning från Boverket. Därtill studerades antalet detaljplaner som vunnit laga kraft mellan åren 2020 och 2025 och antalet bevarandebestämmelser i dessa. Fortsättningsvis i studien granskades om bevarandebestämmelserna utformades korrekt enligt PBL för de detaljplaner som vunnit laga kraft 2025, varpå bestämmelserna kategoriserades. Vidare undersöktes hur kommunerna redovisade ersättningsanspråk i planbeskrivningen till följd av skyddsbestämmelser och rivningsförbud samt om frågor om ackumulerad skada behandlades i planbeskrivningen.

Resultaten visar att användningen av bevarandebestämmelser varierar mellan kommunerna och att det fortfarande förekommer brister i hur bestämmelserna formuleras och tillämpas. Det förekommer även varsamhetsbestämmelser som ställer så långtgående krav att de egentligen borde ha införts som skyddsbestämmelser. Detta riskerar att skapa osäkerhet för fastighetsägare och kommunen. Resultaten visar även att kommunernas hantering av ersättningsfrågor skiljer sig åt. Ett fåtal kommuner redovisar ersättningsanspråk utförligt och tydligt i planbeskrivningen och majoriteten nämner endast frågan översiktligt eller inte alls. Frågor om ackumulerad skada behandlas inte i planbeskrivningen trots att flera skyddsbestämmelser eller rivningsförbud kan införas inom samma egenskapsgräns. Det framkommer också att

Bevarandebestämmelser i detaljplan

kommunerna använder olika tillvägagångssätt för att hantera ersättning, exempelvis genom föreläggande enligt 5 kap. 26 § PBL, skriva avtal med fastighetsägare om att ersättning inte ska utgå och i vissa fall gör kommunen endast en generell bedömning om att ersättning inte kommer att utgå.

Slutsatsen är att problematiken gällande otydliga och bristfälliga bevarandebestämmelser fortfarande kvarstår i svenska kommuners detaljplanering. Trots att tidigare studier belyst detta problem förekommer fortfarande bestämmelser som är bristfälliga och därmed inte uppfyller kraven enligt PBL år 2025. Detta riskerar att minska rättssäkerheten och skapa osäkerhet för fastighetsägare, men även minskad tillförlitlighet till att kommunerna följer lagstiftningen. Vidare visar studien att hanteringen av ersättningsfrågor ofta redovisas bristfälligt eller inte alls i planbeskrivningen. Därtill att frågor om ackumulerad skada inte redovisas i planbeskrivningen. Examensarbetet visar därmed på behovet av fortsatt utveckling för att säkerställa att bevarandebestämmelser används rättssäkert och i enlighet med gällande lagstiftning.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Förord

Med detta examensarbete avslutas våra fem år på Lunds Tekniska Högskola. Arbetet har utförts under våren 2026 vid institutionen för fastighetsvetenskap och omfattar 30 högskolepoäng.

Vi vill först rikta ett stort tack till vår handledare Fredrik Warnquist för din värdefulla handledning. Vi kommer ihåg första handledningsmötet där du bland annat beskrev att skriva examensarbetet var som att bestiga ett dimmigt berg och vi förstår nu verkligen vad du menade. Vi vill verkligen tacka dig för ditt stöd, engagemang och vägledning att bestiga detta berg.

Vi vill även rikta ett stort tack till Marianne Larsson Carlbring för dina värdefulla råd, kunskaper och vägledning som gjort att vi har kunnat komma vidare i arbetet samt göra bättre bedömningar.

Utan er hjälp hade vi fortfarande varit kvar i Base Camp.

Vi vill även tacka kommunerna för att de tillhandållit det material som behövts för att genomföra studien. Slutligen vill vi även rikta ett stort tack till varandra samt till våra respektive nära och kära för stöttning genom hela utbildningen.

Tobias Staaf & Anton Wolw
Lund 22 maj 2026

Nomenklatur

Författningar

KML	Kulturmiljölag (1988:950)
MB	Miljöbalk (1998:808)
PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
RF	Kungörelse (1974:152) om beslutad ny regeringsform
SkvL	Skogsvårdslag (1979:429)
ÄPBL	Plan- och bygglag (1987:10)
BFS 2014:5	Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan
BFS 2020:5	Boverkets föreskrifter om detaljplan
BFS 2020:6	Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan
BFS 2020:8	Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning
BFS 2024:8	Boverkets föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt hushållning med vatten och avfall
BFS 2025:16	Föreskrifter om ändring i Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) om detaljplan
BFS 2025:17	Ändring i Boverkets allmänna råd (BFS 2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan

Förkortningar

MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
MMD	Mark- och miljödomstolen

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Begreppslista

Allmän plats	En gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov.
Bevarandebestämmelser	Samlingsnamn för skyddsbestämmelser, rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.
Byggnad	En varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.
Bygglovspliktig anläggning	Enbart anläggningar som anges i PBL och som kräver bygglov.
Byggnadsverk	En byggnad eller annan anläggning.
Dold skyddsbestämmelse	Varsamhetsbestämmelse som egentligen är en tydlig skyddsbestämmelse.
Kvartersmark	Mark som enligt en detaljplan inte ska vara allmän plats eller vattenområde.
Svensk ordbok	Svensk ordbok utgiven av Svenska Akademien (SO) är en beskrivning av modern svenska med tyngdpunkt på ordens betydelse och användning i kombination med historiska uppgifter.
Tomt	Ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål.
Tomträtt	Definieras enligt 13 kap. 1 § som nyttjanderätt till en fastighet under obestämd tid som för visst ändamål upplåts mot årlig avgäld i pengar.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Underhåll	En eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.
Ändring av en byggnad	En eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Innehållsförteckning

1. Inledning.....	1
1.1 Bakgrund.....	1
1.2 Syfte och frågeställningar	3
1.3 Avgränsning.....	4
1.4 Tidigare studier	4
1.4.1 Ersättning vid bevarande av kulturhistoriskt intressant bebyggelse (LMV-rapport 1994:7)	4
1.4.2 Kommunernas detaljplanebestämmelser. Lagstöd? Tydlighet?	5
1.4.3 Detaljplanering - planbestämmelsers användning i praktiken.....	6
1.4.4 Plan- och bygglagens krav på detaljplanebestämmelser – En granskning i Skåne län.....	8
1.4.5 Bevarandefrågor inom Västra Götalands Län - med fokus ur en fastighetsägares perspektiv	9
1.4.6 Kulturhistorisk intressant bebyggelse - Bevarande med stöd av Plan- och Bygglagen.....	10
1.4.7 Utformning av tydliga detaljplanebestämmelser – För skydd av byggnaders kulturvärden.....	11
1.4.8 Kulturbevarande planbestämmelser i detaljplanering – Hur väl stämmer dessa och vilka kunskaper har kommunens tjänstemän?.....	12
1.4.9 Studiernas relevans för vårt arbete	13
1.5 Disposition	13
2. Metod.....	15
2.1 Litteraturstudie.....	15
2.2 Urval av detaljplaner.....	15
2.3 Studie av detaljplaner	16
2.3.1 Granskning.....	16
2.3.2 Kategorisering av bebyggelse som detaljplan reglerar	18
2.3.3 Kategorisering av bevarandebestämmelserna gällande bedömningen om lagstöd och tydlighet.....	19
2.3.4 Kategoriseringar kopplade till ersättningsanspråk till följd av skyddsbestämmelse eller rivningsförbud i planbeskrivningen	22
2.3.4.1 Kategorisering av fastighetsägare.....	23
2.3.4.2 Kategorisering av ersättningsanspråk	23
2.4 Felkällor.....	24
3. Boverkets allmänna råd och föreskrifter.....	25

Bevarandebestämmelser i detaljplan

3.1 Boverket.....	25
3.2 Boverkets föreskrifter och allmänna råd som använts och beaktats vid bedömning om lagstöd och tydlighet av bevarandebestämmelser	25
4. Detaljplanering	29
4.1 Det kommunala planmonopolet.....	29
4.2 Detaljplan.....	29
4.2.1 Ändring av detaljplan	30
4.2.2 Upphävande av detaljplan.....	30
4.3 Tydlighetskravet	31
5. Kulturvärden	33
5.1 Kulturvärden i PBL.....	33
5.1.1 Tillkommande bebyggelse i särskilt värdefullt område.....	34
5.1.2 Varsamhetskravet	34
5.1.3 Förvanskingsförbudet	36
5.1.3.1 Särskilt värdefull bebyggelse.....	36
5.2 Kulturvärden i annan lagstiftning	37
6. Bevarandebestämmelser och utformningsbestämmelser i detaljplan	39
6.1 Skyddsbestämmelser.....	39
6.1.1 När kan skyddsbestämmelser införas och vad omfattas	39
6.1.2 Utformning av bestämmelsen i detaljplan	42
6.2 Varsamhetsbestämmelser	44
6.2.1 När kan varsamhetsbestämmelser införas och vad omfattas	44
6.2.2 Utformning av bestämmelsen i detaljplan	45
6.2.3 Värdebeskrivning.....	47
6.3 Skillnader mellan skydds- och varsamhetsbestämmelser.....	48
6.4 Varsamhetsbestämmelser kan innebära ersättningsrätt	50
6.5 Rivningsförbud	51
6.5.1 När kan rivningsförbud införas och vad omfattas	51
6.5.2 Utformningen av bestämmelsen i detaljplan	54
6.6 Utformningsbestämmelser.....	54
6.6.1 Bebyggelse som omfattas	54
6.6.2 Utformning av bestämmelsen i detaljplan	55
7. Ersättning till följd bevarandebestämmelser	57
7.1 Egendomsskyddet.....	57

Bevarandebestämmelser i detaljplan

7.1.1	Rådighetsinskränkningar	58
7.2	Allmänt om ersättning i PBL	59
7.3	Skyddsbestämmelser	59
7.4	Rivningsförbud	60
7.5	Varsamhetsbestämmelser och utformningsbestämmelser	60
7.6	Ackumulerad skada	61
7.7	Hantering i praktiken	62
8.	Verkliga exempel från studien	63
8.1	Exempel från granskningen av bevarandebestämmelser för de olika felkategorierna	63
8.1.1	Bevarandebestämmelser i kategori 2	63
8.1.2	Bevarandebestämmelser i kategori 3	64
8.1.2.1	Exempel på bestämmelser med formuleringen ursprunglig/ursprungliga	68
8.1.3	Bevarandebestämmelser i kategori 4	68
8.1.4	Bevarandebestämmelser i kategori 5	71
8.1.5	Bevarandebestämmelser i kategori 6	72
8.1.6	Bevarandebestämmelser i kategori 7	73
8.1.6.1	Exempel på varsamhetsbestämmelser som reglerar att karaktärsdrag och utformning <i>ska bevaras</i> eller <i>ska bibehållas</i>	73
8.1.6.2	Exempel på varsamhetsbestämmelser som reglerar dyra material ..	76
8.1.7	Bevarandebestämmelser i kategori 8	78
8.2	Goda exempel på hur kommunen kan formulera och tydliggöra bevarandebestämmelser i detaljplan	79
8.2.1	Exempel 1 – Tydliggörande i planbeskrivningen av vilka detaljer som ska bevaras	79
8.2.2	Exempel 2 – Tydliggörande i planbeskrivningen av vilka detaljer som ska bevaras	81
8.2.3	Exempel 3 – Stor detaljplan med många olika byggnader som förses med skyddsbestämmelser	82
8.2.4	Exempel 4 – Tydliggörande av otydligt begrepp i varsamhetsbestämmelse genom hänvisning på plankartan	86
8.2.5	Exempel 5 – Tydliggörande av begreppet ursprungligt i skyddsbestämmelse genom hänvisning till illustration på plankartan	87
8.2.6	Exempel 6 - Tydliggörande av otydligt begrepp i planbeskrivningen för en varsamhetsbestämmelse	88

Bevarandebestämmelser i detaljplan

8.3 Exempel från kategoriseringen av ersättningsanspråk i planbeskrivningen.....	92
8.3.1 Kategori B – Ersättning redovisas i planbeskrivningen, men bristfälligt	92
8.3.1.1 Exempel där samma problem återkommer flera gånger i en kommun	94
8.3.2 Kategori C - Ersättning redovisas komplett i planbeskrivningen	96
9. Resultat och analys	99
9.1 Resultat från övergripande data	99
9.2 Resultat från granskning och kategorisering av lagstöd och tydlighet	108
9.3 Resultat från granskning och kategorisering av ersättningsanspråk i planbeskrivningen	121
10. Diskussion.....	127
10.1 Hur vanligt är det att kommunerna använder sig av bevarandebestämmelser i detaljplan mellan åren 2020–2025?	127
10.2 Används bevarandebestämmelserna korrekt av kommunerna?	128
10.2.1 Övergripande observationer.....	129
10.2.1.1 Rivningsförbud är nästan alltid korrekt utformade.....	129
10.2.1.2 Konsekvens av att endast formulera bestämmelse om rivningsförbud med formuleringen <i>rivningsförbud</i>	129
10.2.1.3 Skyddsbestämmelser som reglerar att växtlighet <i>ska bevaras</i> ..	129
10.2.1.4 Bevarandebestämmelser som innehåller hänvisningar till andra dokument.....	130
10.2.2 Bestämmelser med otydliga och vaga formuleringar	130
10.2.2.1 Hur öppet går det att formulera skydds- och varsamhetsbestämmelser?.....	131
10.2.3 Användningen av formuleringarna <i>ursprungligt/ursprungliga</i> eller årtal i bestämmelser	133
10.2.4 Dolda skyddsbestämmelser	134
10.2.5 Varsamhetsbestämmelser som reglerar dyrt material och utförande.	136
10.2.6 Varsamhetsbestämmelser som reglerar att karaktärsdrag och utformning <i>ska bevaras</i> eller <i>ska bibehållas</i>	137
10.3 Hur hanteras ersättning i planbeskrivningen?.....	139
10.4 Förslag på åtgärder	140
11. Slutsatser.....	143
11.1 Förslag på vidare studier.....	147
Referenser	150

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Bilaga A	157
----------------	-----

Bevarandebestämmelser i detaljplan

1. Inledning

I detta kapitel presenteras bakgrunden till ämnet. Vidare presenteras även syftet och frågeställningarna som ska besvaras i rapporten. Till sist redovisas tidigare studier inom ämnet och de avgränsningar som gjorts i studien samt rapportens disposition.

1.1 Bakgrund

Kulturmiljö är den miljö som vi människor påverkat på olika sätt genom olika aktiviteter och verksamheter. En sådan miljö kan vara avgränsad i olika omfattning, det kan handla om exempelvis en hel region eller enstaka anläggning.¹ Människor tycker om att känna igen sig på platser och genom att ta hand om befintliga kulturvärden skapas en tillhörighet som stärker identiteten på en plats. Det finns alltså ett värde i att en plats har en historia.² Det framgår av både MB och PBL att kulturmiljön är ett allmänt intresse och genom att ta hand om dessa värden, bidrar det till att säkerställa en hållbar livsmiljö på lång sikt.³ I Sverige är det kommunerna som kan bestämma användningen av mark- och vattenområden, vilket framgår av 1 kap. 2 § PBL, och görs bland annat med detaljplaner. I dessa kan kommunen arbeta aktivt med att bevara, ta hänsyn till och skydda bebyggelse. Detta görs främst genom att införa bevarandebestämmelser, alltså skyddsbestämmelser, rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser, som kan betecknas med q, r och k i plankartan.⁴ Dessa är rådighetsinskränkningar, vilka innebär begränsningar i en fastighetsägares rätt att nyttja sin fastighet när mark varken avstås med äganderätt eller någon annan särskild rätt. De kan bildas genom flera olika lagar, däribland PBL.⁵

Utgångspunkten i svensk rätt är att den enskilde fritt ska få råda över sin egendom, vilket regleras i 2 kap. 15 § RF och i artikel 1 i det första tilläggsprotokollet till Europakonventionen. Begränsning kan däremot ske när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. I PBL är då utgångspunkten att ingen ersättning utgår

¹ Riksantikvarieämbetet. *Definition av kulturarv och kulturmiljö*. (2024).

<https://www.raa.se/kulturarv/definition-av-kulturarv-och-kulturmiljo/> (Hämtad 2026-04-23).

² Boverket. *Vägledning om stöd om kulturvärden*. (2022).

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/arkitektur-och-gestaltad-livsmiljo/arbetssatt/kulturvarden/> (Hämtad 2026-04-23).

³ Boverket. *Kulturvärden i plan- och bygglagen*. (2025). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/kulturvarden/kulturvarden-i-plan---och-bygglagen/> (Hämtad 2026-04-23).

⁴ Boverket. *Varsamhetsbestämmelser*. (2023). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/kulturvarden/kulturvarden-i-plan---och-bygglagen/detaljplan-och-kulturvarden/varsamhetsbestammelser/> (Hämtad 2026-01-20); Boverket. *Bestämmelser om skydd av kulturvärden och rivningsförbud*. (2025). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/kulturvarden/kulturvarden-i-plan---och-bygglagen/detaljplan-och-kulturvarden/skyddsbestammelser-och-rivningsforbud/> (Hämtad 2026-01-21).

⁵ E. Sjödin, P. Ekbäck, T. Kalbro och L. Norell, *Markåtkomst och ersättning: För bebyggelse och infrastruktur*, 4 uppl. (Stockholm: Wolters Kluwer, 2016), s. 189.

om det inte finns någon uttalad bestämmelse för hur det ska ske. En fastighetsägare har exempelvis inte rätt till ersättning om kommunen vägrar att medge en viss åtgärd som skulle innebära ändrad markanvändning. För rådighetsinskränkningar är det vanligaste att ersättning betalas då en viss kvalifikationsnivå överstigs. Fastighetsägare får alltså tåla viss skada men blir ersättningsberättigade om den blir för stor. Detta beror på att fastighetsvärdena konstant förändras av olika samhällsbeslut, vilket gör det omöjligt att alltid utge ersättning för skada.⁶

Planbestämmelser måste uppfylla vissa kriterier och kan inte formuleras hur som helst. De ska formuleras tydligt men får samtidigt inte vara för detaljerade med hänsyn till detaljplanens syfte.⁷ De får inte heller innehålla hänvisningar till andra dokument och måste ha stöd i PBL.⁸ Att kommunerna använder korrekta och tydliga bestämmelser är viktigt då fastighetsägare kan bli ersättningsberättigade om skadan överstiger en viss kvalifikationsnivå. Vissa bestämmelser kan inte heller medföra rätt till ersättning och får då inte innehålla regleringar som leder till allt för stor skada på fastighetens marknadsvärde.

I en rapport från Kungliga Tekniska högskolan granskades flertalet detaljplaner i olika kommuner mellan årtalen 2006 och 2008, där resultatet pekade på att många detaljplaner innehöll en eller flera planbestämmelser som inte hade utformats på ett korrekt sätt av kommunerna.⁹ En annan rapport från Högskolan Väst studerade skyddsbestämmelser, rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser i pågående detaljplaner från alla kommuner i Västra Götalands län mellan vissa veckor år 2012, där resultatet också visade på att det fanns brister bland planbestämmelserna som granskades.¹⁰ Ytterligare en rapport från Högskolan Väst undersökte skyddsbestämmelser, rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser i detaljplan och även vilka kunskaper kommunens tjänstemän hade. I studien undersöktes 162 bevarandebestämmelser från 53 kommuner, varpå resultatet pekade på att drygt hälften

⁶ Sjödin m.fl. *Markåtkomst och ersättning: För bebyggelse och infrastruktur*, s. 190–191.

⁷ Boverket. *Formulera planbestämmelser*. (2025). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/planbestammelser/att-reglera-med-planbestammelser/formulering-av-planbestammelser/> (Hämtad 2026-02-04).

⁸ Boverket. *Planbestämmelser måste ha lagstöd*. (2025). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/planbestammelser/att-reglera-med-planbestammelser/planbestammelser-som-saknar-lagstod/> (Hämtad 2026-02-04).

⁹ C. Caesar, E. Lindgren. *Kommunernas detaljplanebestämmelser. Lagstöd? Tydlighet?*. (Institutionen för fastigheter och byggande, Kungliga Tekniska högskolan, 2009). <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:491863/FULLTEXT01.pdf> (Hämtad 2026-01-19).

¹⁰ M. Prick, C. Blidberg. *Kulturhistorisk intressant bebyggelse - Bevarande med stöd av Plan- och Bygglagen*. (Kandidatuppsats, Högskolan Väst, 2012). <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:580583/FULLTEXT01.pdf> (Hämtad 2026-01-19).

av bestämmelserna på olika sätt var bristfälliga.¹¹ Dessa studier genomfördes för mer än sju år sedan, vilket väckte intresset att undersöka om det fortfarande finns en problematik avseende hur kommunerna formulerar bestämmelser och tillämpar bevarandebestämmelser i detaljplaner år 2025.

I rapporten LMV 1994:7 från 1993 framgick det att ersättning till följd av skyddsbestämmelser och rivningsförbud i majoriteten av genomförandebeskrivningarna inte redovisades av de kommuner som granskades i studien.¹² Ett examensarbete från Högskolan Väst från 2012 undersökte om de ekonomiska konsekvenserna redovisades i planbeskrivningen i detaljplaner som innehöll rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Resultatet visade även här på att det inte nämndes i majoriteten av fallen.¹³ Det är därför intressant att studera hur kommunerna redovisar ersättningsanspråk i planbeskrivningen i nutida detaljplaner och vilka tillvägagångssätt som används för att hantera sådana frågor.

1.2 Syfte och frågeställningar

Examensarbetet syftar till att undersöka om tillämpningen av bevarandebestämmelser i detaljplan genomförs på ett korrekt sätt enligt gällande lagstiftning av kommunerna. Vidare syftar studien till att undersöka hur ersättning hanteras i planbeskrivningen när skyddsbestämmelser, rivningsförbud eller en kombination av dessa används, samt om det görs på ett tydligt sätt av kommunerna. Arbetet syftar även till att klargöra hur bevarandebestämmelser kan formuleras och vad som ska undvikas när dessa införs i detaljplan. Därmed ska arbetet fungera som stöd för såväl fastighetsägare som kommunerna gällande bevarandebestämmelser i detaljplan.

För att uppnå examensarbetets syfte besvarar arbetet följande sju frågor:

1. Hur många bevarandebestämmelser och utformningsbestämmelser i detaljplan var det i de undersökta kommunerna mellan åren 2020–2025?
2. Hur vanligt var det att de undersökta kommunerna använde sig av bevarandebestämmelser i detaljplan mellan åren 2020–2025? Hur skiljer sig antalet detaljplaner med bevarandebestämmelser samt det totala antalet bevarandebestämmelser mellan de undersökta kommunerna åren 2020–2025?
3. Hur vanligt är det att bevarandebestämmelser i detaljplan som har vunnit laga kraft 2025 är bristfälliga enligt PBL?
4. Förekommer det att kommuner använder varsamhetsbestämmelser i detaljplaner som medför så långtgående krav att de egentligen borde vara

¹¹ J. Helgesson. *Kulturbesvarande planbestämmelser i detaljplanering – Hur väl stämmer dessa och vilka kunskaper har kommunens tjänstemän?*. (Kandidatuppsats, Högskolan Väst, 2019). s. 1–7. <https://www.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A1412274&dsid=1652> (Hämtad 2026-05-07).

¹² M. Larsson Carlbring & E. Sjödin. *Ersättning vid bevarande av kulturhistoriskt intressant bebyggelse (LMV-rapport 1994:7)*. (Statens Lantmäteriverk, 1993). s.105–117.

¹³ S. Höghäll, J. Hisbro. *Bevarandefrågor inom Västra Götalands Län - med fokus ur en fastighetsägares perspektiv*. (Kandidatuppsats, Högskolan Väst, 2012). s. 1–5.

skyddsbestämmelser bland de undersökta detaljplaner som vunnit laga kraft år 2025?

5. Hur vanligt är det att de undersökta kommunerna redovisar ersättningsanspråk i planbeskrivningen korrekt, bristfälligt eller inte alls, bland de detaljplaner som vunnit laga kraft år 2025, när fastighetsägaren är en annan aktör än kommunen och skyddsbestämmelser, rivningsförbud eller en kombination av dessa införs i detaljplan?
6. Hur hanteras reglerna om ackumulerad skada när bevarandebestämmelser används i detaljplan bland de detaljplaner som vunnit laga kraft år 2025? Är det något kommunerna redovisar i planbeskrivningen?
7. Hur vanligt är det, bland de detaljplaner som vunnit laga kraft år 2025 och fastighetsägaren är en annan aktör än kommunen, att kommunerna förelägger fastighetsägare att väcka talan om ersättning enligt 5 kap. 26 § PBL, kommer överens om ersättning via avtal eller använder grundregeln i 15 kap. 5 § PBL om att talan kan väckas inom 2 år? Hur vanligt är det att kommunen enbart gör en bedömning om att ersättning inte kommer att utgå till fastighetsägarna?

1.3 Avgränsning

Arbetet har avgränsats till att endast omfatta bevarandebestämmelser och utformningsbestämmelser som meddelas i detaljplaner med stöd av PBL, alltså har inte bevarandebestämmelser som meddelats med stöd av annan lagstiftning, exempelvis MB eller KML studerats. Upphävda detaljplaner och detaljplaner som vunnit laga kraft med ÄPBL ingår inte i studien. Ytterligare en avgränsning har gjorts i studien gällande exakt hur bygglovsprövningen samt prövning om rivningslov går till och vilka regler som tillämpas när bevarandebestämmelser hanteras och bedöms i enlighet med PBL. Endast detaljplaner som vunnit laga kraft har studerats, alltså har planer i tidigare skeden inte inkluderats i studien. Bevarandebestämmelser kan även införas i områdesbestämmelser enligt PBL, dessa har däremot inte tagits med i urvalet.

1.4 Tidigare studier

För att styrka behovet av detta examensarbete och visa på den kunskapslucka det avser att fylla är det väsentligt att klarlägga tidigare studier på området. Tidigare studier som ansetts vara särskilt relevanta för detta examensarbete utgörs av två publicerade rapporter samt tidigare examensarbeten inom ämnet. I det slutliga avsnittet 1.4.9 beskrivs studiernas relevans till vårt examensarbete.

1.4.1 Ersättning vid bevarande av kulturhistoriskt intressant bebyggelse (LMV-rapport 1994:7)

Rapporten, *Ersättning vid bevarande av kulturhistoriskt intressant bebyggelse*, författat av Marianne Larsson Carlbring och Eije Sjödin utgiven av Statens lantmäteriverk 1993, redovisar bland annat en undersökning av hur kommunerna i dåvarande Älvsborgs län tillämpat ÄPBL:s bevaranderegler mellan 1987 och 1993. Undersökningen fokuserar

på hur bevarandet har hanterats och hur bestämmelserna utformats i detaljplaner och områdesbestämmelser. Rapporten redogör för att bevarandet i kommunerna regleras främst genom avskrift av hänsyns- och varsamhetsbestämmelser från ÄPBL. Bland skyddsbestämmelserna är en central brist att dessa bestämmelser ofta är generellt hållna och otydligt formulerade, vilket medför att det inte är möjligt att veta vad kommunen exakt avser skall bevaras. Detta innebär att de faktiska åtgärder som drabbar fastighetsägaren inte definieras. Bland materialet från studien fanns det exempelvis generellt hållna skyddsbestämmelser som hade formuleringarna *befintliga detaljer skall bevaras* eller att *befintlig byggnad skall bevaras*. Därtill framgår det av rapporten att skyddsbestämmelser och rivningsförbud nästan aldrig uttryckligen rubriceras som sådana. Istället döljs bestämmelserna under rubriker som *värdefulla byggnader*, *värdefulla miljöer* eller *placering och utformning*.

Fortsättningsvis redogörs det i rapporten att genomförandebeskrivningarna överlag är mycket *knapphändigt utformade*. Kommunerna undviker i princip att redovisa planförslagets ekonomiska effekter för fastighetsägaren, och normalt framgår inte heller vilka ersättningsregler som gäller till följd av skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Slutligen konstateras det bland annat i rapporten att det behövs ytterligare råd och anvisningar om användningen av skyddsbestämmelser, särskilt vad gäller rubricering, tydlighet och avgränsning mot egenskapsbestämmelser. Därtill att det krävs en ansträngning för att redovisningen av bevarandelagstiftningen och dess ekonomiska effekter ska bli mer öppen och tydlig.¹⁴

1.4.2 Kommunernas detaljplanebestämmelser. Lagstöd? Tydlighet?

Rapporten, *Kommunernas detaljplanebestämmelser. Lagstöd? Tydlighet?*, författat av Carl Caesar och Eidar Lindgren vid Kungliga Tekniska högskolan (KTH), avdelningen för fastighetsvetenskap i Stockholm 2009, är en vidare bearbetning av en granskning om förekomsten av felaktiga eller otydliga planbestämmelser i detaljplan som genomfördes av Carl Caesar i hans examensarbete. Rapporten granskar i vilken utsträckning kommunala detaljplaner innehåller bestämmelser som antingen saknar stöd i ÄPBL eller är otydligt formulerade. Studien baserades på en granskning av 390 detaljplaner som vunnit laga kraft från åren 2006–2008, hämtade från 25 olika kommuner i Sverige. Syftet med rapporten är att uppmärksamma förekomsten av felaktiga och otydliga planbestämmelser för att avgöra om det finns ett behov av åtgärder för att minska frekvensen av dessa fel.¹⁵

Rapporten delar upp felaktigheterna i fyra kategorier:

- **Kategori A:** Bestämmelser som saknar laglig grund. Det handlar i detta fall om bestämmelser som innehåller krav på procedurer, utredningar och samråd, vanligen inför eller under byggandet. Sådana *procedurregler* kan inte utgöra bestämmelser i en detaljplan.

¹⁴ M. Larsson Carlbring & E. Sjödin. *Ersättning vid bevarande av kulturhistoriskt intressant bebyggelse (LMV-rapport 1994:7)*, s. 105–117.

¹⁵ Caesar & Lindgren. *Kommunernas detaljplanebestämmelser*, s. 2–4.

- **Kategori B:** Bestämmelser som förvisso inriktar sig på sådant som i sak är möjligt att reglera men som utformats med innebörden att de kräver ytterligare prövning och därav leder till otydlighet.
- **Kategori C:** Bestämmelser som är i sak lagenliga men alltför otydligt formulerade. En avgränsning gjordes i denna kategori som innebär att endast bestämmelser som är uppenbart otydliga har lagts till i kategori C.
- **Kategori D:** Bestämmelser som innehåller hänvisningar till andra dokument eller hänvisning till andra lagar. I likhet med kategori B och C har bestämmelserna här bedömts vara alldeles för oklara för att uppfylla lagens krav på tydlighet. Exempelvis att man hänvisar till andra omfattande dokument såsom gestaltungsprogram, vilket inte utgör en formell del av planbestämmelserna.¹⁶

Resultatet av studien visar en omfattande förekomst av formella brister i de granskade planerna, där 55 % av alla detaljplaner som undersöktes innehöll en eller flera bestämmelser som antingen saknar lagstöd eller är otydliga. Ungefär en tredjedel (30 %) av planerna innehöll bestämmelser som saknar stöd i lag. Därutöver innehöll 39 % av planerna otydliga bestämmelser (kategorierna B, C och D). Totalt påträffades 461 felaktiga bestämmelser, vilket motsvarar cirka 6 % av det totala antalet bestämmelser i det granskade materialet. Författarna av rapporten påpekar baserat på studien att omständigheten med förekomsten av så många formella brister och fel är oacceptabelt. Detta eftersom upprättandet av detaljplaner är en form av myndighetsutövning. Även om felaktiga bestämmelser inte alltid leder till direkt skada kan det ändå minska trovärdigheten för rättssystemet. Försättningsvis lyfter rapporten fram ett flertal anledningar till att felet uppstår. Exempelvis bristande kunskap om ÄPBL, användning av föråldrade mallar och en vilja hos kommunerna att vara flexibla genom att skjuta upp beslut till bygglovsskedet. Därtill kan exempelvis länsstyrelsen endast överpröva en detaljplan på materiella grunder, men inte på grund av formella fel i bestämmelserna. Författarna påpekar att eftersom det saknas effektiva kontrollinstrument för formella fel i bestämmelserna bör man överväga att införa en statlig överprövning av detaljplaner på formella grunder. Detta för att säkerställa bättre kvalitet och rättssäkerhet i tillämpning av ÄPBL.¹⁷

1.4.3 Detaljplanering - planbestämmelsers användning i praktiken

Kandidatarbetet, *Detaljplanering - planbestämmelsers användning i praktiken*, författat av Anneli Skoglund och Malin Gustavsson vid Högskolan Väst, institutionen för ingenjörsvetenskap i Trollhättan 2013, syftar till att kartlägga och undersöka i vilken omfattning kommuner i Västra Götaland använder sig av detaljplanebestämmelser som saknar lagstöd eller som är otydligt utformade. Studien redovisar även vilka ändamål dessa detaljplaner har, exempelvis bostäder, industri och handel. Även planbestämmelsernas tillämpningsområde redovisas vilket avser vad bestämmelserna ska reglera, till exempel administrativa, bevarande-, utformnings- och

¹⁶ Caesar & Lindgren. *Kommunernas detaljplanebestämmelser*, s. 18–23.

¹⁷ Ibid., s. 24–29.

markfrågor. Bakgrunden till att studien genomfördes var att tidigare studier, bland annat att rapporten *Kommunernas detaljplanebestämmelser. Lagstöd? Tydlighet?* som genomfördes på KTH år 2009, visat på betydande brister i hur planbestämmelser formuleras, vilket kan leda till tolkningssvårigheter och osäkerheter för fastighetsägare samt minskad trovärdighet för rättssystemet. Studien i detta kandidatarbete omfattande en granskning av 378 detaljplaner som vunnit laga kraft med ÄPBL under perioden 2011–2012.¹⁸ Författarna har i denna studie valt att utgå från samma felkategorier (A–D) som studien från KTH året 2009 användes sig av, se avsnitt 1.4.2. Därtill har två ytterligare kategorier (E–F) införts för att belysa förekomsten av bestämmelser som reglerar byggteknik, dagvattenhantering och sprängningsprocedurer. Kategorierna E–F utgör inte felkategorier, utan i stället lagts till för att indikera förekomsten och omfattningen av dessa bestämmelser.¹⁹

Studiens huvudsakliga resultat visar att bristerna i detaljplaneringen kvarstår trots tidigare studiers kritik gällande mängden felaktiga planbestämmelser. Totalt 51 % (191 av 378) av de granskade detaljplanerna innehöll en eller flera bestämmelser som tillhörde någon av de fyra felkategorierna A–D. Därutöver var det 27 % av detaljplanerna som hade bestämmelser som helt saknade stöd i PBL och därmed tillhörde kategori A. Fortsättningsvis var det 24 % av detaljplanerna som innehöll bestämmelser med otydliga eller vaga formuleringar och därmed hamnade i kategori C. I kategori D var det 21 % av detaljplanerna som innehöll bestämmelser som hänvisade till andra dokument, andra lagar eller utredningar. Även bestämmelser som anger att ett visst lagrum ska följas ingick här. Därtill var det 6 % av detaljplanerna som innehöll bestämmelser som krävde ytterligare prövningar för att klargöra markanvändningen och på så sätt tillhörde kategori B. Den största andelen av de felaktiga bestämmelserna gällande tillämpningsområde rörde administrativa regleringar och utgjorde 45 %, därefter var det bestämmelser avseende byggnaders utformning (19 %). Studien visar även att bestämmelser om byggteknisk utformning (Kategori E) förekom i 43 % av planerna och bestämmelser om dagvattenhantering eller sprängning (Kategori F) i 28 %.²⁰ Författarna konstaterar att resultatet på 51 % felaktiga planer ligger nära de 55 % som konstaterades i KTH-studien från 2009, vilket tyder på att situationen inte har förbättrats nämnvärt. Slutligen framhåller författarna att det finns ett fortsatt behov av att kommunerna blir mer medvetna om lagstödet för de bestämmelser de inför. Detta för att säkerställa rättssäkerheten och minska risken för godtyckliga tolkningar av planbestämmelser i detaljplaner.²¹

¹⁸ A. Skoglund, M. Gustavsson. *Detaljplanering - planbestämmelsers användning i praktiken*. (Kandidatuppsats, Högskolan Väst, 2013). s. 1–8. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:663566/FULLTEXT01.pdf> (Hämtad 2026-02-04).

¹⁹ Ibid., s. 28–30.

²⁰ Ibid., s. 31–41.

²¹ Ibid., s. 42–47.

1.4.4 Plan- och bygglagens krav på detaljplanebestämmelser – En granskning i Skåne län

Kandidatarbetet, *Plan- och bygglagens krav på detaljplanebestämmelser – En granskning i Skåne län*, författat av Amanda Karlsson och Jenny Magnusson vid Högskolan Väst, institutionen för ingenjörsvetenskap i Trollhättan 2013, handlar om en granskning av detaljplanebestämmelser i Skåne län. Studiens syfte är att kartlägga i vilken omfattning felaktiga planbestämmelser används med fokus på de som är otydliga eller saknar lagstöd. Detta genomfördes genom att granska 279 pågående detaljplaner från 30 av Skånes 33 kommuner. Eftersom urvalet i studien gjordes för pågående detaljplaner som var publicerade på kommunernas hemsidor under vecka 14 år 2013, ingick inga detaljplaner som vunnit laga kraft i studien. Författarna av detta examensarbete använde sig av samma kategoriseringssystem (A-D) som KTH rapporten från 2009 tillämpade, se avsnitt 1.4.2. Mindre ändringar gjordes av dessa kategorier.²²

Resultatet av granskningen visar att brister i detaljplaner är mycket vanliga, där närmare hälften (47 %) av de 279 granskade detaljplanerna innehöll minst en bestämmelse som antingen saknar lagstöd eller är otydliga. Dock var de otydliga planbestämmelserna i kategori B, C och D totalt sett vanligast jämfört med de som helt saknar lagstöd i kategori A. Totalt hittades otydligheter i 38 % av detaljplanerna, medan 23 % innehöll bestämmelser som saknar lagstöd. Den mest förekommande bristen var kategori C som innehåller bestämmelser med vaga formuleringar. Dessa förekom i 27 % av de granskade detaljplanerna. I studien var det totalt 265 specifika planbestämmelser som kategoriserades som bristfälliga och därmed lagts till i antingen kategori A, B, C eller D.²³

Författarna kom fram till att kommuner i Skåne ofta använder planbestämmelser som strider mot PBL och bland de felaktiga bestämmelserna är otydlighet vanligare än de som saknar lagstöd. Orsaken till problemen tros bero på bristande kunskap, att bestämmelser införs av gammal vana eller en önskan från kommunen att ha en flexibel detaljplan med alternativa lösningar. Att felaktiga planbestämmelser införs i detaljplaner är ett problem, eftersom kommunen inte följer gällande lagstiftning och kan därför medföra att förtroendet för rättssystemet minskar. Detta skapar även svårigheter för fastighetsägare att tolka vad som faktiskt gäller utifrån bestämmelsen och kan leda till ekonomiska konsekvenser om till exempel ogiltiga krav på utredningar ställs. För att minska och åtgärda problemen föreslår författarna bland annat att det borde införas en intern granskning som rutin hos kommunerna samt ökad utbildning inom området för planläggare. Därtill föreslås det ett krav på att varje använd planbestämmelse som införs ska åtföljas av en hänvisning till den paragraf i lagstiftningen som ligger till grund för tillämpningen. Anledningen till införandet av

²² A. Karlsson, J. Magnusson. *Plan- och bygglagens krav på detaljplanebestämmelser – En granskning i Skåne län*. (Kandidatuppsats, Högskolan Väst, 2013). s. 1–9. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:634215/FULLTEXT01.pdf> (Hämtad 2026-02-11).

²³ Ibid., s. 25–32.

åtgärderna är för att det möjligtvis kan leda till en ökad medvetenhet hos planläggare på kommunen om vad som faktiskt går att reglera samt minska risken för otydligheter med planbestämmelser.²⁴

1.4.5 Bevarandefrågor inom Västra Götalands Län - med fokus ur en fastighetsägares perspektiv

Kandidatarbetet, *Bevarandefrågor inom Västra Götalands Län - med fokus ur en fastighetsägares perspektiv*, författat av Sara Höghäll och Johanna Hisbro vid Högskolan Väst, institutionen för ingenjörsvetenskap i Trollhättan 2012, undersöker hanteringen av bevarandefrågor i detaljplaner inom Västra Götalands län. Syftet med detta examensarbete är att undersöka om kommunerna i Västra Götalands län arbetar utifrån ett fastighetsägarperspektiv när de utformar detaljplaner för bevarande. Fokus ligger på att granska tydligheten i bevarandebestämmelser och planbeskrivningar samt hur de ekonomiska konsekvenserna redovisas för den enskilda fastighetsägaren. Urvalet av detaljplaner avgränsades bland annat till de planer som var under gransknings- eller samrådsskedet. Totalt granskades 301 detaljplaner, varpå 51 av dessa var bevarandeplaner. De 51 bevarandeplanerna analyserades närmare i rapporten och var från länets samtliga 49 kommuner, varav dessa bevarandeplaner omfattade totalt 104 bevarandebestämmelser. Därtill skickades en enkät till planavdelningarna i länet, varpå 14 svar erhöles och en intervju genomfördes med en planavdelningschef.²⁵

Analysen av de 104 bestämmelserna visade på betydande brister i tydlighet och lagstöd. Av de 104 bestämmelserna bedömdes 45 % vara preciserade, vilket innebär att de var tydliga. Därtill bedömdes 55 % vara felaktiga på något sätt. Bland dessa felaktigheter fanns bestämmelser som saknade lagligt stöd (5 %), var rena avskrifter av lagtexten (18 %) eller var otydligt utformade (32 %). Ett vanligt problem var att kommunerna förväxlade varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser. Gällande om de ekonomiska konsekvenserna utifrån bevarandebestämmelser redovisas i planbeskrivningen visade resultatet från studien att 78 % av de granskade planerna saknade information om detta.²⁶ Författarna drar bland annat slutsatsen att det finns brister i hur bevarandebestämmelser utformas och att det var ett fåtal av planerna som innehöll de ekonomiska konsekvenserna utifrån bevarandet. För att lösa problemen föreslår författarna åtgärder på flera nivåer, vilket bland annat är att planbeskrivningar och planbestämmelser behöver bli tydligare, bland annat genom utbildning av personal och tydligare rubriker gällande ekonomiska konsekvenser. Därtill krävs ett större politiskt engagemang och ökade budgetresurser för att bevarandeplanering ska kunna prioriteras på kommunal nivå.²⁷

²⁴ Karlsson & Magnusson. *Plan- och bygglagens krav på detaljplanebestämmelser - En granskning i Skåne län*, s. 33–38.

²⁵ S. Höghäll, J. Hisbro. *Bevarandefrågor inom Västra Götalands Län*. s. 1–5.

²⁶ Ibid., s. 19–25.

²⁷ Ibid., s. 27–30.

1.4.6 Kulturhistorisk intressant bebyggelse - Bevarande med stöd av Plan- och Bygglagen

Kandidatarbetet, *Kulturhistorisk intressant bebyggelse - Bevarande med stöd av Plan- och Bygglagen*, författat av Mattias Prick och Christian Blidberg vid Höskolan Väst, institutionen för ingenjörsvetenskap i Trollhättan 2012, undersöker hur kommuner i Västra Götalands län arbetar med att skydda och bevara kulturhistoriskt värdefull bebyggelse med stöd av PBL. Endast detaljplaner som var under pågående arbete vecka 14–16 har granskats. Studien fokuserade på utformningen av så kallade bevarandebestämmelser i detaljplaner, närmare bestämt planbestämmelserna för varsamhet *k*, skydd mot förvanskning *q*, rivningsförbud *q* och användning av kulturhistorisk byggnad *Q*. Syftet med examensarbetet var att granska om dessa bestämmelser är juridiskt korrekta, tydligt utformade och om de följer Boverkets allmänna råd. Arbetet inkluderar även bygglovshandläggares syn på hur det är att arbeta med bevarandevärd bebyggelse vid bygglovsprövning. Inspiration till arbetet och grunderna till kategoriseringen av bevarandebestämmelserna hämtades från tidigare KTH rapport av Caesar och Lindgren och vidareutvecklades för att passa undersökningen. Följande indelning av bestämmelserna har gjorts efter kategorierna:

- Helt korrekt.
- Saknar stöd i PBL eller regleras av annan lagstiftning.
- Otydlig – Vagt formulerad.
- Fel planbeteckning på bestämmelsen.
- Otydlig – Avskrift av lagtext, hänvisning till ett stort dokument eller utredning.²⁸

Resultatet av enkäten var att den största utmaningen för handläggarna är övertyga fastighetsägare om att deras byggnad är värdefull och värd att bevara. Handläggarna uttryckte ett behov av mer preciserade bestämmelser för att få bättre argument vid kontakt med fastighetsägare samt klarare riktlinjer vid beslutsfattande.²⁹ Av 301 granskade detaljplaner i Västra Götalands Län innehöll 49 av dem en eller flera bevarandebestämmelser. Totalt innefattade undersökningen 102 bestämmelser.³⁰ Vid granskningen av bevarandebestämmelserna visade det sig att 7 av totalt 102 bestämmelser (7 %) var sådana varsamhetsbestämmelser som innehöll alldeles för långtgående krav att de istället borde ha införts som skyddsbestämmelser i detaljplanen.³¹

Granskningen av detaljplanerna visade på tydliga brister i detaljplanernas bevarandebestämmelser. Sammanlagt uppvisade 61 % av bestämmelserna någon form av brist eller otydlighet. Därtill uppfyllde 49 % av bestämmelserna inte PBL:s krav på tydlighet och 12 % saknade stöd i PBL. Författarna drar därmed slutsatsen av studien att bevarandebestämmelserna i kommunernas detaljplaner generellt är dåligt utformade, saknar stöd i PBL och är otydliga i för stor omfattning. Den vanligaste

²⁸ Prick & Blidberg. *Kulturhistorisk intressant bebyggelse*, s. 2–6.

²⁹ Ibid., s. 24–26.

³⁰ Ibid., s. 27.

³¹ Ibid., s. 29–30.

felkategorin utgörs av otydliga planbestämmelser, för det mesta till följd av att flera bestämmelser sammanförs i en och samma formulering. Detta medför att delar av bevarandebestämmelsen är korrekt utformade medan andra delar är felaktiga. Det finns därmed ett behov av att kommunerna stärker sin kunskap om innebörden av skydds- och varsamhetsbestämmelser samt den korrekta tillämpningen av dessa. Otydliga bevarandebestämmelser påverkar bygglovshandläggare i olika grad, men god kunskap och erfarenhet kan delvis kompensera för bristerna. Samtidigt är tydliga och korrekta skydds- och varsamhetsbestämmelser avgörande för att skapa förtroende för kommunen, ge fastighetsägare klarhet i vad som gäller och ge bygglovshandläggare ett stabilt underlag för att fatta välgrundade beslut och förmedla vikten av bevarande.³² För att minska antalet felaktiga bestämmelser framhåller författarna behovet av ökad utbildning för planförfattare samt ytterligare upplysningar och tydligare råd till kommunerna. De konstaterar även att det kan bli nödvändigt att införa en statlig överprövning av detaljplaner innan de godkänns och antas, i syfte att minska bristerna i bestämmelserna.³³

1.4.7 Utformning av tydliga detaljplanebestämmelser – För skydd av byggnaders kulturvärden

Kandidatarbetet, *Utformning av tydliga detaljplanebestämmelser – För skydd av byggnaders kulturvärden*, författat av Johanna Kling vid Högskolan Väst, institutionen för ingenjörsvetenskap i Trollhättan 2018, undersöker om kommuner numera utformar tydliga detaljplanebestämmelser enligt kraven i PBL och Boverkets allmänna råd. Syftet var att utreda i vilken utsträckning det förekommer bristfälliga planbestämmelser gällande varsamhetskrav, förbud mot förvanskning samt rivningsförbud och på vilket sätt dessa är bristfälliga. Bakgrunden är att tidigare studier visat på stora brister i hur dessa bestämmelser formuleras, trots att Boverket tagit fram vägledande material. Studien genomfördes som en kvantitativ granskning av 323 detaljplaner från 37 kommuner spridda över Sveriges alla 21 län. Endast planer påbörjade efter 1 januari 2015 inkluderades för att säkerställa att kommunerna haft tillgång till Boverkets senaste råd. Därav är det inga detaljplaner som vunnit laga kraft som ingår i studien. Av de granskade detaljplanerna innehöll 35 stycken totalt 95 planbestämmelser rörande kulturvärden. Kategoriseringen för att bedöma bestämmelserna i denna studie inspirerades av Prick och Blidbergs kategorisering från 2012, se avsnitt 1.4.6.³⁴

Granskningen visade att nästan hälften av alla undersökta bestämmelser inte uppfyllde kraven på tydlighet. Andelen korrekta bestämmelser uppgick till 53 % (50 st.) medan andelen bristfälliga var 47 % (45 st.). De vanligaste bristerna var felaktig utformning vilket uppgick till 28 % av samtliga bestämmelser. Detta innebär att kommunerna ofta använde fel beteckning, exempelvis användes *k* istället för *q* eller blandade ihop flera

³² Prick & Blidberg. *Kulturhistorisk intressant bebyggelse*, s. 32.

³³ Ibid., s. 30–31.

³⁴ J. Kling. *Utformning av tydliga detaljplanebestämmelser – För skydd av byggnaders kulturvärden*. (Kandidatuppsats, Högskolan Väst, 2018). s. 1–8. <https://www.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A1264025&dswid=-2471> (Hämtad 2026-05-19).

olika skydd under samma bestämmelse. Det var till exempel 7 varsamhetsbestämmelser som var betecknade med *k*, men där dessa egentligen skulle varit skyddsbestämmelser med beteckningen *q*. Bland bestämmelserna placerades 15 % i vaga formuleringar där dessa ansågs innehålla otydliga begrepp som gjorde det svårt att förstå exakt vad som skulle skyddas. Av bestämmelserna var det 4 % som placerades i otydliga hänvisningar, varav dessa bestämmelser hänvisade till lagparagrafer eller hela planbeskrivningen utan att ange specifika stycken eller sidnummer.³⁵ Författarens slutsats är att utformningen av skyddsbestämmelser fortfarande är ett utbrett och stort problem, där problematiken också funnits länge. Om en kommun använder fel beteckning, till exempel *k* istället för *q* kan det bli problematiskt för en fastighetsägare som kan ha rätt till ersättning till följd av regleringen då denna rätt kan gå förlorad. Vid bygglovsprövningar kan bristfälliga bestämmelser även försvåra för kommunerna. Samtidigt riskerar värdefulla byggnader att förvanskas eller gå förlorade om skyddet inte är juridiskt korrekt utformat. Författaren föreslår bland annat att problemet kan lösas genom att stärka kunskapen på plankontoren, exempelvis genom att personalen ges bättre förutsättningar att fördjupa sig i Boverkets material. Om situationen inte förbättras föreslås dessutom någon form av statlig överprövning av detaljplaner för att säkerställa deras kvalitet.³⁶

1.4.8 Kulturbevarande planbestämmelser i detaljplanering – Hur väl stämmer dessa och vilka kunskaper har kommunens tjänstemän?

Kandidatarbetet, *Kulturbevarande planbestämmelser i detaljplanering – Hur väl stämmer dessa och vilka kunskaper har kommunens tjänstemän?*, författat av Jens Helgesson vid Högskolan Väst, institutionen för ingenjörsvetenskap i Trollhättan 2019, fokuserar på att kartlägga förekomsten av fel och otydligheter i de planbestämmelser i detaljplan som syftar till att bevara kulturhistoriska värden och därtill undersöka vilka kunskaper kommunala tjänstemän har om ämnet kulturbevarande inom ramen för PBL. Arbetet utfördes genom en kombination av granskning av detaljplaner och intervjuer. För den del som utgjorde granskning av detaljplaner studerades totalt 282 detaljplaner från 53 kommuner. Av dessa innehöll 58 detaljplaner planbestämmelser för kulturbevarande. Totalt var det 162 bestämmelser som reglerade kulturbevarande i de 58 detaljplaner som analyserades närmare. Författaren använde samma kategoriseringssystem (A-D) som examensarbetet *Plan- och bygglagens krav på detaljplanebestämmelser - en granskning i Skåne län* för att bedöma bristerna i bestämmelserna. Detta kategoriseringssystem utgår från rapporten från KTH 2009, se avsnitt 1.4.2. För intervjudelen genomfördes intervjuer med totalt tio tjänstemän (planarkitekter, ingenjörer och bygglovshandläggare etc.) i sex kommuner.³⁷

Resultatet av studien visar på en hög andel fel, där hela 57 % av de granskade bestämmelserna var bristfälliga. Den absolut vanligaste bristen (70 % av felen) var

³⁵ J. Kling. *Utformning av tydliga detaljplanebestämmelser*. s. 17–19.

³⁶ Ibid., s. 20–22.

³⁷ J. Helgesson. *Kulturbevarande planbestämmelser i detaljplanering*. s. 1–7.

Kategori C, det vill säga vaga formuleringar som medför till svårigheter att förstå vad bestämmelsen faktiskt avser att reglera och skydda. Dessutom blandas förvanskningförbudet ihop med rivningsförbud, men även med varsamhetsbestämmelser. Av intervju svaren framgår det att majoriteten av tjänstemännen känner till det generella kravet i PBL på att beakta kulturhistoriska värden. Många ansåg sig dock ha otillräckliga kunskaper i ämnet och förlitar sig ofta på att externa konsulter och sakkunniga har den expertis som krävs. Kunskapen om ersättningsregler i PBL är generellt sett låg. De flesta vet att de finns, men saknar djupare förståelse för hur de tillämpas. Därtill ansåg tjänstemännen att de upplever att det är svårt att hålla sig uppdaterade eftersom Boverkets allmänna råd ofta ändras.³⁸ Slutligen konstaterar författaren att tydlighetskravet i PBL ofta inte uppfylls. Samtidigt konstateras att det inte skett någon väsentlig förbättring av kvaliteten på planbestämmelserna jämfört med vad tidigare studier har visat. Därav finns ett tydligt behov av mer utbildning för kommunala tjänstemän och en lagstiftning som är mer tydligt formulerad för att underlätta bedömningen och användandet av bestämmelser gällande kulturbevarande vid detaljplaneringen.³⁹

1.4.9 Studiernas relevans för vårt arbete

De tidigare studierna visar på att det har funnits problematik med att planbestämmelser är otydliga, bristfälliga eller saknar lagstöd i PBL. Bevarandebestämmelserna har inte varit ett undantag för detta. Därmed lyfter detta frågan om problematiken fortfarande kvarstår, vilket denna studie bland annat kommer att undersöka. Denna studie har kategorier som är baserade på Prick och Blidberg som i sin tur är baserade på Caesar och Lindgren. Denna kategorisering utvecklas för att anpassa detta arbete, där nya kategorier införs och befintliga justeras, se avsnitt 2.3.3. Denna studie undersöker även hur kommunerna hanterar ersättningsanspråk till följd av skyddsbestämmelser och rivningsförbud i planbeskrivningen. För detta ändamål utformas kategorier för att bedöma hur utförligt redovisningen sker, vilket skiljer sig från tidigare studier. Även om ackumulerad skada redovisas i planbeskrivningarna till följd av skyddsbestämmelser och rivningsförbud studeras.

1.5 Disposition

Examensarbetet utgörs av elva kapitel. Nedan redogörs för dispositionen och innehållet i dessa kapitel.

I kapitel 1 presenteras den övergripande bakgrunden till det valda ämnet, följt av en redogörelse för syfte, frågeställningar och avgränsningar. Därefter behandlas tidigare examensarbeten och rapporter inom området och kapitlet avslutas med en disposition av examensarbetet.

³⁸ J. Helgesson. *Kulturbevarande planbestämmelser i detaljplanering*. s. 20–27.

³⁹ Ibid., s. 28.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

I kapitel 2 beskrivs de tillvägagångssätt och metoder som har använts i examensarbetet för att kunna besvara frågeställningarna. Kapitlet avslutas med en genomgång av möjliga felkällor.

I kapitel 3 presenteras Boverkets roll som myndighet, vilket följs av de föreskrifter och allmänna råd som har koppling till bevarandebestämmelser och utformningsbestämmelser i detaljplan. Vidare redogörs för vilka ändringar som skett i de olika föreskrifterna och allmänna råden samt vilka årtal de ska tillämpas.

I kapitel 4 redovisas relevant information kopplat till detaljplanering. Detta innefattar det kommunala planmonopolet, vad en detaljplan är, när en sådan kan upprättas och vad den kan reglera. Vidare presenteras tydlighetskravet och vad det innebär.

I kapitel 5 presenteras kulturvärden i PBL och viktiga grundläggande lagparagrafer och begrepp kopplat till bevarandebestämmelser. Detta åtföljs av en genomgång av annan lagstiftning som kan hantera kulturvärden.

I kapitel 6 presenteras bevarandebestämmelser och utformningsbestämmelser. Detta innefattar vad de kan reglera, hur de kan utformas i detaljplan och vad det finns för skillnader mellan några av bestämmelserna. Innehållet i kapitlet baseras till stor del på PBL Kunskapsbanken. Vidare presenteras ett rättsfall som är viktigt inom området.

I kapitel 7 beskrivs ersättning till följd av bevarandebestämmelser. Detta innefattar en genomgång av grunder som finns i PBL, redogörelse av vilka bestämmelser som kan leda till ersättning och i vilka fall ersättning ska utgå. Vidare beskrivs hur ersättning kan hanteras i praktiken.

I kapitel 8 presenteras verkliga fall från studien. Först ges exempel från de olika felkategorierna 2–8. Sedan redovisas ett antal goda exempel på olika kreativa lösningar i detaljplan. Till sist redovisas verkliga redovisningar av ersättning från planbeskrivningar som placerats i olika kategorier beroende på hur utförlig redovisningen är.

I kapitel 9 redovisas resultatet i studien och analys av detta.

I kapitel 10 presenteras en diskussion utifrån examensarbetets syfte, där olika iakttagelser från studien lyfts fram och diskuteras. Härtill redovisas också förslag på åtgärder.

I kapitel 11 besvaras frågeställningarna i examensarbetet samt ges förslag på framtida studier.

2. Metod

I kapitlet beskrivs de tillvägagångssätt och metoder som har använts för att besvara studiens frågeställningar. Kapitlet avslutas med en genomgång av möjliga felkällor.

2.1 Litteraturstudie

I litteraturstudien studerades teori om olika delar i PBL, hur bevarandebestämmelser får formuleras och vilken typ av bebyggelse och områden de kan reglera. Vidare undersöktes förarbeten, lagstiftning, föreskrifter och allmänna råd för att förstå rättsläget kopplat till bevarandebestämmelser samt utformningsbestämmelser i PBL. Ett rättsfall har också analyserats för att visa på praktiska problem. En stor del av teorin bygger på information tillhandahållen av Boverket genom deras handbok *PBL Kunskapsbanken*. Handboken fungerar som vägledning i hur PBL ska tillämpas och tolkas.⁴⁰ Denna studie ligger till grund för den teori som behandlas i arbetet och presenteras i kapitel 3–7.

2.2 Urval av detaljplaner

Vid insamlingen av data har det eftersträfvats en spridning över landet och för att uppnå detta samlades data till arbetet in från de 23 största kommunerna i Sverige sett till invånarantal, vilket skedde via mailkonversationer. Statistiken för vilka de 23 största kommunerna sett till invånarantal baserades på data från Statistiska centralbyrån (SCB) från 2024 vilket publicerades 2025-02-21.⁴¹ Den information som till en början begärdes ut av kommunerna var plannummer till alla detaljplaner som vunnit laga kraft mellan åren 2020-01-01 och 2025-12-31. Utifrån denna information hämtades sedan detaljplanerna på kommunernas egna hemsidor. Majoriteten av kommunerna i denna studie hade egna webbkartor där deras detaljplaner och relevant material kunde sökas upp med rätt information, exempelvis diarienummer eller aktbeteckning. Undersökningsmaterialet utgjordes i denna studie av plankarta samt planbeskrivning. Även informationen som begärdes ut av kommunerna fick under datainsamlingen justeras, eftersom kommunerna hade kopplat sina detaljplaner till olika sökreferenser i webbkartorna på deras hemsidor. Hos en del kommuner räckte det med plannummer medan det i andra behövdes planbeteckning eller fastighetsbeteckning för att hämta ut materialet. Inhämtandet av denna information gjordes via återkoppling på mejl till kommunerna. I en del av kommunerna gick det inte att på egen hand hämta ut plankarta och beskrivning på deras hemsida. Bland dessa kommuner begärdes alla detaljplaner

⁴⁰ Boverket. *PBL kunskapsbanken – en handbok*. (u.å.). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/> (Hämtad 2026-05-11).

⁴¹ SCB. *Folkmängd, topp 50, 31 december 2024*. (2025). <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning-och-levnadsforhallanden/befolkningens-sammansattning-och-utveckling/befolkningsstatistik/pong/tabell-och-diagram/folkmangd-och-befolkningsforandringar---helarsstatistik/folkmangd-topp-50/> (Hämtad 2026-01-09).

med tillhörande plankarta och beskrivning i PDF-format ut via mejl. Alla kommunerna i studien svarade på förfrågan om materialet.

Statistik har endast förts på detaljplaner som vunnit laga kraft mellan åren 2020-01-01 och 2025-12-31. Ändring av detaljplan där bevarandebestämmelser och utformningsbestämmelser vars formuleringar, symboler eller båda har ändrats på grund av Boverkets planbestämmelsekatalog, togs inte med i studien eftersom dessa inte räknats som att nya bestämmelser tillkommit utan endast uppdaterats för att stämma överens med nya PBL. Både helt nya och ändring av detaljplan har studerats i studien, eftersom det är i dessa som det kan tillkomma nya bevarandebestämmelser. Upphävda detaljplaner och detaljplaner som vunnit laga kraft med ÄPBL gallrades bort och har inte tagits med i studien. Anledningen till detta är att det inte tillkommer nya bestämmelser vid upphävande av detaljplan. Gällande ÄPBL är syftet med examensarbetet att granska de detaljplaner med bevarandebestämmelser som tillkommit enligt PBL och därav har de som vunnit laga kraft med ÄPBL gallrats bort vid urvalet. Även områdesbestämmelser som upptäcktes i materialet gallrades bort.

2.3 Studie av detaljplaner

I detta avsnitt beskrivs kategoriseringen och tillvägagångssättet för granskning av bestämmelserna samt ersättningsanspråk i detaljplanerna mer ingående. Därtill beskrivs hur statistik fördes för bestämmelserna.

2.3.1 Granskning

Efter insamlingen av detaljplaner från kommunerna som utgjordes av plankarta och planbeskrivning, påbörjades arbete med att granska detaljplanerna och bevarandebestämmelserna. De olika stegen för hur granskningen genomfördes beskrivs nedan i steg 1–3. De 23 kommuner som granskades i denna studie redovisas i Tabell 1 och är numrerade i storleksordning.

Tabell 1: Kommuner som det fördes statistik för i första steget.

1. Stockholms stad	9. Jönköpings kommun	17. Halmstads kommun
2. Göteborgs stad	10. Norrköpings kommun	18. Gävle kommun
3. Malmö stad	11. Umeå kommun	19. Södertälje kommun
4. Uppsala kommun	12. Lunds kommun	20. Haninge kommun
5. Linköpings kommun	13. Borås stad	21. Sundsvalls kommun
6. Västerås stad	14. Huddinge kommun	22. Växjö kommun
7. Örebro kommun	15. Nacka kommun	23. Karlstads kommun
8. Helsingborgs stad	16. Eskilstuna kommun	

Steg 1

Det första steget var att skapa ett Excel-dokument med ett blad för varje kommun. I varje blad fördes aktnumret för alla detaljplaner in och relevant information skrevs in i bladet. Detta gjordes för alla detaljplaner i de undersökta kommunerna mellan 2020-

01-01 och 2025-12-31 förutom för Stockholm stad. Därefter sorterades de detaljplaner ut som innehöll någon bevarandebestämmelse och de som inte gjorde det. Samtidigt fördes statistik på det totala antalet bestämmelser som var betecknade med q, r, k och f i respektive detaljplan. Därutöver fördes även statistik på antalet granskade detaljplaner som innehöll någon bevarandebestämmelse. Det var endast utformningsbestämmelser med beteckningen f som räknades när statistiken fördes. För bevarandebestämmelser räknades även de som inte var betecknade med q, r och k in i statistiken. Därtill fördes det in i statistiken om det var en ny, ändring eller upphävande av detaljplan, där ny och ändring av detaljplan var det som utgjorde intresse för denna studie. Detta eftersom det vid upphävande inte tillkommer några nya bestämmelser. Även vilken typ av bebyggelse som varje detaljplan reglerade studerades genom att läsa i planbeskrivningen. Detaljplanerna lades sedan i någon av de fyra kategorierna över reglerad bebyggelse som beskrivs i avsnitt 2.3.2. Antalet detaljplaner som innehöll någon bevarandebestämmelse noterades också.

Steg 2

Nästa steg i granskningen var att gallra ut de detaljplaner som innehöll bevarandebestämmelser för år 2025. Ett antal kommuner hade inga detaljplaner som vunnit laga kraft 2025 och innehöll bevarandesbestämmelser. Dessa kommuner har därmed inte granskats gällande lagstöd och tydlighet samt hur ersättning redovisats i planbeskrivningen. Detta gäller Västerås stad, Borås stad, Huddinge kommun och Södertälje kommun. De bevarandebestämmelser som fanns i dessa detaljplaner utgjorde materialet som granskades för lagstöd och tydlighet. Kategoriseringen som beskrivs närmare i avsnitt 2.3.3 användes för bedömningen om lagstöd och tydlighet. Bevarandebestämmelserna baserat på bedömningen kategoriserades för varje kommun. Även om ersättning redovisades i planbeskrivningen samt vilken typ av fastighetsägare som berördes kontrollerades i dessa detaljplaner och kategoriserades enligt kategorierna som beskrivs i avsnitt 2.3.4. Ytterligare information som var intressant noterades. Detta innefattade att se om det fanns risk för att regleringen genom detaljplanen kunde leda till ackumulerad skada för fastighetsägare. Detta genom att granska plankartan och se om det var mer än en skyddsbestämmelse, rivningsförbud eller en kombination av dessa inom samma egenskapsgräns och även kontrollera om kommunen nämnde något om ackumulerad skada i planbeskrivningen. Vidare kontrollerades även om kommunen upprättade föreläggande enligt 5 kap. 26 § PBL om att väcka talan om ersättning, om fastighetsägaren och kommunen kommit överens med avtal om att ersättning inte ska utgå, om kommunen gjorde en egen bedömning om att ersättning inte kommer att utgå eller om kommunen nämnde att fastighetsägaren kan väcka talan om ersättning inom två år från det att planen vunnit laga kraft enligt 15 kap. 5 § PBL.

Stockholms stad ingick i denna del av granskningen. Detta innebar att de detaljplaner som vunnit laga kraft 2025 i Stockholm stad och innehöll någon av bevarandebestämmelserna granskades utifrån lagstöd och tydlighet samt om ersättning redovisades i planbeskrivningen till följd av skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Om otydliga ord användes i en bestämmelse vid bedömningen om lagstöd och tydlighet

användes Svensk ordbok utgiven av Svenska akademien för att förstå ordets betydelse. När en byggnadsdel beskrevs i en bestämmelse, exempelvis *fasspontpanel* söktes det upp på internet för att undersöka om det gick att identifiera vad det var. Vid bedömningen om lagstöd och tydlighet påverkades det av vilken tidpunkt detaljplanerna påbörjades, eftersom olika föreskrifter och allmänna råd gällde under olika tidsperioder. Denna information hämtades ur planbeskrivningen. I de fall det inte tydligt framgick när detaljplanen påbörjades i planbeskrivningen gjordes bedömningen att tidpunkten för det var när byggnadsnämnden meddelat planuppdrag. I enstaka fall framgick det inte heller när planuppdrag meddelats. I dessa fall begärdes informationen om när detaljplanen påbörjades ut via mejl.

Steg 3

Sista steget vid granskningen av detaljplanerna var att sammanställa all statistik för kommunerna. För detta skapades tre nya blad i samma Excel-dokument. I det första bladet sammanställdes den övergripande statistiken från steg 1. I andra bladet sammanställdes statistiken från lagstöd och tydlighet. I det sista bladet sammanställdes statistiken kopplat till ersättningsdelen. Slutligen gjordes tabeller på resultatet som presenteras i kapitel 9. Innan sammanställningen genomfördes gjordes ytterligare en genomgång av bedömningarna för alla bevarandebestämmelser som granskats, samt av bedömningarna kopplat till ersättningsdelen. Detta för att bedömningarna skulle bli mer enhetliga och korrekta.

2.3.2 Kategorisering av bebyggelse som detaljplan reglerar

Ny bebyggelse - Antingen att den befintliga bebyggelsen rivs helt för att därefter bebyggas med helt nya byggnader eller att ett oexploaterat område bebyggs. Kan även innefatta förtätning där endast ny bebyggelse uppförs. Om det endast finns mindre anordningar, exempelvis teknikbodar eller skjul på planområdet men resterande ska bli nytt har det räknats som ny bebyggelse. Nya större tekniska anläggningar har också lagts här, till exempel reningsverk eller byggnader för strömförsörjning.

Befintlig bebyggelse - Detaljplanen reglerar endast befintliga byggnader där ingen ny bebyggelse uppförs. Modifiering i form av fasadändring och utökning av antalet våningar (påbyggnad) m.m. räknas inte som ny bebyggelse utan istället som befintlig. Även mindre tillbyggnader räknas inte som ny bebyggelse. Detta innebär endast att ett befintligt förhållande ändras. Reglerar detaljplanen befintlig bebyggelse samt medför att större tillbyggnader får göras har bedömningen istället blivit att det är blandad bebyggelse.

Blandad bebyggelse - Detaljplanen reglerar både ny bebyggelse och befintlig bebyggelse.

Ingen bebyggelse - Ingen avsikt att bygga något, exempelvis endast naturområde, park eller att detaljplanen inte möjliggör eller medför ny bebyggelse. Enbart ny gata, väg, järnväg och parkering tillhör också denna kategori. Solcellsanläggningar på markställningar och luftledning har även lagts till här.

2.3.3 Kategorisering av bevarandebestämmelserna gällande bedömningen om lagstöd och tydlighet

Kategoriseringen av bestämmelserna har utgått från den kategorisering som användes i examensarbetet *Kulturhistorisk intressant bebyggelse - Bevarande med stöd av Plan- och Bygglagen*, författat av Prick och Blidberg vid Högskolan Väst. Kategoriseringen av Prick och Blidberg är i sin tur baserad på KTH rapporten av Caesar och Lindgren. Justeringar av deras kategorisering har gjorts samtidigt som tre nya kategorier lagts till, vilket är kategori 6, 7 och 8. Eftersom de allmänna råden inte är juridiskt bindande samt att de ändras under tidens gång har det i denna studie ansetts vara godkänt att använda de allmänna råden samt vägledningen på PBL kunskapsbanken som gällde när planarbetet påbörjades. Om nya allmänna råd samt vägledning tillkommit under planprocessen har det ansetts att även dessa kan användas. Dock har det bedömts att allmänna råd samt vägledning på PBL kunskapsbanken som är äldre än när planarbetet påbörjades och har ersatts av nya allmänna råd samt vägledning på PBL kunskapsbanken inte ska användas. Kategoriseringen redogörs för i tabellform med tre kolumner: bestämmelse, kategori samt kommentar, se Tabell 2 för exempel. I kolumnen för kommentar beskrivs anmärkningar som gjorts i granskningen av bestämmelserna. För bestämmelser utan anmärkningar har kolumnen för kommentar lämnats tom. Viktigt att poängtera är att vid bedömningen av fel kan stora delar av en bestämmelse vara helt korrekt utformad, men där vissa delar i bestämmelsen brister. Det räcker alltså med att en del av en bestämmelse är fel för att hela bestämmelsen ska ingå i någon av felkategorierna. Samtliga bestämmelser som har granskats och redogörs i denna rapport som exempel från studien är citerade från plankartan. Detta gäller även bilagorna. De bestämmelser som lagts till i de felkategorierna som inte enbart utgör de som behandlar otydlighet samt vaga formuleringar, det vill säga kategori 2, 4, 5, 7 och 8, kan även innehålla otydliga och vaga formuleringar.

Tabell 2: Exempel på kategorisering.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r1) Byggnad får inte rivas.	1	

Kategorierna är enligt följande:

Kategori 1 – Korrekt utformad bestämmelse enligt nu gällande regelverk och allmänna råd

I denna kategori ingår bestämmelser som är utformade helt enligt reglerna i PBL. De ska alltså ha stöd i lagen och uppfylla vår bedömning av tydlighetskravet i PBL utifrån gällande regelverk och allmänna råd.

Kategori 2 – Saknar stöd i PBL eller regleras med annan lagstiftning

Kategorin utgörs av bestämmelser som inte kan regleras med stöd av PBL. Här hamnar även de bestämmelser som redan är eller bör regleras med annan lagstiftning. Det kan vara sådana typer av krav på tillstånd som inte ska regleras i en detaljplan.

I några fall är det svårt att bestämma om det som ska bevaras omfattas av annan lag eller om det ska skyddas i PBL. Det kan till exempel vara stenmurar, där gårdesgårdar skyddas med det generella biotopskyddet i MB men en stenmur i en park, tomt eller liknande kan skyddas med PBL.

Kategori 3 – Otydliga/vaga formuleringar

I denna kategori återfinns de bestämmelser som anses vara allt för otydligt formulerade och som dessutom beskrivs alldeles för otydligt i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt. Bestämmelserna i denna kategori är alltså otydliga för sig själv, men även tillsammans med dess tillhörande planbeskrivning.

Hur tydlig en bestämmelse är går alltid att tolka med tanke på vilken bakgrundskunskap om ämnet som innehas. Avgränsningen har satts till de bestämmelser som använder alltför vaga ord, inte tydligt anger vad det är som avses eller de som är alltför krångligt formulerade.

Kategori 4 – Dolda skyddsbestämmelser samt skyddsbestämmelser som reglerar rivning efter 2 januari 2015

I denna kategori ingår de bestämmelser som är betecknade som varsamhetsbestämmelser, men där dessa innehåller formuleringar att byggnadsdelar *ska bevaras* eller *ska bibehållas*, alltså att det ställs krav på att något ska vara kvar. Därmed är inte möjligt att ersätta byggnadsdelen även om det får exakt samma utformning som det ursprungliga. Dessa bevarandekrav bör hänföras till skyddsbestämmelser. Av denna anledning har dessa varsamhetsbestämmelser ansetts utgöra dolda skyddsbestämmelser. Eftersom dessa varsamhetsbestämmelser ansetts vara uppenbara skyddsbestämmelser har de även fel planbeteckning, då de istället skulle ha införts med beteckningen *q* istället för *k* i detaljplan. Även de skyddsbestämmelser som reglerar rivning där detaljplanen påbörjades efter 1 januari 2015 då det allmänna rådet BFS 2014:5 började att gälla har lagts till i denna kategori. Anledningen till detta är för att det var då det blev ett allmänt råd att rivningsförbud bör betecknas med *r* och inte *q* längre.

Bestämmelser som hamnar i denna kategori behöver inte sakna stöd i PBL eller vara otydligt formulerade. Dock förekommer det att bestämmelser både är dolda skyddsbestämmelser eller skyddsbestämmelser som reglerar rivning och där de samtidigt anses vara otydliga. Dessa bestämmelser ingår även i kategori 4. Att en bestämmelse är en dold skyddsbestämmelse eller en skyddsbestämmelse som reglerar rivning innebär som tidigare sagts inte nödvändigtvis att den saknar stöd i PBL. Dock eftersom det är olika ersättningsprinciper för rivningsförbud och skyddsbestämmelser samt att inskränkningen inte får vara så stor att pågående markanvändning avsevärt försvåras vid varsamhetsbestämmelser, kan det bli otydligt för en fastighetsägare som

kan ha rätt till ersättning. Endast varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser kan ingå i denna kategori.

Kategori 5 – Lagavskrift, hänvisning till planbeskrivning eller annat dokument

I den här kategorin ingår bestämmelser som är en ren avskrift av lagparagrafer, samt de som hänvisar vidare till planbeskrivning eller annat dokument, vilket gör att det blir otydligt. Bedömningen baseras utifrån följande:

- Gällande hänvisning till planbeskrivning eller annat dokument utgår bedömningen utifrån tidpunkten 31 december 2021. För detaljplaner som påbörjades efter denna tidpunkt ska Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 tillämpas. Enligt 3 kap. 4 § BFS 2020:5 blev det förbjudet att i bestämmelser hänvisa till planbeskrivningen, andra handlingar eller författningar. Därmed hamnar alla bestämmelser som innehåller någon form av hänvisning till planbeskrivningen, andra handlingar eller författningar i denna kategori om detaljplanen påbörjades efter 31 december 2021.
- Bedömningen utifrån de detaljplaner som påbörjades till och med 31 december 2021 har bedömningen blivit annorlunda, eftersom det inte fanns något förbud mot all form av hänvisning till planbeskrivningen, andra handlingar eller författningar innan. För dessa detaljplaner bedöms att det är godkänt att hänvisa till ett avgränsat avsnitt på max 5 sidor i planbeskrivningen (bestämmelsen hamnar då i kategori 8). Det krävs även i sådana fall att det som hänvisas till i planbeskrivningen preciseras på dessa 5 sidor. Om hänvisningen i bestämmelsen skett till ett avsnitt som är mer än 5 sidor görs bedömningen att bestämmelsen är alldeles för otydlig och därmed också lagts till i kategori 5.
- Har hänvisningen skett till andra dokument (gestaltningsprogram, miljöprogram, etc.), vilka inte ingått i studien, har bestämmelsen i samtliga fall bedömts som otydlig och ingår i denna kategori.
- Gällande planbestämmelser som är en avskrift av lagen ger dessa inget ytterligare stöd för det som ska skyddas eller värnas, utan bekräftar bara att lagen gäller, vilket den ändå gör oavsett avskriften i bestämmelsen. Dessa bestämmelser ingår också i denna kategori.

Kategori 6 – Otydliga/vaga formuleringar, men tydliggörs av planbeskrivningen

Här ingår bestämmelser som anses vara vaga och otydligt formulerade enligt kategori 3, men som tydliggörs i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt. Med ett avgränsat avsnitt menas ett avsnitt i planbeskrivningen där otydligheten med bestämmelsen tydliggörs. Detta kan exempelvis vara om en skyddsbestämmelse har formuleringen *Trapphusens interiöra värdebärande delar ska bevaras*. Av denna bestämmelse framgår det inte vilka de interiöra värdebärande delarna är och därmed är den för sig själv otydlig och kommer att hamna i kategori 3. Dock om det i planbeskrivningen tydliggörs i till exempel ett avsnitt om kulturmiljö vilka de interiöra värdebärande delarna är exakt läggs bestämmelsen i kategori 6 istället för kategori 3. Faktum kvarstår dock att bestämmelsen inte kan stå för sig själv även fast den lagts till i denna kategori, utan det krävs att planbeskrivningen läses jämsides för att bestämmelsen ska bli tydlig.

Kategori 7 – Varsamhetsbestämmelser som kan uppfattas som skyddsbestämmelser

Här ingår de bestämmelser som inte helt tydligt kan tolkas som en varsamhetsbestämmelse och som egentligen kanske borde vara en skyddsbestämmelse. Här läggs bestämmelser som inte är lika uppenbara dolda skyddsbestämmelser som i kategori 4, men där dessa fortfarande kan vara problematiska. Det kan även förekomma att en varsamhetsbestämmelse kan uppfattas som en skyddsbestämmelse och även innehåller andra otydliga begrepp. Dessa bestämmelser har även de lagts i kategori 7. Exempel på varsamhetsbestämmelser som lagts till i denna kategori är de som reglerar att utformning eller karaktärsdrag *ska bevaras*. Även varsamhetsbestämmelser som reglerar karaktärsdrag med formuleringen *ska bibehållas* har lagts till här, exempelvis om varsamhetsbestämmelsen har formuleringen *trappans material i form av skiffer ska bibehållas*. I detta fall bedöms det vara oklart om originalmaterialet i skiffer kan bytas ut eller inte, eftersom det står att det *ska bibehållas*. Alternativt är det endast utformningen med material av skiffer som måste vara kvar, men det är möjligt att byta ut det befintliga materialet så länge det nya är skiffer. Skillnaden från kategori 4 är att dessa bestämmelser inte lika tydligt reglerar att byggnadsdelar *ska bevaras* eller *ska bibehållas*.

I denna kategori ingår även de varsamhetsbestämmelser som ställer krav på att dyra material måste användas för att värdena och karaktärsdragen ska bibehållas och som kan medföra kostsamma utformningar och utföranden. De material som räknats som dyra är de som uppenbart kan anses vara exklusiva, exempelvis marmor, koppar eller ädelträ. Anledningen till att dessa lagts till i denna kategori är att krav ställs på att material eller metoder behöver användas för att bibehålla specifika karaktärsdrag och värden. Om dessa åtgärder blir för kostnadskrävande kan det medföra rätt till ersättning för en fastighetsägare och regleringen borde då istället ha gjorts med en skyddsbestämmelse. Endast varsamhetsbestämmelser kan ingå i denna kategori.

Kategori 8 – Korrekt förr men inte enligt nuvarande regelverk och allmänna råd

Här ingår de bestämmelser som följde de regelverk samt allmänna råd som gällde när arbetet med detaljplanen påbörjades, men som inte uppfyller nuvarande regelverk och allmänna råd. Exempelvis ingår de bestämmelser som hänvisar till ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen på max 5 sidor där planarbetet påbörjades innan 2022, alltså innan krav på tillämpning av BFS 2020:5. I kategorin ingår även de bestämmelser som reglerar rivningsförbud med beteckningen *q*, där planarbetet påbörjades innan 2 januari 2015, vilket var då det allmänna rådet BFS 2014:5 började gälla.

2.3.4 Kategorisering kopplade till ersättningsanspråk till följd av skyddsbestämmelse eller rivningsförbud i planbeskrivningen

I detta avsnitt beskrivs först hur olika typer av fastighetsägare har delats in i kategorier och sedan kategoriseringen för hur bedömningen gjorts baserat på om ersättning till följd av skyddsbestämmelser och rivningsförbud redogörs och beskrivs i tillräcklig omfattning i planbeskrivningen. Kategoriseringen av ersättningsanspråk redogörs inte i tabellform. I de fall kategorisering har nämnts i en detaljplan har ett utdrag gjorts från

planbeskrivningen som då redovisas direkt under tabellen för bevarandebestämmelserna. I de fall ersättning inte nämns finns inget utdrag från planbeskrivningen.

2.3.4.1 Kategorisering av fastighetsägare

Privat/annan aktör: Till denna kategori räknas alla fastighetsägare som inte är kommunen själva. Detta är exempelvis olika typer av bolag, privatpersoner, bostadsrättsföreningar, tomträttsinnehavare, statliga myndigheter och kommunala fastighets- eller infrastrukturbolag.

Kommun: Med kommun avses själva kommunala myndigheten, exempelvis Göteborg stad eller Nacka kommun. Kommunala bolag hamnar alltså inte i denna kategori.

2.3.4.2 Kategorisering av ersättningsanspråk

Kategori A - Ersättning redovisas inte alls i planbeskrivningen

I denna kategori ingår de detaljplaner som inte alls redogör för ersättning för skyddsbestämmelser eller rivningsförbud i planbeskrivningen.

Kategori B - Ersättning redovisas i planbeskrivningen, men bristfälligt

I denna kategori ingår de detaljplaner som redogör för ersättning i planbeskrivningen på grund av skyddsbestämmelser eller rivningsförbud, men gjort det bristfälligt. Exempelvis att det hänvisas till fel ersättningsregel alternativt att ersättning för skyddsbestämmelse eller rivningsförbud redogörs för otydligt. Detta kan exempelvis innebära att det inte redogörs för att det är olika ersättningsnivåer för skyddsbestämmelser och rivningsförbud samt vilka dessa ersättningsnivåer är. Även om ingen av följande skrivits ut:

- Att fastighetsägarna antingen kan väcka talan om ersättning inom 2 år från att detaljplanen vunnit laga kraft enligt grundregeln i 15 kap. 5 § PBL
- Att kommunen upprättat föreläggande enligt 5 kap. 26 § PBL om att talan om ersättningsanspråk ska väckas inom en tidsbestämd period om minst 2 månader.
- Att avtal med fastighetsägaren har träffats om att ersättning inte ska utgå.

Kategori C - Ersättning redovisas komplett i planbeskrivningen

Korrekta ersättningsregler redogörs för skyddsbestämmelse respektive rivningsförbud. Exakta paragrafer behöver däremot inte nämnas, exempelvis 14 kap. 7 § PBL. Även någon av följande ska redovisas (det räcker alltså att redovisa en av dessa):

- Att fastighetsägarna antingen kan väcka talan om ersättning inom 2 år från att detaljplanen vunnit laga kraft enligt grundregeln i 15 kap. 5 § PBL.
- Att kommunen upprättat föreläggande enligt 5 kap. 26 § PBL om att talan om ersättningsanspråk ska väckas inom en tidsbestämd period om minst 2 månader.
- Att avtal med fastighetsägaren har träffats om att ersättning inte ska utgå.

2.4 Felkällor

Vid insamlingen av data kan en felkälla vara att någon detaljplan som vunnit laga kraft mellan åren 2020-01-01 och 2025-12-31 missades av kommunerna, alltså att inte alla detaljplaner som begärdes ut för att genomföra studien kom med i materialet. Därmed har studien varit beroende av att kommunerna gett den fullkomliga data som begärdes ut och det har inte varit möjligt att på egen hand kunna kontrollera om allt har skickats med. En annan felkälla är att det kan ha missats bevarandebestämmelser när granskning genomförts av detaljplanerna. Detta gäller även utformningsbestämmelser. Dessutom har endast de utformningsbestämmelser som har beteckningen f räknats i statistiken. Därmed är det exakta antalet utformningsbestämmelser i detaljplanerna inte räknade utan endast de som hade beteckningen f. Gällande när detaljplanearbetet påbörjades har det utgått från vad som står i planbeskrivningen eller på kommunernas hemsidor om det inte framgått i planbeskrivningen. Gällande exakt när detaljplanen påbörjades har inte alltid varit självklart. Ibland har kommunen skrivit exakt när arbetet med detaljplanen påbörjats, medan i andra fall har de endast skrivit när beslutet om planuppdraget beslutades av byggnadsnämnden. Om datumet för när detaljplanearbetet påbörjades framgått av planbeskrivningen har detta datum valts i studien. Om det inte framgått har bedömningen gjorts att detaljplanen påbörjats när planuppdraget beslutades av byggnadsnämnden. Detta medför att det råder ovisshet för det exakta datum då planarbetet påbörjades för dessa detaljplaner, eftersom det inte behöver vara samma datum som när planuppdraget beslutades. Vid noteringar av kategorierna finns det möjlighet att fel siffra skrivits in.

3. Boverkets allmänna råd och föreskrifter

I detta kapitel redogörs det för bakomliggande teori gällande Boverkets roll som myndighet och hur föreskrifter och allmänna råd ska tillämpas. Därtill redogörs vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpats i denna studie samt vilka avvägningar som gjorts utifrån dessa.

3.1 Boverket

Boverket har som huvuduppgift att arbeta med frågor kopplade till planering, byggande och boende. Myndighetens arbete utgår främst från PBL. Som förvaltningsmyndighet ansvarar Boverket för frågor som rör den byggda miljön, hushållning med mark- och vattenområden, fysisk planering, byggande och förvaltning av bebyggelse, boende och bostadsfinansiering.⁴² I praktiken innebär detta att Boverket exempelvis tar fram föreskrifter som förtydligar lagar beslutade av riksdagen och förordningar från regeringen samt allmänna råd. En föreskrift är juridiskt bindande och måste följas. Det skiljer sig från allmänna råd som inte är bindande utan fungerar som vägledning och rekommendation. Allmänna råd beskriver hur kommunen kan eller bör göra för att uppfylla kraven i lagar, förordningar eller föreskrifter, men det är alltså inte obligatoriskt att följa dem. För att Boverket ska få utfärda föreskrifter krävs ett så kallat bemyndigande, vilket innebär att regeringen i en förordning har gett myndigheten rätt att ta fram sådana regler. Däremot behövs inget bemyndigande för att ge ut allmänna råd. Detta kan myndigheten göra inom sitt ansvarsområde.⁴³

3.2 Boverkets föreskrifter och allmänna råd som använts och beaktats vid bedömning om lagstöd och tydlighet av bevarandebestämmelser

I detta avsnitt redovisas de föreskrifter och allmänna råd som beaktats vid bedömningen av bevarandebestämmelsernas lagstöd och tydlighet, vilket är följande:

- Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (BFS 2014:5)
- Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6)
- Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5)
- Föreskrifter om ändring i Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) om detaljplan (BFS 2025:16)
- Ändring i Boverkets allmänna råd (BFS 2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2025:17)

⁴² Boverket. *Boverkets uppdrag och styrning*. (2026). <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/boverkets-uppdrag/> (Hämtad 2026-03-18).

⁴³ Boverket. *Boverkets regelskrivning och regelhierarki*. (2024). <https://www.boverket.se/sv/lag--ratt/boverkets-forfattningar/processen-for-boverkets-regelskrivning/> (Hämtad 2026-03-18).

I Tabell 3 redovisas när föreskriften samt allmänna råden var gällande. Detaljplanearbetet för de detaljplanerna som granskats närmare i studien, alltså de som vunnit laga kraft 2025 med bevarandebestämmelser, påbörjades som tidigast 2014. Därav visas 2014 som det nedersta tidsintervallet i tabellen. Eftersom bedömningen av lagstöd och tydlighet av bestämmelserna har påverkats av vilket allmänt råd samt föreskrift som var gällande när detaljplanearbetet påbörjades kommer de förändringar som varit avgörande i bedömningen att redogöras för närmare nedan.

För allmänna råd och tillämpning av ÄPBL kunde boken om detaljplan och områdesbestämmelser användas. För PBL fanns det ingen direkt motsvarighet kopplat till reglering i detaljplan förrän BFS 2014:5 började att gälla, vilket var den 2 januari 2015. För vägledning och tolkning av de detaljplaner som tagits eller tas fram mellan 3 november 2012 och 2 januari 2015 kunde dock Boverkets vägledning på PBL Kunskapsbanken användas istället. Alltså var det den vägledning som fanns på PBL Kunskapsbanken som gällde fram till den 2 januari 2015 när nya detaljplaner togs fram.⁴⁴ Utifrån den vägledningen som fanns vid denna tidpunkt på PBL Kunskapsbanken rekommenderades det att både rivningsförbud och skyddsbestämmelser betecknades med bokstaven *q* på plankartan.⁴⁵ Utifrån denna vägledning ansågs det även att bestämmelser som innehöll hänvisningar till andra lagar eller dokument generellt sett var alldeles för otydliga för att tydlighetskravet i lagen skulle uppfyllas. Dock kunde det vara möjligt att en del hänvisningar gjordes för att undvika för omfattande bestämmelser. I sådana fall skulle hänvisning göras till en specifik del av ett dokument.⁴⁶

Fortsättningsvis när allmänna rådet BFS 2014:5 började att gälla den 2 januari 2015 blev rekommendationen istället att skyddsbestämmelser på kvartersmark bör betecknas med *q* och rivningsförbud bör betecknas med *r*. Varsamhetsbestämmelser fick samma beteckning som innan, alltså *k*.⁴⁷ För allmän plats blev rekommendationen att skyddsbestämmelser bör betecknas med *q-skydd*, rivningsförbud bör betecknas med *r-förbud* och varsamhetsbestämmelser bör betecknas med *varsam*.⁴⁸ Därmed var rekommendationen att skyddsbestämmelser, varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud skulle betecknas olika beroende på om det infördes på kvartersmark eller allmän plats. Därtill blev det även en rekommendation att lagstöd bör redovisas vid bestämmelsen.⁴⁹ Rekommendationen om lagstöd vid bestämmelsen blev dock inte längre ett allmänt råd när BFS 2020:6 blev gällande, alltså nuvarande allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan. Därmed har det i denna studie gällande lagstöd och tydlighet vid bedömningen om en bevarandebestämmelse är korrekt utformad inte

⁴⁴ Boverket. *Planbestämmelser för detaljplan*. (2014). s. 5–7.

https://www.boverket.se/contentassets/540f1d62abaa48d5aa1f67d8851c7dab/planbestammelser-for-detaljplan-3-november-2012_1-januari-2015.pdf (Hämtad 2026-05-07).

⁴⁵ Ibid., s. 139–140.

⁴⁶ Ibid., s. 24.

⁴⁷ BFS 2014:5. *Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan*. s.14.

⁴⁸ Ibid., s.10–11.

⁴⁹ Ibid., s.1.

beaktats att det måste finnas ett lagstöd i direkt anslutning till bestämmelsen. När BFS 2014:5 började gälla blev det dessutom ett allmänt råd att bestämmelser inte bör innehålla hänvisningar till andra lagar eller till andra dokument.⁵⁰

Vidare började nuvarande allmänna råd BFS 2020:6 att gälla den 1 oktober 2020, varpå BFS 2014:5 upphörde att gälla.⁵¹ Det blev fortsatt ett allmänt råd att skyddsbestämmelser betecknas med *q*, rivningsförbud betecknas med *r* och varsamhetsbestämmelser betecknas med *k*.⁵² Dock togs det allmänna rådet gällande de särskilda beteckningarna på allmän plats bort.⁵³ Det blev även en skillnad hur de allmänna rådens rekommendationer formuleras för hur detaljplanens regleringar ska redovisas. Denna skillnad är att de allmänna råden formuleras med *kan* istället för *bör*. Anledningen till att formuleringen ändrades är att Boverket i sina allmänna råd inte längre direkt uttalat anger vilken redovisningsmetod som bör anses vara den mest lämpliga. Istället presenteras en metod som har använts under lång tid och som bedöms uppfylla lagens krav på tydlighet. Avsikten är att de allmänna råden ska fungera som ett ändamålsenligt alternativ som kan hjälpa kommunerna att uppfylla tydlighetskravet och följa föreskriften. De allmänna råden ska alltså inte på samma sätt som tidigare lika strikt styra hur redovisningen för detaljplanen ska göras exakt.⁵⁴ Ändringen som gjordes från *bör* till *kan* i de nuvarande allmänna rådens formuleringar är inget som har påverkat bedömningen om lagstöd eller tydlighet i denna studie. Det har i studien fortsatt bedömts att de allmänna råden fortfarande bör följas vid formulering av bestämmelser i detaljplan.

Därtill togs det allmänna rådet om att hänvisningar inte bör göras till andra lagar eller dokument bort. Gällande hänvisningar i bestämmelser blev det istället en föreskrift enligt 3 kap. 4 § BFS 2020:5 där det framgår att bestämmelser inte får formuleras så att de innehåller hänvisningar till planbeskrivningen, andra handlingar eller författningar. Det blev krav på tillämpning av författningen BFS 2020:5 på detaljplaner som påbörjades efter den 31 december 2021.⁵⁵ Anledningen till att det infördes ett förbud mot hänvisningar i planbestämmelser är på grund av 4 kap. 32 § 2 st. PBL, alltså att en bestämmelse måste uppfylla lagens krav på tydlighet. Bestämmelser i detaljplan är juridiskt bindande och därmed är det inte lämpligt att dessa formuleras så att de innehåller hänvisningar till planbeskrivningen eller andra fristående dokument. Detta eftersom de inte har samma juridiska status som bestämmelse i detaljplan. Hänvisningar av denna typ kan leda till att tolkningar och genomförande av detaljplaner i ett senare skede blir svårare. Därtill är det även olämpligt att en bestämmelse reglerar något som redan följer av annan författning på grund av att det kan leda till svårigheter

⁵⁰ BFS 2014:5. *Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan*. s.2.

⁵¹ BFS 2020:6. *Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan*. s. 11.

⁵² *ibid.*, s. 9.

⁵³ Boverket. *Konsekvensutredning BFS 2020:6*. (2020). s. 53–54.

https://rinfo.boverket.se/BFS2020-6/dok/BFS2020-6_Konsekvensutredning.pdf (Hämtad 2026-05-07).

⁵⁴ *Ibid.*, s. 12.

⁵⁵ BFS 2020:5. *Boverkets föreskrifter om detaljplan*. s. 28.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

vid prövning av lov.⁵⁶ Även om det blev ett allmänt råd med BFS 2014:5 att bestämmelser inte bör innehålla hänvisningar till andra lagar eller till andra dokument har bedömningen vid kategoriseringen av bestämmelser om det är tillåtet med hänvisning alls eller inte baserats på när det blev krav på tillämpning av BFS 2020:5. Alltså när det blev förbjudet att göra hänvisningar i bestämmelser till planbeskrivningen, andra handlingar eller författningar. Mer om kategoriseringen beskrivs närmare i avsnitt 2.3.3. Det gjordes en ändring i de allmänna råden BFS 2020:6, vilket är BFS 2025:17. Ändringen började att gälla från och med den 2 januari 2026.⁵⁷ Denna ändring har inte påverkat bedömningen vid kategoriseringen av lagstöd och tydlighet bland bevarandebestämmelser. Därutöver gjordes det även en ändring i BFS 2020:5, vilket är BFS 2025:16. Denna författning trädde i kraft den 2 januari 2026. Ändringen innebar bland annat att 7 kap. 16 § ändrades i föreskriften, varpå begreppet *byggnader* har ersatts med *byggnadsverk* i paragrafen.⁵⁸ Denna ändring har beaktats vid bedömningen av bevarandebestämmelserna.

Tabell 3: Tabellen visar när föreskriften samt de allmänna råden som tillämpats vid bedömningen om lagstöd samt tydlighet är gällande.

År/krav	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
PBL Kunskapsbanken ¹													
BFS 2014:5 ²													
BFS 2020:5 ³													
BFS 2020:6 ⁴													
BFS 2025:16 ⁵													
BFS 2025:17 ⁶													

¹Fanns inget tidigare allmänt råd gällande reglering i detaljplan för PBL ännu. Det som stod publicerat på PBL Kunskapsbanken gällde som vägledning vid framtagande av nya detaljplaner fram till 2 januari 2015.

²Började gälla från och med den 2 januari 2015. Upphävdes genom BFS 2020:6 den 1 oktober 2020.

³Trädde i kraft 1 oktober 2020. Krav på tillämpning på detaljplaner som påbörjades efter den 31 december 2021.

⁴Började gälla från och med den 1 oktober 2020.

⁵Trädde i kraft 2 januari 2026.

⁶Började gälla från och med den 2 januari 2026.

⁵⁶ Boverket. *Konsekvensutredning BFS 2020:5*. (2020). s. 48.

https://rinfo.boverket.se/BFS2020-5/dok/BFS2020-5_Konsekvensutredning.pdf (Hämtad 2026-05-07).

⁵⁷ BFS 2025:17. *Ändring i Boverkets allmänna råd (BFS 2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan*. s. 1.

⁵⁸ BFS 2025:16. *Föreskrifter om ändring i Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) om detaljplan*. s. 2.

4. Detaljplanering

I detta kapitel redogörs teorin gällande detaljplanering som bedömts vara relevant i denna studie.

4.1 Det kommunala planmonopolet

1 kap. 2 § i PBL lyder ”Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt denna lag”. Detta innebär att kommunen har en ensamrätt gällande att bestämma om planläggning ska ske, om planer ska antas och göra de lämplighetsbedömningar kopplat till markanvändning och byggande som uttrycks i lagen. I undantagsfall, exempelvis för att ta hänsyn till ett riksintresse, kan regeringen genombryta det kommunala planmonopolet. Kommunen kan inte heller göra vad som helst, utan bedömningarna måste vara kopplade till de allmänna intressen som uttrycks i PBL. För att säkerställa att kommunen inte tar beslut utanför deras handlingsutrymme, kan de prövas genom överklagande och i vissa fall genom överprövning från länsstyrelsen.⁵⁹ Av 11 kap. 10 § PBL framgår det att länsstyrelsen ska överpröva kommunens beslut om någon av de fem punkterna i paragrafen uppfylls. Dessa punkter är således de enda som länsstyrelsen ska pröva.

4.2 Detaljplan

I en detaljplan ska det framgå vad som är kvartersmark, allmän plats och vattenområden samt gränserna för dessa.⁶⁰ En detaljplan är ett dokument som anger hur mark och vatten i ett område ska användas. De reglerar rättigheter och skyldigheter, dels mellan olika fastighetsägare men även mellan fastighetsägare och samhället. Detaljplaner upprättas av kommunen i de situationer som omnämns i 4 kap. 2 § PBL, exempelvis vid en ny sammanhållen bebyggelse eller för att möjliggöra viss markanvändning, såsom industriområde eller hamn för fritidsbåtar. Den ska ange vem som är huvudman för allmän plats, vad som utgör kvartersmark, allmänna platser och vattenområden samt gränserna för de olika användningarna. Kommunen kan bland annat upprätta detaljplan i syfte att möjliggöra ny byggnation eller förändra samt bevara bebyggelse. Vid framtagande av detaljplan görs ställningstaganden om allmänna intressen som omnämns i andra kapitlet i PBL samt tredje och fjärde kapitlen i MB.⁶¹

Detaljplanen visas som ett utmarkerat område på en plankarta.⁶² Detaljplanen innehåller plankarta och planbestämmelser och dessa är juridiskt bindande.⁶³ Den

⁵⁹ K. Adolfsson, S. Boberg. *Detaljplanehandboken*. 4. uppl. (Norstedts Juridik, 2023), s. 19–20.

⁶⁰ Boverket. *Vad är en detaljplan*. (2025). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/detaljplaneinstrumentet/vad-ar-detaljplan/> (Hämtad 2026-01-19).

⁶¹ Ibid.

⁶² Boverket. *Kort om detaljplanering*. (2022).

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/sa-planeras-sverige/kommunalplanering/detaljplanering/> (Hämtad 2026-02-18).

⁶³ K. Adolfsson, S. Boberg. *Detaljplanehandboken*. s. 93.

avgränsas av olika typer av gränser. Dels genom en planområdesgräns som markerar hela planområdet, dels av användningsgränser som anger gränser för olika användningar och dels av egenskapsgränser som anger gränser för olika egenskapsbestämmelser. Om det krävs ytterligare avgränsning kan även en sekundär egenskapsgräns användas. Den kan korsa den ordinarie egenskapsgränsen utan att påverka de bestämmelser som denna avgränsar. När flera gränstyper sammanfaller redovisas endast den gränstyp som har högst rang i hierarkin på plankartan. Egenskapsgränser och sekundära egenskapsgränser utgör dock ett undantag och redovisas ovanpå varandra vid sammanfall.⁶⁴ Utöver det ska det också finnas en planbeskrivning som redovisar detaljplanens syfte och innehåll.⁶⁵ Planbeskrivningen är inte juridiskt bindande.⁶⁶ En detaljplan är bindande vid en bygglovsprövning och möjliggör byggnation i enlighet med den under en begränsad tid, så kallad genomförandetid, som sätts till mellan 5 och 15 år. När denna tid löpt ut gäller detaljplanen fortfarande men kan ändras, ersättas eller upphävas av kommunen utan att behöva utge ersättning till de berörda för uteblivna rättigheter.⁶⁷

4.2.1 Ändring av detaljplan

Ändring av detaljplan innebär att planbestämmelser läggs till, förändras eller tas bort inom ett planlagt område. Det kan också innebära att en viss del av en detaljplan upphävs. En ändring kan göras för att justera planen efter nya behov och således hålla den uppdaterad utan att behöva göra en hel lämplighetsbedömning som görs när en ny detaljplan tas fram. I lagen finns det ingen precisering av vad som exakt kan göras vid en ändring, men den ska hålla sig inom syftet för befintlig detaljplan, inte innebära utökat detaljplaneområde och uppfylla tydlighetskravet i PBL.⁶⁸

För ett geografiskt område får det enbart finnas en detaljplan som reglerar markanvändningen. Det innebär att en ändring görs i befintlig plan och att det inte kan finnas ytterligare planer, såsom tilläggsplaner eller ändringsplaner, som gäller parallellt. Det ska också tydligt framgå vad ändringen avser och finnas en kompletterande beskrivning i planbeskrivningen. När ändringen vinner laga kraft så gäller detaljplanen i sin ändrade form.⁶⁹

4.2.2 Upphävande av detaljplan

Upphävande av detaljplan betyder att antingen en del av eller en hel plan upphävs. Det innebär att specifika bestämmelser inte kan upphävas genom ett upphävande, utan

⁶⁴ Boverket. *Avgränsningar*. (2026). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/planbestammelser/avgransningar/> (Hämtad 2026-05-19).

⁶⁵ Boverket. *Kort om detaljplanering*.

⁶⁶ Boverket. *Detaljplanens syfte*. (2025). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/planbeskrivning/syfte/> (Hämtad 2026-02-18).

⁶⁷ Boverket. *Vad är en detaljplan*. (2025).

⁶⁸ Boverket. *Ändring av detaljplan*. (2023). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/andring-av-detaljplan/> (Hämtad 2026-02-18).

⁶⁹ Ibid.

behöver i så fall ske genom en ändring. Upphävande av detaljplan kan ske på två sätt. Antingen genom att en ny detaljplan vinner laga kraft på ett tidigare planlagt markområde, vilket automatiskt upphäver den gamla planen eller att ett upphävande sker direkt, vilket innebär att ett geografiskt område inte längre omfattas av någon detaljplan. Ett upphävande kan initieras av någon aktör som vill utföra något där ett upphävande krävs, eller av kommunen själva.⁷⁰

4.3 Tydlighetskravet

Tydlighetskravet regleras i 4 kap. 32 § 2 st. PBL, ett utdrag ur lagtexten presenteras i Tabell 4. Kravet uttrycker att bestämmelserna i en detaljplan tydligt ska framgå gällande byggnadsverk, bebyggelse och miljön. Planbestämmelser ska alltså vara tydligt formulerade så att de som blir berörda förstår regleringarna och hur de blir påverkade. De behöver därför formuleras specifikt för att uppnå den avsedda effekten. Det är exempelvis viktigt att bestämmelser som behandlar allmänna intressen, såsom skydd för kulturvärden, anger vilka karaktärsdrag som ska bevaras och vad som ska skyddas på ett tydligt sätt. Vidare måste de som ska genomföra, tolka och fatta beslut gällande detaljplanen, såsom bygglövshandläggare, förstå vad den reglerar.⁷¹

Av tredje stycket framgår det att en detaljplan inte får ha större detaljeringsgrad än vad som krävs för att uppnå planens syfte. Detta innebär att planbestämmelser inte får vara mer detaljerade än vad som krävs för att uppfylla planens syfte. Det blir därför viktigt att de utformas på ett sätt som gör att de blir tydliga men inte heller för detaljerade.⁷²

Planbestämmelser som formuleras som riktlinjer eller rekommendationer är inte lämpliga, vilket innebär att uttryck som *kan* eller *bör* ska undvikas vid utformning av bestämmelser. Det är inte heller lämpligt att ange bestämmelser som är känslomässiga eller subjektiva, som att ett byggnadsverk ska utformas omsorgsfullt. Det finns då risk att de tolkas olika beroende på vem läsaren är, och riskerar att inte uppfylla tydlighetskravet. Ett bättre och tydligare sätt är att formulera dem som krav, begränsningar eller förbud, exempelvis att taket ska ha en viss vinkel, att byggnader ska ha träpanel eller inte får rivas.⁷³

Det enda som är kravställt gällande hur en detaljplans reglering ska redovisas på plankartan är att tydlighetskravet i PBL uppfylls. I övrigt finns inga bindande regler för detta. Tydlighetskravet innebär att samtliga regleringar i detaljplan ska vara tydliga och eftersom tydlighetskravet är teknikneutralt innebär detta att det finns flera

⁷⁰ Boverket. *Upphävande av detaljplan*. (2025). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/upphavande-av-detaljplan/> (Hämtad 2026-02-18).

⁷¹ Boverket. *Formulera planbestämmelser*.

⁷² Ibid.

⁷³ Ibid.

tillvägagångssätt för att uppfylla kravet. Det möjliggör även utveckling av nya sätt och metoder att redovisa bestämmelser i detaljplan, särskilt med teknikens framsteg.⁷⁴

Tabell 4: Utdrag ur 4 kap. 32 § PBL.

Plan- och bygglagen 4 kap. 32 §

En detaljplan får inte omfatta ett större område än vad som behövs med hänsyn till planens syfte och genomförandetid.

Den avsedda regleringen av bebyggelsen, byggnadsverk och miljön i övrigt ska tydligt framgå av planen.

Detaljplanen får inte vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte.

⁷⁴ Boverket. Skydd av kulturvärden. (2025). https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/planbestammelser/egenskapsbestammelser/_kulturvarden/ (Hämtad 2026-01-24).

5. Kulturvärden

Detta kapitel behandlar kulturvärden enligt PBL och även enligt annan lagstiftning. Även viktiga begrepp i PBL gällande kulturvärden redogörs också för i detta kapitel.

5.1 Kulturvärden i PBL

Kulturmiljö är den miljö som vi människor påverkat på olika sätt genom olika aktiviteter och verksamheter. En sådan miljö kan vara avgränsad i olika omfattning, det kan handla om exempelvis en hel region eller enstaka anläggning.⁷⁵ Människor tycker om att känna igen sig på en plats och genom att ta hand om befintliga kulturvärden, skapas en tillhörighet som stärker en plats identitet. Det finns alltså ett värde i att en plats har en historia.⁷⁶

Det framgår av 1 kap. 1 § i PBL att lagen har ett tydligt fokus på framtiden. Den är utformad för att bidra till goda sociala levnadsförhållanden och en hållbar livsmiljö på lång sikt, både för dagens befolkning och för kommande generationer. Att kulturvärden värnas är en viktig del i arbetet med att skapa en hållbar livsmiljö över tid. I lagens förarbeten lyfts vid flera tillfällen vikten av att inte bara skydda särskilt utpekade miljöer, utan även mer vardagliga omgivningar och de kvaliteter som finns i det dagliga landskapet. Det framhålls också att det lokala perspektivet är viktigt och att en miljö kan vara värd att värna på grund av att allmänheten uppskattar den.⁷⁷

I PBL belyses det att kommunerna ska ha god kännedom om kulturvärden och hur de påverkas i en detaljplaneprocess. Detta kan säkerställas på olika sätt, exempelvis genom att upprätta olika dokument som noggrant dokumenterar vilka kulturvärden som finns, såsom kulturmiljö- eller bevarandeprogram. Inom ramen för en planprocess kan kommunerna även ha en dialog med invånarna för att stärka kunskaperna. I 3 kap. 5 § PBL framgår det också att de ska peka ut särskilt värdefulla bebyggelseområden och byggnader i översiktsplanen, samt hur dessa ska tillvaratas.⁷⁸

Beroende på vilka värden ett område har, kan olika sätt att reglera skydd användas. En detaljplan får aldrig ha en större detaljeringsgrad än vad som behövs för att uppfylla syftet med planen, vilket behöver beaktas vid val av regleringstyp. I vissa fall kan rivningsförbud och skyddsbestämmelser krävas medan det i andra fall kan vara tillräckligt med utformningsbestämmelser och anpassningar i byggrätterna för att

⁷⁵ Riksantikvarieämbetet. *Definition av kulturarv och kulturmiljö*. (2024).

<https://www.raa.se/kulturarv/definition-av-kulturarv-och-kulturmiljo/> (Hämtad 2026-04-23).

⁷⁶ Boverket. *Vägledning och stöd om kulturvärden*. (2022).

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/arkitektur-och-gestaltad-livsmiljo/arbetssatt/kulturvarden/> (Hämtad 2026-04-23).

⁷⁷ Boverket. *Kulturvärden i plan- och bygglagen*.

⁷⁸ Boverket. *Detaljplan och kulturvärden*. (2026). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/kulturvarden/kulturvarden-i-plan---och-bygglagen/detaljplan-och-kulturvarden/> (Hämtad 2026-04-23).

säkerställa kulturvärdena på platsen. Vidare är det ett intresse från förvärvare eller ägare av en fastighet att tidigt få kännedom om användningen av ett område. Om kommunen vet om att ett framtida rivningslov inte kommer kunna beviljas, är det rimligt att införa en bestämmelse i detaljplan om rivningsförbud. På så sätt kan fastighetsägaren på sikt göra anpassningar i sin förvaltning.⁷⁹

5.1.1 Tillkommande bebyggelse i särskilt värdefullt område

2 kap. 6 § 3 st. PBL gäller främst för bebyggelseområden som är värdefulla, oavsett om de ingår i ett ärende eller inte. Med ärende avses exempelvis tillsyns-, bygglovs- eller anmälningsärende.⁸⁰ Förvanskningsförbudet kan enbart omfatta befintlig bebyggelse. När ny bebyggelse, alltså en ändring eller ny byggnad tillkommer inom ett särskilt värdefullt område, ska därför inte en prövning mot förvanskningsförbudet göras. Istället ska bebyggelsen prövas enligt 2 kap. 6 § 3 st. PBL. På så sätt är det möjligt att skydda ett befintligt bebyggelseområdes värden vid tillkommande bebyggelse.⁸¹ Ett utdrag ur lagen finns i Tabell 5.

Tabell 5: Utdrag ur 2 kap. 6 § 3 st. PBL.

Plan- och bygglagen 2 kap. 6 § 3 st.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

5.1.2 Varsamhetskravet

I 8 kap. 17 § PBL framgår det att alla åtgärder som vidtas på en byggnad i form av en ändring eller flyttning måste genomföras varsamt. Följaktligen innebär detta att hänsyn måste tas till byggnadens karaktärsdrag samt se till att dess värden värnas och tillvaratas. Detta gäller oavsett om värdena är historiska, kulturhistoriska, miljömässiga, tekniska eller konstnärliga. I Tabell 6 finns ett utdrag ur 8 kap. 17 § PBL.

⁷⁹ Boverket. *Detaljplan och kulturvärden*.

⁸⁰ Proposition 2013/14:127. *Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov*. s. 49–50.

⁸¹ Boverket. *Förvanskningsförbudet*. (2025). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/kulturvarden-i-plan---och-bygglagen/krav-pa-byggnadsverk-och-tomter/forvanskningsforbudet/> (Hämtad 2026-04-20).

Tabell 6: Utdrag ur 8 kap. 17 § PBL.

Plan- och bygglagen 8 kap. 17 §

Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

I 8 kap. 18 § PBL görs en precisering om att varsamhetskravet som omnämns i 8 kap. 17 § också gäller för andra anläggningar än byggnader, förutsatt att de är bygglovspliktiga. Ett utdrag ur lagtexten återfinns i Tabell 7.

Tabell 7: Utdrag ur 8 kap. 18 § PBL.

Plan- och bygglagen 8 kap. 18 §

Det som gäller i fråga om ändring och flyttning av en byggnad enligt 17 § ska tillämpas också på ändring och flyttning av en annan anläggning än en byggnad, om anläggningen omfattas av krav på bygglov.

Syftet med varsamhetskravet är att vid varje ändring eller åtgärd, ska byggnadens karaktär och kvaliteter tas i beaktning. Detta innebär att bevarandevärda egenskaper ska identifieras och värnas, oavsett husens ålder. Ett centralt tillvägagångssätt i detta sammanhang är att alltid utgå från den befintliga byggnaden och de värden som denna innehar när ändringar genomförs. Vad som åsyftas med att hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag kan exempelvis handla om färgval, takets utformning, byggnadsmaterial, form samt hur byggnaden samspelar med sin omgivning. Det kan även handla om interiöra detaljer, såsom dörrar, kakelugnar, paneler och skåpsnickerier eller andra egenskaper som exempelvis volym på ett rum eller samband mellan rum.⁸²

Som ett stöd i bedömningen om en åtgärd skett med varsamhet, finns en föreskrift där det framgår att byggnadens karaktär respekterats om vissa delar tagits hänsyn till. Dessa är form, volym och proportioner, val av material samt utförande, färgsättning, detaljnivå och omsorg om detaljer. Om det finns detaljer som är särskilt viktiga för en byggnads karaktär ska dessa tas tillvara eller om det finns egenskaper som är viktiga av kvalitetsskäl för boende och brukare, ska de vara kvar.⁸³

⁸² Boverket. Varsamhetskravet. (2025). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/kulturvarden/kulturvarden-i-plan---och-bygglagen/krav-pa-byggnadsverk-och-tomter/varsamhetskravet/> (Hämtad 2026-02-09).

⁸³ BFS 2024:8. Boverkets föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt hushållning med vatten och avfall. 12 kap. 4 §.

5.1.3 Förvanskingsförbudet

Förvanskingsförbudet regleras i 8 kap. 13 § PBL och gäller för byggnader som är särskilt värdefulla från kulturhistorisk, miljömässig, historisk eller konstnärlig synpunkt. Förbudet omfattar även tomter som omfattas av skyddsbestämmelser i detaljplan, bygglovspliktiga anläggningar, allmänna platser och bebyggelseområden. I Tabell 8 presenteras ett utdrag ur lagtexten.

Tabell 8: Utdrag ur 8 kap. 13 § PBL.

Plan- och bygglagen 8 kap. 13 §

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på

- 1. en annan anläggning än en byggnad, om anläggningen omfattas av krav på bygglov,*
- 2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,*
- 3. allmänna platser, och*
- 4. bebyggelseområden.*

Förvanskningbegreppet är varken definierat i motivtext eller lag. Det är inte själva förändringen av byggnaden som är förbjuden, utan de egenskaper som gör den särskilt värdefull som ges ett skydd. Genom att tydliggöra och ta hänsyn till värdena finns det ofta utrymme att genomföra olika åtgärder. För att identifiera dessa värden kan det ofta vara nödvändigt att anlita sakkunnig hjälp.⁸⁴ För att en åtgärd inte ska anses leda till förvanskning, ska den inte förändra karaktärsdragen på byggnaden, inte påverka de egenskaper som bär upp byggnadens eller områdets kulturvärden på ett skadligt sätt och vid utbyte av byggnadsdelar ska material och hantverkstekniker som är förenliga med byggnadens karaktär och ålder användas. Däremot kan vissa åtgärder genomföras för att exempelvis uppfylla tekniska egenskapskrav eller säkerställa att de tekniska systemen fungerar tillfredsställande.⁸⁵

5.1.3.1 Särskilt värdefull bebyggelse

En byggnad eller bebyggelsemiljö kan betraktas som särskilt värdefull om värdet anses vara så stort att det kan klassas som ett allmänt intresse. Detta omfattar inte enbart enskilda byggnader med monumental karaktär eller högt historiskt värde, utan även byggnader och bebyggelsemiljöer som speglar olika tidsperioder eller typiska drag från

⁸⁴ Boverket. *Förvanskingsförbudet*.

⁸⁵ BFS 2024:8. *Boverkets föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt hushållning med vatten och avfall*. 12 kap. 5 §.

skilda sociala sammanhang. Bestämmelsen gäller dessutom byggnader som var för sig kanske inte framstår som särskilt värdefulla, men som får ett värde genom sitt sammanhang i en grupp, ett kvarter, en rad av fasader eller liknande.⁸⁶

För att en byggnad eller bebyggelsemiljö ska klassas som särskilt värdefull behöver den uppfylla vissa kriterier. Det kan exempelvis handla om att byggnaden eller bebyggelsemiljön speglar tidigare samhällsförhållanden, såsom tidigare stadsbyggnadsideal eller bostadsförhållanden förr, belyser samhällsutvecklingen, exempelvis byggnader som fått mycket priser eller ger kunskap om tekniker och material som användes förr.⁸⁷

Det är byggnadens eller områdets faktiska värden som avgör om den betraktas som särskilt värdefull. Förvanskingsförbudet och den utökade lovplikten gäller oavsett om de är utpekade i översiktsplanen eller andra dokument.⁸⁸ Översiktsplanen saknar rättsverkan och ett utpekande är endast en upplysning. Byggnadsnämnden måste därför pröva värdet i varje lovärende, där bedömningen kan ifrågasättas vid ett överklagande.⁸⁹ Om en byggnad däremot pekas ut som särskilt värdefull i detaljplan eller områdesbestämmelser, exempelvis genom rivningsförbud eller skyddsbestämmelser, är frågan avgjord eftersom de bestämmelserna bara kan ges byggnader som omfattas av 8 kap. 13 § PBL.⁹⁰

Förvanskingsförbudet kan också omfatta byggnader som i sig inte bedöms som särskilt värdefulla, men som är en del av ett värdefullt bebyggelseområde och bidrar till värdena i området. Även om en enskild byggnad inte tillför några egna värden kan en åtgärd ändå vara otillåten om den riskerar att skada områdets samlade värden.⁹¹

5.2 Kulturvärden i annan lagstiftning

Kulturvärden kan skyddas genom annan lagstiftning än PBL. Det gäller bland annat KML och MB. KML syftar till att skydda delar som är viktiga för kulturarvet och skyddar objekt som byggnadsminnen, fornlämningar och kyrkliga kulturminnen. Kyrkliga kulturminnen omfattar begravningsplatser, kyrkliga inventarier och kyrkobyggnader.⁹² Fornlämningar är lämningar från mänsklig verksamhet och kan avse till exempel gravfält, kvarnar eller boplatser.⁹³ Byggnadsminnen visar hur samhället

⁸⁶ Proposition 1985/86:1. *Med förslag till ny plan- och bygglag*. s. 510.

⁸⁷ BFS 2024:8. *Boverkets föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt hushållning med vatten och avfall*. 12 kap. 6 §.

⁸⁸ Boverket. *Förvanskingsförbudet*.

⁸⁹ Proposition 2024/2025:169. *Ett nytt regelverk för bygglov*, s. 407–408.

⁹⁰ Boverket. *Förvanskingsförbudet*.

⁹¹ Ibid.

⁹² Riksantikvarieämbetet. *Om KML och vägledning*. (2025). <https://www.raa.se/lagar-och-stod/kulturmiljolagen-kml/om-kml/> (Hämtad 2026-04-24).

⁹³ Riksantikvarieämbetet. *Fornlämningar*. (2024). <https://www.raa.se/om-riksantikvarieambetet/fragor-och-svar/fornlamningar/> (Hämtad 2026-04-24).

har utvecklats genom historien och rymmer även berättelser om händelser och människor. De kan utgöras av anläggningar, miljöer och byggnader som är kulturhistoriskt värdefulla. I landet finns det mer än 2 400 anläggningar och miljöer som är skyddade som byggnadsminnen.⁹⁴

Vissa objekt omfattas av skydd från MB. Syftet med lagen är att bidra till en hållbar utveckling som garanterar en god och hälsosam miljö för framtida generationer och i 1 kap. 1 § MB framkommer det att natur- och kulturvärden som är värdefulla ska vårdas och skyddas. Kulturvärden kan exempelvis skyddas genom införande av natur- eller kulturresevat för ett specifikt område.⁹⁵ Vissa områden kan även omfattas av biotopskydd som syftar till att bevara miljöer som är viktiga för hotade samt vanliga djur- och växtarter, exempelvis alléer, stenvägar och småvatten i jordbruksmark och åkerholmar. Dessa gäller generellt i hela landet. Länsstyrelsen, kommuner och Skogsstyrelsen kan även peka ut vissa områden som inte omfattas av det generella biotopskyddet som biotoper. Området behöver då ha vissa egenskaper som är värda att skydda, exempelvis en äng där det finns många olika växt- och djurarter.⁹⁶

⁹⁴ Riksantikvarieämbetet. *Byggnadsminnen*. (2025).

<https://www.raa.se/kulturarv/byggnader/byggnadsminnen/> (Hämtad 2026-04-24).

⁹⁵ Boverket. *Kulturvärden i miljöbalken*. (2026). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/kulturvarden/kulturvarden-i-miljobalken/> (Hämtad 2026-04-24).

⁹⁶ Naturvårdsverket. *Biotopskyddsområden*. (u.å.).

<https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/skyddad-natur/olika-former-av-naturskydd/biotopskyddsomraden/> (Hämtad 2026-05-04).

6. Bevarandebestämmelser och utformningsbestämmelser i detaljplan

I detta kapitel redogörs de olika bevarandebestämmelser samt utformningsbestämmelser som kan införas i detaljplan enligt 4 kap. 16 § PBL och vad som får regleras med dessa. Även hur de ska utformas behandlas i detta kapitel.

Enligt 4 kap. 16 § PBL kan kommunen införa bevarandebestämmelserna varsamhet, skydd och rivningsförbud samt utformningsbestämmelser i detaljplan. Ett utdrag ur lagen finns i Tabell 9.

Tabell 9: Utdrag ur 4 kap. 16 § PBL.

Plan- och bygglagen 4 kap. 16 §

I en detaljplan får kommunen

- 1. bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter,*
- 2. i fråga om byggnadsverk bestämma de preciserade krav som behövs för att följa kraven på varsamhet enligt 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 17 och 18 §§,*
- 3. bestämma om skydd för sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter, bebyggelseområden och allmänna platser som avses i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 13 §,*
- 4. bestämma att byggnadsverk som omfattas av förbudet mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § inte får rivas, och*
- 5. i fråga om andra ändringar av byggnader än tillbyggnader bestämma sådana krav på byggnadsverk som avses i 16 kap. 2 och 5 §§ och bestämma undantag från sådana krav.*

6.1 Skyddsbestämmelser

För byggnader, andra bygglovspliktiga anläggningar, allmänna platser, tomter och bebyggelseområden som är särskilt värdefulla kan det i detaljplan införas skyddsbestämmelser. Regleringen med skyddsbestämmelser kan vara mer långtgående och omfattande än de generella bevarandekrav som anges i PBL. Därför kan detta medföra att fastighetsägaren blir ersättningsberättigad till följd av bestämmelsen.⁹⁷

6.1.1 När kan skyddsbestämmelser införas och vad omfattas

Vad kommunen kan införa skyddsbestämmelser för i en detaljplan återges i 4 kap. 16 § 3 p. PBL, alltså sådana särskilt värdefulla bebyggelseområden, byggnadsverk, tomter och allmänna platser som omnämns i 2 kap. 6 § 3 st. PBL och 8 kap. 13 § PBL, se Tabell 9. Skyddsbestämmelser kan både införas på kvartersmark samt allmänna platser.

⁹⁷ Boverket. *Bestämmelser om skydd av kulturvärden och rivningsförbud.*

På kvartersmark används bestämmelsen för att kunna skydda befintliga byggnader, bygglovspliktiga anläggningar, tomter och bebyggelseområden. För allmän plats används bestämmelsen istället för att skydda befintliga miljöer. Det som ska skyddas med bestämmelsen i båda dessa fall måste vara särskilt värdefullt utifrån en historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.⁹⁸ Att kommunen i detaljplan har möjligheten att införa bestämmelser om skydd för allmänna platser framgår inte endast av 4 kap. 16 § 3 p. PBL utan även av 4 kap. 8 § 1 p. PBL, se Tabell 10.

Tabell 10: Utdrag ur 4 kap. 8 § PBL.

Plan- och bygglagen 4 kap. 8 §

I en detaljplan får kommunen bestämma

- 1. hur allmänna platser som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt ska skyddas, och*
- 2. hur allmänna platser som har enskilt huvudmannaskap ska användas och utformas.*

När särskilt värdefulla miljöer på allmänna platser ska skyddas handlar det oftast om gator, torg eller parker. I dessa fall kan en skyddsbestämmelse till exempel reglera hur utformningen ska vara för en markbeläggning eller plantering. En allé kan exempelvis vara en sådan typ av plantering som kan skyddas. Dessutom finns möjligheten att skydda olika varianter av byggnadsverk. Detta kan bland annat vara en port samt grind, stolpe, skylt, staty, mur eller trappa. Lösa föremål som en parkbänk kan inte skyddas med en skyddsbestämmelse, vilket ibland också kan gälla för en byggnad på allmän plats. I sådana fall kan det vara en byggnad såsom en paviljong eller kiosk.⁹⁹ Markbeläggningar kan utgöra ett betydelsefullt inslag i miljön och därmed finns möjligheten att även kunna skydda dessa, där vackra stenbeläggningar kan vara ett sådant exempel. Detta kan även gälla för beläggningar som är dränerande, eftersom dessa kan vara viktiga för att upprätthålla grundvattennivån och på så sätt säkerställa byggnaders grund. När dessa regleringar införs måste de vara välgrundade utifrån en bevarandesynpunkt alternativt vara viktiga för den miljö som är värdefull.¹⁰⁰

Genom att införa skyddsbestämmelser på byggnader samt andra bygglovspliktiga anläggningar som är särskilt värdefulla kan detta innebära att vissa delar eller egenskaper hos en anläggning eller byggnad inte får tas bort, ändras eller att underhållet ska utföras med en speciell metod.¹⁰¹ Om det gäller särskilt värdefulla tomter som behöver skyddas med en skyddsbestämmelse kan bestämmelsen i sådana fall innefatta exempelvis strukturen och utformningen på en parkanläggning, där även mer specifika aspekter och delar som rumsskapande vegetation och markbeläggning kan ingå. Om nu

⁹⁸ BFS 2020:5. Boverkets föreskrifter om detaljplan. 7 kap. 15 §.

⁹⁹ Boverket. Skydd av kulturvärden.

¹⁰⁰ K. Adolfsson, S. Boberg. Detaljplanehandboken. s. 151–152.

¹⁰¹ Boverket. Bestämmelser om skydd av kulturvärden och rivningsförbud.

så är fallet att trappor, räcken, murar och motsvarande skulle vara en väsentlig del av tomtens kulturvärde kan också dessa skyddas.¹⁰² När särskilt värdefulla tomter ska skyddas kan det även bli tal om att reglera växtligheten. Hur detaljerat bestämmelserna kan utformas när det gäller växtligheten framgår inte i PBL eller av dess förarbeten. Eftersom växtlighet både förändras över tid och kräver kontinuerlig skötsel kan det ge upphov till en viss problematik att försöka reglera detta i detaljplan. Att reglera särskilt värdefulla tomter med skyddsbestämmelser kan även i dessa fall medföra ersättningsskyldighet till fastighetsägaren.¹⁰³

Det går endast att införa skyddsbestämmelser på befintliga bebyggelseområden, byggnader, bygglovspliktiga anläggningar, tomter samt miljöer.¹⁰⁴ Detta medför att skyddsbestämmelser inte kan införas för att kunna reglera ny bebyggelse eller miljö. Det är inte heller möjligt att införa skyddsbestämmelser på bebyggelse och miljöer som har återskapats till sitt ursprungsskick. Exempelvis om en byggnad brinner ner och därefter återuppförs till sitt ursprungliga utseende är det inte möjligt att införa skyddsbestämmelser för den. Om en byggnad som är kulturhistoriskt värdefull ska omlokaliseras går det inte att i förväg skydda byggnaden med skyddsbestämmelser vid den nya lokaliseringen. Detta kan göras först när byggnaden har flyttats till sin nya plats. Anledningen är att en förflyttning av en byggnad likställs med att rivning sker och att byggnaden sedan återuppförs igen.¹⁰⁵

Införandet av skyddsbestämmelser kan både ske på exteriöra och interiöra delar, där bestämmelsen kan innefatta allt från utformning och materialval till teknik och hur underhållet ska utföras.¹⁰⁶ För att kunna införa skyddsbestämmelser måste det vara av ”betydelse för bevarandeinsatsen som helhet”.¹⁰⁷ Utöver detta finns det ingen annan begränsning i förarbetena till ÄPBL för vad som är möjligt att reglera med en skyddsbestämmelse. Exempelvis kan man reglera målningar, paneler, taklister, planlösning, stuckaturer, konstruktionssystem, installationer och fast inredning i övrigt med skyddsbestämmelser. Om det skulle finnas ett behov och vara nödvändigt för bevarandet går det även att reglera att en specifik arbetsteknik måste användas.¹⁰⁸ Om flera olika skyddsbestämmelser avses införas på ett enskilt byggnadsverk föreligger inga begränsningar mot detta. Det är alltså möjligt att ha flera separata skyddsbestämmelser för ett enstaka byggnadsverk.¹⁰⁹ I de fall reglering med en bestämmelse syftar till att säkerställa att ett befintligt material ska bibehållas och inte bara dess utformning borde en skyddsbestämmelse i sådana fall införas för regleringen.

¹⁰² Boverket. *Skydd av kulturvärden*.

¹⁰³ Boverket. *Planbestämmelser mark*. (2026). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/kulturvarden/kulturvarden-i-plan---och-bygglagen/detaljplan-och-kulturvarden/planbestammelser-mark/> (Hämtad 2026-04-23).

¹⁰⁴ BFS 2020:5. *Boverkets föreskrifter om detaljplan*. 7 kap. 15 §.

¹⁰⁵ Boverket. *Skydd av kulturvärden*.

¹⁰⁶ Boverket. *Bestämmelser om skydd av kulturvärden och rivningsförbud*.

¹⁰⁷ Proposition 1985/86:1. *Med förslag till ny plan- och bygglag*, s. 582.

¹⁰⁸ Boverket. *Bestämmelser om skydd av kulturvärden och rivningsförbud*.

¹⁰⁹ Boverket. *Skydd av kulturvärden*.

Detta gäller även om bestämmelsen ställer krav på underhåll som medför höga kostnader alternativt en utformning som förutsätter ett ovanligt avancerat och därmed kostsamt utförande.¹¹⁰

Om kommunen väljer att införa skyddsbestämmelser i detaljplan ska anledningen till regleringen redogöras och motiveras i planbeskrivningen.¹¹¹ I planbeskrivningen ska det i planens syfte på ett kort och tydligt sätt redogöras för vilka platsbundna värden som ligger bakom behovet av att reglera med skyddsbestämmelser. Planbeskrivningen ska också innehålla en redogörelse för överväganden och slutsatser som har gjorts i planarbetet som har legat till grund för hur bestämmelserna har utformats. Som motivering av bestämmelserna kan kommunen använda sig av exempelvis kulturmiljöprogram och bebyggelseinventeringar som upprättats av kommunen själva. För att öka tydligheten kan texten även kompletteras med visuellt material, såsom foto av detaljer som är särskilt värdefulla, illustrationer av byggnadsdelar och byggnadsdetaljer, planritningar samt kartskisser. Vidare kan ställningstagande och övervägande som har gjorts i översiktsplanen, samt information om till exempel tillverkningsmetod, färgkoder, sammansättning och ursprung på material redogöras.¹¹²

6.1.2 Utformning av bestämmelsen i detaljplan

Vid utformningen av skyddsbestämmelser är det viktigt att det framgår att det är just en sådan bestämmelse, ett allmänt råd från Boverket är att de kan betecknas med bokstaven ”q” på plankartan.¹¹³ Det behövs ingen beteckning på plankartan om en planbestämmelse ska gälla för all allmän plats eller all kvartersmark, detta gäller alltså även för skyddsbestämmelser.¹¹⁴ Motsvarande gäller även för varsamhetsbestämmelser, rivningsförbud och utformningsbestämmelser, vilka beskrivs vidare i avsnitt 6.2, 6.5 samt 6.6. När skyddsbestämmelser utformas är det viktigt att de är tydligt formulerade. Detta för att en fastighetsägare ska kunna förstå innebörden och göra en bedömning angående extra eventuella kostnader till följd av bestämmelsen. Det är också viktigt att det tydligt framkommer att det är just en skyddsbestämmelse, eftersom kommunen kan behöva utge ersättning om inskränkningen blir för stor.¹¹⁵ Några hänvisningar till andra handlingar i skyddsbestämmelsen får inte förekomma. Om regleringen med en skyddsbestämmelse avser specifika detaljer eller ett specifikt underhåll bör detta formuleras i bestämmelsen så att det tydligt framgår vad skyddet omfattar.¹¹⁶

Exempel på vad som kan ingå och hur skyddsbestämmelser ska formuleras korrekt framgår av Tabell 11 samt Tabell 12. Är syftet exempelvis att något befintligt ska vara

¹¹⁰ Boverket. *Bestämmelser om skydd av kulturvärden och rivningsförbud*.

¹¹¹ BFS 2020:8. *Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning*. 2 kap. 3 §.

¹¹² Boverket. *Skydd av kulturvärden*.

¹¹³ BFS 2020:6. *Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan*. s.9.

¹¹⁴ Ibid., s.1.

¹¹⁵ Boverket. *Bestämmelser om skydd av kulturvärden och rivningsförbud*.

¹¹⁶ Boverket. *Skydd av kulturvärden*.

kvar kan formuleringen ”ska bevaras” nyttjas.¹¹⁷ Detta medför att det som regleras inte får tas bort eller ändras. För att det som regleras inte heller ska förlora sina värden kommer införandet av en sådan skyddsbestämmelse leda till ett underhållskrav. För utformningar som leder till att ett kostsamt underhåll eller att ett särskilt utförande måste nyttjas kan formuleringen ”ska bibehållas till sin utformning” användas.¹¹⁸ Med denna formulering kommer innebörden av en sådan skyddsbestämmelse att medföra att det går att byta ut men det måste utformas på samma sätt som tidigare.¹¹⁹

En skyddsbestämmelse kan reglera att kostsamma arbetsmetoder måste nyttjas, vilket exempelvis kan handla om att trä ska bearbetas genom handhyvling eller med ett specifikt verktyg. Att formulera bestämmelser på detta sätt kan dock vara problematiskt. Anledningen till detta är för att metoder förändras konstant gällande hur ett särskilt resultat kan åstadkommas. Nya metoder tillkommer och andra försvinner, därför kan det bli komplicerat att förutsäga vilka exakta metoder som fortfarande är möjliga att använda framöver. Det är därför att föredra att formulera bestämmelser så att det framgår hur det slutgiltiga resultatet ska bli. Om specifika metoder behöver redogöras och beskrivas är det istället att föredra att detta görs i planbeskrivningen. Exempelvis kan metoden eller metoderna för att åstadkomma det slutgiltiga resultatet som bestämmelsen reglerar tydliggöras i planbeskrivningen med jämförbara exempel, illustrationer samt bilder.¹²⁰

Tabell 11: Utdrag från Boverket för exempel på korrekt formulerade skyddsbestämmelser.¹²¹

- Befintliga (dörrar och portar mot gatan) ska bevaras.
- Takmålningar i (xxx) ska underhållas och bevaras och får inte täckas över.
- Befintliga blyspröjsade fönster ska bibehållas till sin utformning.
- Fasader ska vara klädda med locklistpanel där panelbräderna ska ha en sådan variation i bredd som blir följd av att brädorna tas ut i stockens hela bredd och täcklisterna ska ha den profilering som anges på vidstående teckning.

Tabell 12: Utdrag från Detaljplanehandboken för exempel på korrekt formulerade skyddsbestämmelser.¹²²

- Byggnadens tegelfasader av gammalt, handslaget tegel med mönstermurning ska bevaras.

¹¹⁷ Boverket. *Skydd av kulturvärden*.

¹¹⁸ Ibid.

¹¹⁹ Ibid.

¹²⁰ Ibid.

¹²¹ Boverket. *Bestämmelser om skydd av kulturvärden och rivningsförbud*.

¹²² K. Adolfsson, S. Boborg. *Detaljplanehandboken*. s. 227.

- Interiört ska stomme av järnpelare och fackverksbalkar, lanterniner, takkonstruktionen samt travers bevaras.
- Befintlig stenmur, och de inmurade järnringarna ska bevaras.

6.2 Varsamhetsbestämmelser

Enligt PBL ska ändring av byggnader, bebyggelseområden och andra bygglovspliktiga anläggningar göras varsamt så att kulturvärdena på platsen tillvaratas. Genom att utforma varsamhetsbestämmelser i en detaljplan kan kommunen precisera vad varsamhet innebär på den aktuella platsen. De är alltså enbart preciseringar av det generella varsamhetskravet.¹²³

6.2.1 När kan varsamhetsbestämmelser införas och vad omfattas

Den bebyggelse som kommunen kan ge varsamhetsbestämmelser i detaljplan finns uttryckt i 4 kap. 16 § 2 p. PBL. Det gäller alltså bebyggelsemiljöer enligt 2 kap. 6 § 3 st. PBL samt byggnader eller andra bygglovspliktiga anläggningar som ska ändras eller flyttas enligt 8 kap. 17 och 18 §§ PBL. Dessa finns närmare beskrivna i avsnitten 5.1.1 och 5.1.2. Även särskilt värdefull bebyggelse som beskrivs i avsnitt 5.1.3 kan ges dessa bestämmelser, eftersom de också omfattas av de generella kraven på varsamhet i PBL.¹²⁴

Varsamhetsbestämmelser ska användas både på kvartersmark och allmän plats för att styra de värden och karaktärsdrag som varsamheten särskilt ska fokusera på hos befintliga bygglovspliktiga anläggningar och byggnader.¹²⁵ Det som kan regleras med bestämmelserna är bland annat taktäckningsmaterial, kulör och fasadmateriäl. Bestämmelserna kan vara mer detaljerade men behöver då vara i en miljö som anses mer värdefull. De kan i sådana fall omfatta exempelvis utformning på fönster, taksprång och utsmykningsdetaljer. Vid mer kostnadskrävande utformning eller utförande behöver däremot skyddsbestämmelser användas.¹²⁶

Bestämmelser om varsamhet kan inte reglera sådant som går utöver de generella kraven på varsamhet, se avsnitt 5.1.2. Oavsett om sådant som alléer, räcken, trappor eller markbeläggning är på allmän plats eller kvartersmark kan de inte regleras, då dessa inte är bygglovspliktiga anläggningar eller byggnader. Varsamhetsbestämmelser kan inte heller reglera sådant som inte redan är utfört. Byggnader och bygglovspliktiga anläggningar som inte är utförda eller ska flyttas bör istället regleras med bestämmelser om utformning. Om en varsamhetsbestämmelse reglerar ett annat utförande än vad som

¹²³ Boverket. *Varsamhetsbestämmelser*.

¹²⁴ Ibid.

¹²⁵ BFS 2020:5. *Boverkets föreskrifter om detaljplan*. 7 kap. 17 §.

¹²⁶ Boverket. *Varsamhet*. (2025). https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/planbestammelser/egenskapsbestammelser/_varsamhet/ (Hämtad 2026-04-22).

är befintligt så kan det resultera i att byggnaden strider mot planen och på så sätt påverka möjligheterna att få bygglov.¹²⁷

Om kommunen väljer att införa varsamhetsbestämmelser i detaljplan ska anledningen till regleringen redogöras och motiveras i planbeskrivningen.¹²⁸ Syftet med detaljplanen ska kort beskriva de värden som ligger till grund för varsamhetsbestämmelserna. Därtill ska kommunen även redogöra för de överväganden samt ställningstaganden som har skett under framtagandet av detaljplanen och hur detta påverkat varsamhetsbestämmelsernas utformning. Motiveringen i planbeskrivningen till varför bestämmelsen införs i detaljplanen kan grundas på bedömningar och avvägningar som framgår av kulturmiljöprogram, bebyggelseinventeringar samt översiktsplanen. I planbeskrivningen kan det vid sidan av texten till exempel redovisas bilder på detaljer som berörs av varsamhetsbestämmelsen. Därtill kan även illustrationer, planritningar och tydliggörande kartskitser användas för att redogöra för byggnadsdelar och detaljer som omfattas av bestämmelsen.¹²⁹

6.2.2 Utformning av bestämmelsen i detaljplan

Vid utformningen av varsamhetsbestämmelser är det viktigt att det framgår att det är just en sådan bestämmelse, ett allmänt råd från Boverket är att de kan betecknas med bokstaven ”k”.¹³⁰ Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra för fastighetsägarna hur de generella varsamhetskraven i PBL ska följas i det specifika området och alltså inte att enbart upprepa lagtext. Bestämmelsen ska formuleras så tydligt och kortfattat som möjligt och beroende på bebyggelsens omfattning, homogenitet eller art, kan olika tekniker användas, såsom att utnyttja bilder eller illustrationer vid planbestämmelsen för att tydliggöra innebörden. Om egenskaper och värden kan uttryckas genom mått, färger, material och andra tydligt definierade termer, kan även sådana preciseringar användas.¹³¹

Varsamhetsbestämmelser specificerar de värden och karaktärsdrag som inriktning sker på. Det innebär att det är möjligt att byta ut material som regleras i en bestämmelse om varsamhet, men att de ska se liknande ut och ha samma utformning, alltså att något ”ska bibehållas till sin utformning”.¹³² Det kan exempelvis innebära att ett fönster får bytas men ska utformas på samma sätt som tidigare.¹³³

Om en varsamhetsbestämmelse bara lyfter fram en eller ett fåtal specifika egenskaper finns en risk att det tolkas som att kravet på varsamhet enbart gäller dessa. Därför kan det vara bra att även inkludera en mer övergripande formulering som i sin helhet

¹²⁷ Boverket. *Varsamhet*.

¹²⁸ BFS 2020:8. *Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning*. 2 kap. 3 §.

¹²⁹ Boverket. *Varsamhet*.

¹³⁰ BFS 2020:6. *Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan*, s.9.

¹³¹ Boverket. *Varsamhetsbestämmelser*.

¹³² Boverket. *Varsamhet*.

¹³³ Ibid.

tydliggör varsamhetskravet.¹³⁴ Ett exempel på en sådan bestämmelse redovisas i Tabell 13.

Tabell 13: Utdrag från Boverket för exempel på korrekt formulerad varsamhetsbestämmelse.¹³⁵

- Kulturhistoriskt/miljömässigt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin [ursprungliga] karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå.

Även om en bestämmelse formuleras på ett övergripande sätt behöver den alltid anpassas till de specifika förutsättningarna i det aktuella området. Det är viktigt att överväga om den verkligen täcker alla relevanta aspekter, samt om det finns delar som är mindre betydelsefulla och därför kan utelämnas. Sådana generella bestämmelser kan också kompletteras eller ersättas av mer detaljerade regler som tydligare anger hur olika delar av byggnaden ska utformas.¹³⁶ Exempel på sådana bestämmelser visas i Tabell 14 och Tabell 15.

Tabell 14: Utdrag från Boverket för exempel på korrekt formulerade varsamhetsbestämmelser.¹³⁷

- Fasader ska vara av locklistpanel målade med röd slamfärg.
- Taktäckning ska vara rött lertegel.
- Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga.
- Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas.

Tabell 15: Utdrag från Detaljplanehandboken för exempel på korrekt formulerade varsamhetsbestämmelser.¹³⁸

- Fasader ska vara locklistpanel målade med faluröd slamfärg
- Taktäckning ska vara rött lertegel
- Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika

¹³⁴ Boverket. *Varsamhetsbestämmelser*.

¹³⁵ Ibid.

¹³⁶ Ibid.

¹³⁷ Ibid.

¹³⁸ K. Adolfsson, S. Boborg. *Detaljplanehandboken*. s. 225.

En detaljplan ska inte vara mer detaljerad än vad som behövs för att uppfylla dess syfte. Eftersom en plan vanligtvis gäller under lång tid och kan komma att styra åtgärder som inte var förutsedda vid upprättandet, är det viktigt att göra en noggrann avvägning av detaljeringsgraden på varsamhetsbestämmelserna. De bör fokusera på väsentliga egenskaper och samtidigt lämna utrymme för i övrigt lämpliga lösningar. Exempelvis kan behovet av skydd för olika fasader bedömas utifrån betydelsen för helhetsmiljön.¹³⁹

Om en plan omfattar ett stort område med stor variation i bebyggelsen kan det vara svårt att få med alla karaktärsdrag som är väsentliga i varsamhetsbestämmelserna. I sådana fall kan ett alternativ vara att formulera bestämmelserna mer öppet som i Tabell 16. För att sådana bestämmelser ska bli enkla att tolka, krävs det att formuleringar som *äldre industribyggnad* och *väsentliga karaktärsdrag* blir tydliggjorda i planbeskrivningen. Planbeskrivningen ska ange skälen till regleringen och tydliggöra vilka värden som ska värnas. Det gör det möjligt att bedöma även oförutsedda åtgärder utifrån dessa värden, samtidigt som planen undviker onödig detaljstyrning och tillåter olika lösningar.¹⁴⁰

Tabell 16: Utdrag från Boverket för exempel på korrekt formulerade varsamhetsbestämmelser.¹⁴¹

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• För byggnaden väsentliga karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid ändring.• Byggnadens karaktär av äldre industribyggnad ska bibehållas. |
|--|

En uppräknings av egenskaper som är väsentliga kan lätt tolkas som en beskrivning av alla egenskaper som ska beaktas. Därför behöver beskrivningen antingen ange alla värdefulla egenskaper eller tydligt ange att det enbart är vissa exempel som anges. En värdebeskrivning ska inte enbart beskriva byggnaden, utan behöver beskriva karaktärsdrag och värden som ska tillvaratas.¹⁴² Värdebeskrivning beskrivs närmare i avsnitt 6.2.3.

6.2.3 Värdebeskrivning

I planbeskrivningen i en detaljplan kan kommunen precisera vad en varsamhetsbestämmelse innebär genom att ha en beskrivning av värden, en så kallad *värdebeskrivning*. Vid en beskrivning av viktiga karaktärsdrag och inte endast vilket utförande vissa byggnader har, anges även de förändringar som är möjliga att göra utan risk för att skada några värden. I Tabell 17 ges ett exempel på en värdebeskrivning som

¹³⁹ Boverket. *Varsamhetsbestämmelser*.

¹⁴⁰ Ibid.

¹⁴¹ Ibid.

¹⁴² Ibid.

tydliggör en generell varsamhetsbestämmelse om att karaktären på byggnaderna ska tas tillvara vid en ändring.¹⁴³

Tabell 17: Utdrag på exempel av värdebeskrivning från Boverket.¹⁴⁴

I planbeskrivningen finns under rubriken "Kulturhistoriskt värde" följande beskrivning:

Kvarteret begränsas i norr av en sammanhängande rad envånings bostadshus som genom sin småskalighet och lågmäldhet har en ålderdomlig prägel. En väsentlig del av värdet utgörs av det sammanhängande takfallet som endast bryts av enstaka mindre, oregelbundet placerade, gjutjärnsfönster. Fönster- och dörröppningar har en traditionell utformning, där en viss oregelbundenhet utgör en anpassning till de ursprungliga funktionerna. Karaktäristiska detaljer är bland annat dörröppningarna mot gatan tvåluftsfönsterna, fasadernas listverk, skorstenarna i tegel med sina murade krön, takens ståndränna och förskjutningen i takfoten som kan avspegla en äldre byggnadsdel samt de klassicerande dörrarna och portarna på nr 2, förmodligen tillkomna vid en ombyggnad 1923. Gårdsfasaderna präglas av ett antal mindre ombyggnader och anpassningar till nya behov. På gården till nr 2 ligger en äldre verkstadsbyggnad i rött maskinslaget tegel, förmodligen uppförd som skofabrik. Väsentligt är att längans verkstadskaraktär bibehålls.

6.3 Skillnader mellan skydds- och varsamhetsbestämmelser

Kommuner har möjlighet att både införa skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser i en detaljplan för att värdefull bebyggelse ska värnas. Om skyddsbestämmelser införs i en detaljplan istället för varsamhetsbestämmelser krävs det i sådana fall att det handlar om bebyggelse som är särskilt värdefull. I jämförelse med en varsamhetsbestämmelse innebär införandet av en skyddsbestämmelse allt mer strikta krav för en fastighetsägare. Till exempel kan en skyddsbestämmelse reglera att det befintliga materialet ska bevaras. Därutöver kan det handla om att en befintlig dörr från 1800-talet eller en unik markbeläggning på allmän plats ska vara kvar. Tas dörren som exempel kan den i sådana fall skyddas med en skyddsbestämmelse med formuleringen *ska bevaras*. En skyddsbestämmelse med denna formulering medför därmed att dörren inte får tas bort samt att ändringar inte får utföras på den. Det ska alltså vara exakt den dörren som finns på platsen idag och ingen annan. En motsvarande bedömning gäller för exemplet med markbeläggningen. Indirekt medför även en skyddsbestämmelse med formuleringen *ska bevaras* ett underhållskrav, eftersom

¹⁴³ Boverket. *Exempel varsamhetsbestämmelse med värdebeskrivning*. (2023).

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/kulturvarden/kulturvarden-i-plan---och-bygglagen/detaljplan-och-kulturvarden/varsamhetsbestammelser/exempel-varsamhet-i-praktiken/> (Hämtad 2026-04-21).

¹⁴⁴ Boverket. *Exempel varsamhetsbestämmelse med värdebeskrivning*.

dörrens värden ska förbli oförändrade. Det är inte bara bestämmelser som reglerar att något ska bevaras som bör införas som en skyddsbestämmelse. Det kan även gälla när krav som medför att ett ovanligt samt kostsamt underhåll eller utförande ska göras. I sådana fall ska detta inte regleras med varsamhetsbestämmelser utan istället med skyddsbestämmelser. Skillnaden här blir även att en fastighetsägare kan få ersättning om skyddsbestämmelser införs på deras fastighet, varav det inte finns någon ersättningsrätt till fastighetsägare för varsamhetsbestämmelser.¹⁴⁵

Syftet med varsamhetsbestämmelser är istället att precisera och förtydliga vilka värden eller karaktärsdrag som måste värnas och bibehållas till sin utformning. Detta kan exempelvis göras genom lydelsen *ska bibehållas till sin utformning*. Används denna lydelse på en dörr blir innebörden en helt annan jämfört med exemplet ovan med formuleringen *ska bevaras*. I detta fall skulle det medföra att dörren kan bytas ut. Dock kommer det krävas att den nya dörren har en likadan utformning som originalet. Den nya dörren ska alltså vara oförändrad till sin utformning jämfört med den ursprungliga dörren. Det är inte alltid möjligt att med varsamhetsbestämmelser reglera krav på att bibehålla värden och karaktärsdrag. Ett undantag kan till exempel vara om en kommun vill bestämma att specifika värden och karaktärsdrag måste bibehållas, men för att detta ska vara möjligt behöver kostsamma metoder eller material nyttjas. I dessa fall ska skyddsbestämmelser istället införas för regleringen, eftersom krav på kostsamma åtgärder kan leda till att en fastighetsägare blir ersättningsberättigad. Även här kan lydelsen *ska bibehållas till sin utformning* användas, men istället för en skyddsbestämmelse. Därmed kan också skyddsbestämmelser införas när krav regleras på att en särskild utformning ska bibehållas och där detta krav leder till att antingen underhållet eller ett särskilt utförande blir kostnadskrävande. I likhet med när en varsamhetsbestämmelse formuleras med *ska bibehållas till sin utformning* gäller det även här för skyddsbestämmelser att det går att byta ut. Dock ska det nya utformas på samma sätt som tidigare. Skyddsbestämmelsen ska i detta fall tydligt ange de värden eller karaktärsdrag som ska bibehållas.¹⁴⁶

Vanligtvis räcker det inom områden som är värdefulla, men där det inte finns behov av ett lika omfattande skydd som ges via skyddsbestämmelser att istället använda sig av varsamhetsbestämmelser. Då kan varsamhetsbestämmelserna införas för att värna de karaktärsdrag och värden som finns i området. Dock kan det vara motiverat i områden som har särskilda värden att även införa skyddsbestämmelser. Om det behövs kompletteras med skyddsbestämmelser kan detta göras för de delar som kräver ett mer långtgående skydd. Det kan till exempel handla om att specifika detaljer eller material som är befintliga behöver skyddas. Vid reglering med varsamhetsbestämmelser gäller det att dessa inte får leda till att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Detta på grund av att fastighetsägare inte är berättigad ersättning för varsamhetsbestämmelser till skillnad från skyddsbestämmelser, där sådan ersättning kan komma på tal. Därmed är det viktigt att det tydliggörs i plandokumentet vilken bestämmelse som används i

¹⁴⁵ Boverket. *Skydd av kulturvärden*.

¹⁴⁶ Ibid.

regleringen.¹⁴⁷ Eftersom varsamhetsbestämmelser används i detaljplanen för att förtydliga de generella varsamhetskraven i 2 kap. 6 § 3 st. PBL och 8 kap. 17 samt 18 §§ PBL bör dessa formuleras på ett sätt som medför att det är de särskilt viktiga egenskaperna i bebyggelsen som ska framhållas och värnas. Vidare bör varsamhetsbestämmelser inte ange att specifika byggnadsdelar eller egenskaper *ska bevaras*. Konsekvensen av att använda formuleringen *ska bevaras* i en varsamhetsbestämmelse är att denna typ av konkreta bevarandebestämmelser per definition blir en skyddsbestämmelse och som därmed kan leda till ett ersättningsberättigande.¹⁴⁸ Att en varsamhetsbestämmelse inte ska ange att specifika byggnadsdelar eller egenskaper *”skall bevaras”* samt att dessa per definition är skyddsbestämmelser framgår även av tidigare vägledning från Boverket från 1996.¹⁴⁹ Därutöver framgick det även genom den vägledning som Boverket gav 2014 att varsamhetsbestämmelser inte ska föreskriva att något *ska bevaras*, vilket dock är möjligt med skyddsbestämmelser. Varsamhetsbestämmelser ska istället förtydliga de värden samt karaktärsdrag hos byggnaden som varsamheten specifikt ska gälla för.¹⁵⁰

6.4 Varsamhetsbestämmelser kan innebära ersättningsrätt

I fallet MÖD P 3165–18, också kallad *Skånepantern*, utgick ersättning till fastighetsägaren på grund av en varsamhetsbestämmelse, trots att sådana bestämmelser inte är ersättningsgilla. Själva bestämmelsen i målet hade lydelsen *”(k1) Ändringar ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar tillvara dess kulturhistoriska värden. Takfall mot gata ska vara belagt med svart plåt. Fasader ska vara putsade och bör vid ändring återställas till äldre dokumenterat utseende med listverk, fönsteromfattningar och rusticerad bottenvåning (se foto i planbeskrivningen). Fönster ska vara i trä. Ursprungligt utseende på fönster ska vara vägledande vid ändring”*.¹⁵¹ MÖD höll med MMD att delar av bestämmelsen, specifikt om fönsterna på byggnaden och om återställande av tidigare borttagna rusticeringar och fönsteromfattningar, definitionsmässigt blir skyddsbestämmelser eftersom regleringen går utöver de generella varsamhetskraven i PBL. Skadan till följd av bestämmelsen ansågs överstiga kvalifikationsgränsen pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten, varpå en bedömning om att ersättning skulle utgå fastställdes. Kommunen fick i slutändan betala 500 000 kr i ersättning till följd av regleringen till Fastighets AB Skånepantern. Därutöver skulle kommunen även betala rättegångskostnader på 4 217 875 kr i MMD och 100 000 i MÖD till Fastighets AB Skånepantern. Därtill behövde Fastighets AB Skånepantern ersätta kommunen med 680 750 kr i rättegångskostnader i MÖD. I övrigt skulle båda parterna stå för sina rättegångskostnader i MÖD.

¹⁴⁷ Boverket. *Skydd av kulturvärden*.

¹⁴⁸ K. Adolfsson, S. Boberg. *Detaljplanehandboken*. s. 162.

¹⁴⁹ Boverket. *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser*. 3:2. uppl. (Boverket, 1996), s. 66.

¹⁵⁰ Boverket. *Planbestämmelser för detaljplan*. s. 141–142.

¹⁵¹ Malmö stad. *Detaljplan för S:T GERTRUD 6 (Dp 5427)*.

Utifrån prop. 1994/95:230 kan inte en varsamhetsbestämmelse leda till ersättningsberättigande. Bestämmelserna får däremot inte leda till en rådighetsinskränkning för fastighetsägaren som är större än att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten. Om fastighetsägaren anser att bestämmelsen är för långtgående kan denne överklaga detaljplanen. Om kommunen vill reglera mer än vad som kan regleras med det generella varsamhetskravet ska skyddsbestämmelser istället användas.¹⁵²

Slutsats

Om varsamhetsbestämmelser formuleras med krav som går utöver de generella varsamhetskraven i PBL kan de klassas som skyddsbestämmelser enligt 4 kap. 16 § 1 st. 3 p. PBL och eventuellt leda till att fastighetsägaren blir ersättningsberättigad. Att bestämmelsen var betecknad som en varsamhetsbestämmelse i detaljplanen hade alltså i detta fall ingen betydelse, utan det faktiska innehållet och vad som avsågs att regleras med bestämmelsen var det som var av vikt. Att ersättning medgavs för varsamhetsbestämmelser i rättsfallet går därmed emot prop. 1994/95:230, eftersom det tydligt framgår av den att varsamhetsbestämmelser inte kan leda till ersättningsberättigande. MÖD nämner dock i rättsfallet att varsamhetsbestämmelserna egentligen skulle ses som skyddsbestämmelser i detta fall.

6.5 Rivningsförbud

Genom införande av bestämmelser om rivningsförbud i detaljplan har kommunen möjlighet att reglera att både hela eller delar av befintliga byggnader och bygglovspliktiga anläggningar inte får rivas om dessa är särskilt värdefulla, alternativt att de utgör en del av ett värdefullt bebyggelseområde. Det är enbart stommen som skyddas vid införande av bestämmelser om rivningsförbud, varpå ett ersättningsberättigande kan tillkomma till följd av bestämmelsen.¹⁵³

6.5.1 När kan rivningsförbud införas och vad omfattas

Den bebyggelse som kommunen kan införa rivningsförbud för i detaljplan finns uttryckt i 4 kap. 16 § 4 p. PBL, se Tabell 9. Detta innebär att bestämmelser om rivningsförbud kan införas för att skydda den typ av särskilt värdefulla byggnadsverk som omfattas av förbud mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § PBL, som beskrivs i avsnitt 5.1.3. Med byggnadsverk avses både byggnader och anläggningar som omfattas av bygglovsplikt.¹⁵⁴ Därmed är det enbart bygglovspliktiga anläggningar som exempelvis en mur som är möjliga att skydda med ett rivningsförbud när det kommer till andra

¹⁵² Proposition 1994/95:230. *Kommunal översiktsplanering enligt plan- och bygglagen, m.m.* s. 87.

¹⁵³ Boverket. *Rivningsförbud*. (2026). https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/planbestammelser/egenskapsbestammelser/_rivningsforbud/ (Hämtad 2026-04-29).

¹⁵⁴ Ibid.

byggnadsverk än byggnader.¹⁵⁵ När kommunen vill införa rivningsförbud för att en bygglovspliktig anläggning ska skyddas kan det leda till svårigheter att veta vilken exakt anläggning som skyddet egentligen är till för. För att underlätta tolkningen av en sådan bestämmelse om rivningsförbud kan det lämpligen tydliggöras i bestämmelsen vilken anläggning som skyddet omfattar.¹⁵⁶ I de fall där det blir tal om rivning krävs det att en byggnadskropp tas bort helt, vilket bland annat innebär ett borttagande av stommen. Av den anledningen finns det möjlighet utan ett rivningslov att på en byggnad ta bort stora delar både exteriört och interiört såvida stommen blir kvar, alltså att byggnaden avskalas. Därtill om det enda som ska vara kvar är grunden på en byggnad, där grunden sedan ska användas för en ny byggnad, kommer det resterande raserandet att räknas som rivning. Utöver detta räknas även de fall där en del av ett hus tas bort i sin helhet. Exempel på detta kan vara om en veranda eller en gårdsflygel tas bort.¹⁵⁷

Det är inte endast befintliga byggnader och bygglovspliktiga anläggningar som är särskilt värdefulla utifrån en historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt som kan regleras med en bestämmelse om rivningsförbud och därmed inte får rivas. Rivningsförbud kan nämligen även införas på sådana byggnader och bygglovspliktiga anläggningar som inte är särskilt värdefulla i sig själva. Dock gäller det i sådana fall att dessa byggnader och bygglovspliktiga anläggningar tillhör ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt utifrån en historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.¹⁵⁸ Det är möjligt att införa bestämmelser om rivningsförbud på både kvartersmark och allmän plats.¹⁵⁹ Rivningsförbud får enbart införas när det finns ett väsentligt allmänintresse att skydda det som rivningsförbudet avses att införas på. Ett utökat planförfarande behövs nästintill i samtliga fall när ett rivningsförbud ska upphävas.¹⁶⁰

Inom detaljplan behövs rivningslov om byggnader eller del av byggnader ska rivas i enlighet med 9 kap. 43 § 1 p. PBL. Enligt 9 kap. 43 § 2 p. PBL gäller detta även inom detaljplan för hela eller delar av särskilt värdefulla anläggningar som avses i 8 kap. 13 § PBL alternativt om anläggningarna är skyddade genom rivningsförbud. Det krävs inget stöd i detaljplan av ett rivningsförbud för att kommunen ska ha möjlighet att avslå en ansökan om rivningslov för att riva en byggnad eller anläggning. Det kan räcka med att det föreligger skäl att bevara byggnaden eller anläggningen till följd av bebyggelsens eller byggnadens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde för att kommunen ska kunna avslå en begäran om rivningslov. Vid en ansökan om rivningslov prövas bestämmelser om rivningsförbud, varpå

¹⁵⁵ Boverket. *Bestämmelser om skydd av kulturvärden och rivningsförbud*.

¹⁵⁶ Boverket. *Rivningsförbud*.

¹⁵⁷ J. Blomberg, J. Svensson. Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 43 §, Lexino (JUNO) (besökt 2025-05-08).

¹⁵⁸ Boverket. *Rivningsförbud*.

¹⁵⁹ BFS 2025:16. *Föreskrifter om ändring i Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) om detaljplan*. 7 kap. 16 §.

¹⁶⁰ Boverket. *Bestämmelser om skydd av kulturvärden och rivningsförbud*.

byggnadsnämnden inte får bevilja ett rivningslov i de fall ett rivningsförbud finns. Införandet av en bestämmelse om rivningsförbud i detaljplan innebär därmed att det redan i förväg har fastställts om byggnaden eller anläggningen får rivas eller inte.¹⁶¹ I de fall det redan i förväg är ett faktum att ett rivningslov inte kommer att beviljas för en byggnad eller anläggning på grund av att den har historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden är det ändå lämpligt att i detaljplan införa bestämmelse om rivningsförbud för att skydda byggnaden eller anläggningen. Detta eftersom denna information är väsentlig för en fastighetsägare eller köpare, vilket medför att det bör anges i detaljplanen. Gällande ersättning spelar även byggnadens eller anläggningens skick roll när beslutet om rivningsförbud tas. Om byggnaden eller anläggningen används kommersiellt och är i bra skick kommer ett rivningsförbud sannolikt inte leda till någon ersättning. Om byggnaden eller anläggningen däremot till exempel på grund av åsidosatt underhåll har låtits förfalla och där ett beslut om rivningsförbud istället skulle tas i detta skede, ökar sannolikheten att ett sådant beslut leder till ersättningsberättigande. Detta kan bli konsekvensen av att ett ställningstagande gällande rivningsförbud inte tagits i ett tidigare skede när byggnaden eller anläggningen var i ett bättre skick.¹⁶² Mer om ersättning beskrivs i avsnittet 7.

Därtill kan rivningsförbud enbart införas för byggnadsverk som redan är uppförda på en aktuell plats. Detta medför att en byggnad eller anläggning som är kulturhistoriskt värdefull och som ska omlokaliseras kan skyddas med rivningsförbud först när omlokaliseringen är utförd. Det är alltså inte möjligt att med rivningsförbud i förväg skydda en byggnad eller anläggning på den nya lokaliseringen. Dock finns det möjlighet att skydda byggnaden från rivning efter omlokaliseringen genom att införa bestämmelse om rivningsförbud, vilket kan göras genom ändring av detaljplanen. Det är enbart stommen som skyddas genom ett införande av en bestämmelse om rivningsförbud. Av den anledningen medför ett rivningsförbud på en byggnad att det enbart blir stommen som skyddas för byggnaden. Därmed leder detta till att rivningsförbud oftast måste kompletteras med skyddsbestämmelser eller varsamhetsbestämmelser, alternativt med båda. Syftet med att även komplettera med dessa bestämmelser är för att säkerställa ett mer heltäckande skydd för de kulturvärden som ligger till grund för rivningsförbudet. Om exempelvis en ansökan om bygglov kommer in till byggnadsnämnden där ansökan gäller ett byte av fasadbeklädnad eller att en ändring ska göras som avsevärt påverkar byggnadens eller anläggningens exteriör går det inte med stöd av rivningsförbudet neka ett sådant bygglov. Gällande fasta installationer och fast inredning samt andra interiöra delar av en byggnad förhindrar dessutom inte en bestämmelse om rivningsförbud att dessa rivs eller tas bort.¹⁶³

Om kommunen väljer att införa rivningsförbud i detaljplan ska anledningen till regleringen redogöras och motiveras i planbeskrivningen.¹⁶⁴ Gällande motiveringen i planbeskrivningen till varför bestämmelsen införs i detaljplanen kan detta grundas på

¹⁶¹ Boverket. *Rivningsförbud*.

¹⁶² Boverket. *Bestämmelser om skydd av kulturvärden och rivningsförbud*.

¹⁶³ Boverket. *Rivningsförbud*.

¹⁶⁴ BFS 2020:8. *Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning*. 2 kap. 3 §.

bedömningar och avvägningar som framgår av kulturmiljöprogram, bebyggelseinventeringar samt översiktsplanen. Om det formuleras att ett specifikt byggnadsverk inte får rivas i rivningsförbudet, exempelvis *stationshuset får inte rivas* är det lämpligt att det i planbeskrivningen tydliggörs exakt vilken byggnad som bestämmelsen reglerar. Detta kan till exempel göras med en illustration där aktuell byggnad är markerad.¹⁶⁵

6.5.2 Utformningen av bestämmelsen i detaljplan

Vid utformningen av rivningsförbud är det viktigt att det framgår att det är just en sådan bestämmelse, ett allmänt råd från Boverket är att de kan betecknas med bokstaven ”r” på plankartan.¹⁶⁶ Exempel på hur en bestämmelse om rivningsförbud kan formuleras i detaljplan framgår av Tabell 18.

Tabell 18: Utdrag från Detaljplanehandboken för exempel på korrekt formulerad rivningsförbud.¹⁶⁷

- Byggnaden får inte rivas.

6.6 Utformningsbestämmelser

Bestämmelsen används för att bestämma utformning på byggnadsverk, vilket avser reglering av färg och material, typer av byggnadsverk, fasadutsmyckningar, byggnadsverks form och utformning av tomter. De kan användas när det finns särskilda skäl att ta hänsyn till främst natur- och kulturvärden på platsen men även vid anpassning till terrängen. Vidare kan de användas när en viss ambition om arkitektoniskt uttryck eller karaktär finns, men behöver då ha tydligt stöd i planens syfte och vara väl underbyggda genom stöd i något politiskt dokument, som gestaltungsprogram eller översiktsplan. Skälen till reglering av utformningen behöver också motiveras och anges i planbeskrivningen.¹⁶⁸

6.6.1 Bebyggelse som omfattas

Vilken bebyggelse som kan ges utformningsbestämmelser regleras i 4 kap. 16 § 1 p. PBL, alltså delar av eller hela byggnadsverk samt tomter.

¹⁶⁵ Boverket. *Rivningsförbud*.

¹⁶⁶ BFS 2020:6. *Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan*, s.9.

¹⁶⁷ K. Adolfsson, S. Boberg. *Detaljplanehandboken*. s. 228.

¹⁶⁸ Boverket. *Utformning*. (2025). https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/planbestammelser/egenskapsbestammelser/_utformning/ (Hämtad 2026-02-02).

6.6.2 Utformning av bestämmelsen i detaljplan

Ett allmänt råd från Boverket är att utformningsbestämmelser kan betecknas med bokstaven ”f”.¹⁶⁹ Kommunen kan fritt formulera planbestämmelsen men det är viktigt att den är tydlig. Med bestämmelsen kan kommunen dels reglera form på delar eller hela byggnadsverk, såsom takkupor, fönsterarea, takutformning, entréer, balkonger och verandor. De kan även bestämma färgsättning och material som ska användas på exempelvis tak, fasad eller särskilda byggnadsdelar. Sådant som inte är lämpligt på en viss plats kan också regleras, exempelvis utstickande byggnadsdelar som loftgångar eller balkonger. Vilken bebyggelsetyp ovan eller under mark kan också regleras med bestämmelsen, exempelvis att bebyggelsen ska bestå av en- och tvåbostadshus eller flerbostadshus. Huruvida byggnader ska vara sammanbyggda som kedjehus och radhus eller vara friliggande, kan också regleras.¹⁷⁰

Planbestämmelsen möjliggör även för kommunen att styra hur tomter ska utformas genom utformningsbestämmelser i detaljplaner. Dessa kan användas för att bevara viktiga mark- och naturvärden som bör finnas kvar. Det kan till exempel röra sig om träd, synligt berg eller andra naturliga inslag som är betydelsefulla för lek, vistelse eller områdets karaktär. Vegetation kan också behöva bevaras för att minska risken för ras och skred. Genom tomtens utformning kan dessutom förutsättningar för olika ekosystemtjänster skapas.¹⁷¹

¹⁶⁹ BFS 2020:6. Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan. s.8.

¹⁷⁰ Boverket. *Utformning*.

¹⁷¹ Boverket. *Utformning*.

7. Ersättning till följd bevarandebestämmelser

I kapitlet presenteras ersättning till följd av bevarandebestämmelser och utformningsbestämmelser. Allmänna regler i PBL behandlas, liksom om de olika bestämmelserna är ersättningsgilla eller inte samt när ersättning ska utges. Vidare presenteras regler om ackumulerad skada och hur den uppkommer. Även hur ersättning kan hanteras i praktiken behandlas.

7.1 Egendomsskyddet

Europakonventionen är svensk lag och i artikel 1 från 1952 års första tilläggsprotokoll framgår det så kallade egendomsskyddet. En precisering av detta har gjorts i 2 kap. 15 § RF.¹⁷² Det första stycket i paragrafen handlar om att ingen kan bli tvingad till att avstå sin egendom och inte heller få den inskränkt av det allmänna. Däremot kan det ske om det behövs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Enligt förarbetena till lagen behöver en bedömning från fall till fall göras, gällande om det är ett angeläget allmänt intresse eller inte. Däremot framhålls det i förarbeten till lagen att åtgärder för att möta samhällets behov av mark för bostäder, vägar och annan infrastruktur samt för miljö-, naturvårds och totalförsvarsintressen, omfattas av begreppet.¹⁷³

Det andra stycket i 2 kap. 15 § RF handlar om att ersättning ska utgå, enligt grunder i lagen, när någon får sin egendom inskränkt i så stor utsträckning att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten eller att betydande skada i förhållande till värdet på berörd del av fastigheten uppkommer. Ersättning ska även utgå om egendom behöver avstås med tvång genom expropriation eller något liknande förfogande.

Tabell 19: Utdrag ur 2 kap. 15 § RF.

Regeringsformen 2 kap. 15 §

Vars och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Den som genom expropriation eller något annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom ska vara tillförsäkrad full ersättning för förlusten. Ersättning ska också vara tillförsäkrad den för vilken det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad på sådant sätt att pågående markanvändning inom berörd del av fastigheten avsevärt försvåras eller att skada uppkommer som är betydande i

¹⁷² Sjödin m.fl. Markåtkomst och ersättning: För bebyggelse och infrastruktur, s. 29–30.

¹⁷³ Proposition 1993/94:117. Inkorporering av Europakonventionen och andra fri- och rättighetsfrågor, s. 15–16.

förhållande till värdet på denna del av fastigheten. Ersättningen ska bestämmas enligt grunder som anges i lag.

Vid inskränkningar i användningen av mark eller byggnad som sker av hälsoskydds-, miljöskydds- eller säkerhetsskäl gäller dock vad som följer av lag i fråga om rätt till ersättning.

Alla ska ha tillgång till naturen enligt allemansrätten oberoende av vad som föreskrivits ovan.

7.1.1 Rådighetsinskränkningar

En inskränkning av det allmänna kan göras i form av så kallade *rådighetsinskränkningar*. I Tabell 20 presenteras en definition av vad de innebär. I första stycket går det att utläsa att de allmänna inte kan ta egendom i anspråk eller inskränka den enskildes rätt att bestämma över den hur som helst, utan vissa förutsättningar måste föreligga. I andra stycket definieras att det blir en rådighetsinskränkning när det allmänna hindrar en användning av egendom utan att ta den i anspråk. Det framgår att det kan göras genom exempelvis förbud, uppställning av krav på tillstånd för viss verksamhet eller genom att återkalla tillstånd eller förena tillståndet med villkor där viss användning hindras. Av tredje stycket i Tabell 20 framgår det att en rådighetsinskränkning inte är expropriation eller annat sådant förfogande.

Tabell 20: Citat från SOU 2013:59 över definition av rådighetsinskränkning.¹⁷⁴

”Det allmänna får bara ta sådan egendom i anspråk eller inskränka den enskildes möjligheter att fritt bestämma över den under vissa förutsättningar.

Eftersom utgångspunkten är att den enskilde är fri att råda över sin egendom är det en rådighetsinskränkning i grundlagens mening när det allmänna, utan att ta egendomen i anspråk, hindrar en viss användning av densamma, t.ex. genom förbud och förelägganden eller genom att uppställa krav på tillstånd för viss verksamhet. Det kan också vara genom att återkalla ett tillstånd eller förena det med villkor som hindrar en viss användning.

Det som ska anses vara expropriation eller annat sådant förfogande är inte rådighetsinskränkningar.”

¹⁷⁴ SOU 2013:59. Ersättning vid rådighetsinskränkningar. s. 11.

7.2 Allmänt om ersättning i PBL

Grundregeln i PBL är att ersättning inte utges för skador orsakade av en detaljplan, så kallade *planskador*, fastighetsägaren får däremot tillgodoräkna sig de positiva effekterna en detaljplan kan medföra, alltså *plannyttor*. För att säkerställa att skadan inte blir för stor med hänsyn till allmänintresset så görs det i alla lov- och planärenden en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap. 1 § PBL. Om skadan anses vara för stor kan det utgöra hinder för antagande av en plan eller nekande av ett lov. Däremot finns det i 14 kapitlet PBL vissa undantagsfall där planskadan kan medföra rätt till ersättning. Undantaget gäller bland annat för skyddsbestämmelser och rivningsförbud.¹⁷⁵ Det vanligaste sättet för reglering av skador på grund av rådighetsinskränkningar är att ersättning utges när skadan passerar en viss gräns, så kallad kvalifikationsnivå.¹⁷⁶ Enligt 1 kap. 5 § PBL likställs tomträttsinnehavare med fastighetsägare, vilket innebär att 14 kapitlet PBL gäller för tomträttsinnehavare om fastigheten är upplåten med tomträtt.

7.3 Skyddsbestämmelser

Ersättning till följd av skyddsbestämmelser regleras i 14 kap. 10 § PBL som presenteras i Tabell 21. Vikten här ligger på att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten. Avsevärt försvåras brukar innebära en marknadsvärdeminskning i storleksordning om 5–10 procent, men om beloppet är stort kan det innebära att fastighetsägaren behöver tåla en mindre procentuell skada.¹⁷⁷

Tabell 21: Utdrag ur 14 kap. 10 § PBL.

Plan- och bygglagen 14 kap. 10 §

Om kommunen i en detaljplan inför en bestämmelse som avses i 4 kap. 8 § 1 eller 16 § 3 eller i områdesbestämmelser inför en bestämmelse som avses i 4 kap. 42 § andra stycket, har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

Första och andra styckena gäller inte bestämmelser om rivningsförbud. För sådana bestämmelser gäller i stället 7 §.

Om fastighetsägaren bedöms bli ersättningsberättigad, utges ersättning för hela marknadsvärdeminskningen, även under kvalifikationsgränsen, och för eventuell övrig

¹⁷⁵ Sjödin m.fl. *Markåtkomst och ersättning: För bebyggelse och infrastruktur*, s. 194–195.

¹⁷⁶ *Ibid.*, s. 191.

¹⁷⁷ *Ibid.*, s. 207–208.

ekonomisk skada till följd av bestämmelsen eller planen. På beloppet som beror på marknadsvärdeminskningen görs även ett påslag om 25 procent. Förväntningsvärden ersätts inte, alltså värden som beror på en förväntan från marknaden om ändrad markanvändning i framtiden. Dessa ska därmed inte räknas med i skadan.¹⁷⁸

7.4 Rivningsförbud

Ersättning på grund av införande av rivningsförbud regleras i 14 kap. 7 § PBL som presenteras i Tabell 22. Ersättning utgår enbart när skadan som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Det framgår av förarbetena till lagen att kvalifikationsgränsen för vad som utgör *betydande skada* förmodligen ligger i intervallet 10 till 20 procent av värdet på den berörda delen av fastigheten och tumregeln sägs vara en marknadsvärdeminskning på 15 procent. Ersättning betalas för den del som är över 15 procent och på det beloppet görs ett påslag om 25 procent. Förväntningsvärden ersätts inte, alltså värden som beror på en förväntan från marknaden om ändrad markanvändning i framtiden. Dessa ska därmed inte räknas med i skadan.¹⁷⁹

Tabell 22: Utdrag ur 14 kap. 7 § PBL.

Plan- och bygglagen 14 kap. 7 §

Om en detaljplan eller områdesbestämmelser innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap. 76 §, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

7.5 Varsamhetsbestämmelser och utformningsbestämmelser

Varsamhetsbestämmelser omnämns inte i kapitel 14 i PBL där alla situationer som kan medföra att en fastighetsägare blir ersättningsberättigad till följd av skador från en detaljplan nämns.¹⁸⁰ Däremot får sådana bestämmelser inte inom berörd del av fastigheten medföra att pågående markanvändning avsevärt försvåras, och alltså inte ha utformningar som blir för kostnadskrävande eller speciella.¹⁸¹ Eftersom utformningsbestämmelser inte heller nämns i kapitlet, utges ingen ersättning på grund av en sådan bestämmelse. Däremot ska en avvägning mellan allmänna och enskilda

¹⁷⁸ Sjödin m.fl. *Markåtkomst och ersättning: För bebyggelse och infrastruktur*, s. 207–208.

¹⁷⁹ Ibid., s. 202–203.

¹⁸⁰ Ibid., s. 190.

¹⁸¹ Boverket. *Varsamhetsbestämmelser*.

intressen göras enligt 2 kap. 1§ PBL, vilket innebär att skadan inte får vara större än vad som skäligen bör accepteras med avseende på det allmänintresse som finns.¹⁸²

7.6 Ackumulerad skada

Enligt 14 kap. 22 § PBL ska vid en bedömning av kvalifikationsgränserna betydande skada och pågående markanvändning avsevärt försvåras, tas även hänsyn till andra beslut som begränsar markanvändningen enligt KML, PBL, MB och SkvL. Dessa ska ha tillkommit senast tio år före det senaste beslutet. Det är oväsentligt om berättigande till ersättning för äldre skada har uteblivit. Detta medför att ersättning ska utges för den totala skadan som uppstått under tioårsperioden, också kallad den ackumulerade skadan.¹⁸³ En förutsättning är då att det sker inom samma del av en fastighet. Det är då den som meddelar det senaste beslutet och gör att kvalifikationsgränsen överstigs, som ska utge ersättning för hela den ackumulerade skadan. Ackumulerad skada uppstår inte enbart genom olika beslut vid olika tidpunkter, utan även om olika beslut som leder till skada meddelas samtidigt, exempelvis att rivningsförbud och skyddsbestämmelser införs i samma detaljplan.¹⁸⁴

När det gäller regleringar av bebyggelse borde det vara vanligt att ackumulerad skada uppstår på grund av att bevarande vanligtvis kräver både skyddsbestämmelser och rivningsförbud (alternativt vägrande av rivningslov). I de situationerna ska en värdering först göras var för sig. Sedan finns även en möjlighet att regleringarna påverkar varandra. Exempelvis kan ett införande av rivningsförbud och skyddsbestämmelser samtidigt leda till att skadan blir större än om de hade räknats var för sig. Detta på grund av att rivningsförbud innebär att rivning inte får ske och skyddsbestämmelsen då får anses gälla för all framtid. Om enbart en skyddsbestämmelse istället införts, hade bestämmelsen endast varit gällande under den återstående tekniska livslängden för byggnaden. Om skadorna var för sig leder till ersättningsberättigande ska en ackumulering inte göras. Däremot om ena eller båda skadorna inte uppnår kvalifikationsgränsen ska de ackumuleras. När beslut meddelas samtidigt, exempelvis genom att rivningsförbud och skyddsbestämmelser införs i samma detaljplan, ska de prövas mot den högre kvalifikationsgränsen, vilket i detta fall hade blivit betydande skada. Om den ackumulerade skadan då överstiger den, ska ersättning utgå. Beroende på vilken ordning olika beslut inträffar kan den ackumulerade skadan bli olika. Regeln om ackumulerad skada är en regel som främst syftar till att skydda enskilda fastighetsägare. Därmed ska inte hänsyn till den ackumulerade skadan tas om det leder till en sämre ersättning för fastighetsägaren än om skador räknats var för sig.¹⁸⁵

¹⁸² Sjödin m.fl. *Markåtkomst och ersättning: För bebyggelse och infrastruktur*, s.194–195.

¹⁸³ Ibid., s. 200, 207–208.

¹⁸⁴ M. Larsson Carlbring & E. Sjödin. *Ersättning vid bevarande av kulturhistoriskt intressant bebyggelse (LMV-rapport 1994:7)*. s. 48–49.

¹⁸⁵ Ibid., s. 48–49.

7.7 Hantering i praktiken

För att få ersättning måste fastighetsägaren väcka talan hos MMD inom två år från att beslutet som orsakat skada vann laga kraft. Däremot kan talan väckas vid ett senare tillfälle om det inte var rimligt att förutse skadan inom de två åren. För att kommunen enklare ska kunna förutse ekonomiska konsekvenser till följd av skyddsbestämmelser, rivningsförbud eller en kombination av dessa, kan ett föreläggande enligt 5 kap. 26 § PBL ställas till de fastighetsägare som drabbats av skada till följd av bestämmelserna. De skadedrabbade har då möjlighet att väcka talan inom en tidsbestämd period på minst två månader. Inom denna tid får inte detaljplanen antas enligt 5 kap. 28 § PBL. Om talan inte väcks inom perioden går rätten att föra sin talan förlorad enligt 14 kap. 27 § PBL. Däremot kan talan väckas även här vid ett senare tillfälle om det inte var rimligt att förutse skadan inom den angivna tiden.¹⁸⁶ Kommunen ska i planbeskrivningen redovisa frågor kopplade till genomförandet av detaljplanen.¹⁸⁷ Om kommunen gör en bedömning att någon rättighetshavare eller fastighetsägare eventuellt kan lida skada till följd av regleringar i detaljplanen och bli ersättningsberättigad eller få fastigheten inlöst, ska det redovisas i planbeskrivningen.¹⁸⁸ Syftet med detta är för att klargöra rätten till ersättning eller inlösen vid skador som kan uppstå till följd av att detaljplanen antas. Att detta redovisas i planbeskrivningen klargör på så sätt för berörda sakägare vilka möjligheter till ersättning eller inlösen som kan aktualiseras vid skador till följd av att detaljplanen antas.¹⁸⁹

¹⁸⁶ Sjödin m.fl. *Markåtkomst och ersättning: För bebyggelse och infrastruktur*, s. 196.

¹⁸⁷ Boverket. *Planbeskrivningens innehåll*. (2025). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/planbeskrivning/innehall/> (Hämtad 2026-04-24).

¹⁸⁸ BFS 2020:8. *Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning*. 2 kap. 11 §.

¹⁸⁹ Boverket. *Konsekvensutredning BFS 2020:8 – Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning*. (2020). s. 35. https://rinfo.boverket.se/BFS2020-8/dok/BFS2020-8_Konsekvensutredning.pdf (Hämtad 2026-05-07).

8. Verkliga exempel från studien

I detta avsnitt presenteras verkliga exempel från granskningen av detaljplanerna, vilket inkluderar både exempel från granskning av lagstöd och tydlighet, ersättningsanspråk i planbeskrivningen samt goda exempel på hur olika problem har lösts i detaljplan.

8.1 Exempel från granskningen av bevarandebestämmelser för de olika felkategorierna

I detta avsnitt redovisas olika exempel från felkategorierna 2–8, där problematiken med dessa och anledningen varför de lagts till i respektive kategori lyfts fram. Exempelen som redogörs för i detta avsnitt utgörs av bevarandebestämmelser från de detaljplaner som granskats i studien. Dessa exempel är därmed verkliga bestämmelser i de detaljplaner som vunnit laga kraft 2025 hos de granskade kommunerna.

8.1.1 Bevarandebestämmelser i kategori 2

Exempel 1 på planbestämmelse som placerats i kategori 2:

- **(q-skydd1)** *Märgelgrav ska bevaras, PBL 4 kap. 8 §*

Skyddsbestämmelse i exempel 1 innebär att en märgelgrav på allmän plats ska bevaras. I planbeskrivningen framgår det att graven omfattas av det generella biotopskyddet i MB. Eftersom graven i detta fall också förses med en skyddsbestämmelse, blir det en dubbelreglering, vilket leder till bedömningen att den hamnar i kategori 2. En notering är att det i detta fall är korrekt att beteckna bestämmelsen med *q-skydd*. Vid tidpunkten då detaljplanen påbörjades gällde det allmänna råden BFS 2014:5 där det framgår att ”Bestämmelser om skydd av kulturvärden på allmän plats bör betecknas *q-skydd*”.¹⁹⁰

Exempel 2 på planbestämmelse som placerats i kategori 2:

- **(q₁)** *Allén och infarten ska bevaras. Alléträd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Fällning av träd i allé kräver dispens*

I exempel 2 är det en skyddsbestämmelse där en allé och en infart ska bevaras. Allén skyddas redan enligt biotopskyddet i 7 kap. 11 § MB. Genom att även reglera allén med en skyddsbestämmelse blir det alltså ett dubbelskydd. Bestämmelsen innehåller också en formulering om att *fällning av träd i allé kräver dispens*, som kan ge uppfattningen om att dispens ges enligt PBL när det egentligen regleras i MB. Ett förtydligande om dispens hade istället kunnat göras i ett avsnitt om *upplysningar* i plankartan. I och med att allén redan omfattas av biotopskydd och dispensen regleras med annan lagstiftning än PBL, det vill säga MB, hamnar bestämmelsen i kategori 2.

¹⁹⁰ BFS 2014:5. Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. s. 10.

Exempel 3 på planbestämmelse som placerats i kategori 2:

- **(k₁)** *Byggnaden är byggnadsminne enligt kulturmiljölagen (KLM). För ändring av byggnadsminnet krävs särskild ansökan för ändring av byggnadsminne enligt KLM 3kap.*

I exempel 3 regleras byggnadsminne redan med annan lagstiftning, i detta fall kulturmiljölagen. Bestämmelsen fungerar mer som någon form av upplysning att det är ett byggnadsminne och inte att själva varsamhetsbestämmelsen i sig reglerar något. Därmed fyller varsamhetsbestämmelsen enligt PBL ingen funktion då den inte reglerar något, utan detta görs redan med byggnadsminne enligt KML. Bättre vore det att ha den information som finns i bestämmelsens formulering på plankartan i en del som brukar kallas för *upplysningar*, där det kan stå att byggnaden är ett byggnadsminne enligt KML och dessutom skriva detta i planbeskrivningen. Utöver detta har det använts fel förkortning. I bestämmelsen står det *KLM* när det egentligen ska stå *KML*.

8.1.2 Bevarandebestämmelser i kategori 3

Exempel 1 på planbestämmelse som placerats i kategori 3:

- **(k₁)** *Takets ursprungliga form ska vara fortsatt synlig och läsbar. Påbyggnad med indraget terrassbjälklag får finnas i begränsad omfattning.*

Varsamhetsbestämmelsen i exempel 1 reglerar takets ursprungliga form och möjliggörande av påbyggnad. Bestämmelsen blir otydlig på grund av två formuleringar, dels *ska vara fortsatt synlig och läsbar* och dels *får finnas i begränsad omfattning*. Båda dessa kräver subjektiva bedömningar, vilket inte uppfyller tydlighetskravet i PBL, se avsnitt 4.3. Med stor sannolikhet kommer olika bygglovshandläggare göra olika tolkningar av vad formuleringarna faktiskt innebär. Därutöver är det svårt som fastighetsägare att veta vilka ändringar som är möjliga att utföra i enlighet med bestämmelsen. Ingen av dessa formuleringar tydliggörs heller i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.

Exempel 2 på planbestämmelse som placerats i kategori 3:

- **(q₆)** *Detaljer och anordningar som vittnar om platsens militära verksamhet, såsom minnesstenar, ska bevaras.*

Skyddsbestämmelsen i exempel 2 reglerar att detaljer och anordningar som vittnar om militär verksamhet, såsom minnesstenar, ska bevaras. I detta fall är det otydligt att skriva *såsom* eftersom det får samma innebörd som att skriva *till exempel*, vilket ger en uppfattning om att det kan finnas fler *detaljer och anordningar som vittnar om platsens militära verksamhet* än minnesstenarna som ska bevaras. Det tydliggörs inte heller i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt exakt vilka delar som omfattas. Detta skapar otydlighet för olika aktörer som ska genomföra, tolka och fatta beslut gällande detaljplanen. För att undvika problemet, hade det varit bättre att skriva en uttömmande

lista direkt i planbestämmelsen över de detaljer och anordningar som *vittnar om platsens militära verksamhet*.

Exempel 3 på planbestämmelse som placerats i kategori 3:

- (q₂) *Byggnadens exteriöra utseende ska bevaras.*

Exempel 4 på planbestämmelse som placerats i kategori 3:

- (q₁) *Byggnadens utseende ska bevaras med undantag av det som framgår under r₁. Byggnaderna ska ha ett enhetligt utseende per hustyp.*

Exempel 5 på planbestämmelse som placerats i kategori 3:

- (q₁) *Byggnadens utseende och takform ska bevaras.*

Vidare i exempel 3 blir det otydligt vad som ingår i *byggnadens exteriöra utseende*. Det blir oklart vad som innefattas i ordet *utseende* som det ställs krav på att det *ska bevaras*. Huruvida exempelvis material, volym, färgsättning, proportioner, detaljering, exakta byggnadsdelar etc. omfattas är otydligt. Detta framgår inte av bestämmelsen och därmed blir det en subjektiv bedömning, vilket leder till otydlighet. Innebörden av denna skyddsbestämmelse tydliggjordes inte heller i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen. Fler exempel på samma problem återfinns i flera skyddsbestämmelser, vilket exempel 4 visar på. I denna skyddsbestämmelse blir det otydligt vad som menas med att *byggnadens utseende ska bevaras*. Det blir i detta fall samma problematik med ordet *utseende* som i exempel 3. Därtill blir det ännu mer oklart om *utseende* i exempel 4 gäller både byggnadens utseende exteriört eller interiört alternativt båda två. I exempel 3 framgick det i alla fall att det som ska bevaras är byggnadens *exteriöra utseende*. Fortsättningsvis i exempel 4 blir det också otydligt vad som menas med *byggnaderna ska ha ett enhetligt utseende per hustyp* i bestämmelsen. Otydligheterna i bestämmelsen tydliggjordes inte heller i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt. Ytterligare exempel på problematiken med *utseende* ges i exempel 5. I detta exempel är det också byggnadens utseende som ska bevaras. Även takformen ska bevaras, vilket kan tolkas som att takformen inte ingår i *byggnadens utseende*. Frågan kan ställas gällande vad som ingår i *utseende* om inte takform ingår. Även i exempel 5 blir det otydligt om byggnadens *utseende* gäller enbart exteriört eller också andra aspekter och egenskaper, exempelvis interiört. Precis som i exempel 3 och 4 har innebörden av byggnadens *utseende* inte tydliggjorts i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.

Exempel 6 på planbestämmelse som placerats i kategori 3:

- (k₃) *Byggnadens utvändiga listverk och träfasad ska beaktas. Vid ändring av exteriören ska ursprungligt utseende vara vägledande.*

Även bestämmelser som är formulerade som att något ska vara *vägledande* har vid granskning bedömts vara otydliga. Varsamhetsbestämmelsen i exempel 6 visar ett sådant exempel. Detta eftersom att formulera en bestämmelse som att något ska vara

vägledande leder till att det kan ses som en riktlinje. Planbestämmelser som formuleras som riktlinjer eller rekommendationer är inte lämpliga, se avsnitt 4.3. I exempel 6 blir frågan hur likt det måste vara det ursprungliga utseendet vid ändring av exteriören om det endast ska vara vägledande. Frågan blir därtill vad som ingår i det ursprungliga utseendet och huruvida det avser färgsättning, volym, proportioner, material eller detaljeringsgrad. Detta framgår inte av bestämmelsen. Vidare är det även oklart hur det ursprungliga utseendet skiljer sig från det befintliga. I detta fall tydliggjordes det inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt hur ursprungligt utseende ska vara vägledande.

Exempel 7 på planbestämmelse som placerats i kategori 3:

- (q₂) *Trappräcke ska bevaras alternativt uppföras med inspiration av den befintliga utformningen, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.*

I exempel 7 har denna skyddsbestämmelse bedömts vara otydlig på grund av att det blir otydligt vad som menas med ordet *inspiration*. Frågan blir hur mycket inspiration som måste tas av den befintliga utformningen och hur likt det måste vara befintligt trappräcke. Detta blir en subjektiv bedömning. Det tydliggjordes inte heller i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen.

Exempel 8 på planbestämmelse som placerats i kategori 3:

- (k₅) *Fasaden ska vara utförd med slätputs, avfärgad i ljus gul kulör med profilerad takfot i brutet vitt och med vita fönstersnickerier. Även annan färgsättning som bedöms vara kulturhistoriskt korrekt är tillåten. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.*

I exempel 8 blir det otydligt med ordet *avfärgad* i detta sammanhang. Enligt Svensk ordbok betyder *avfärga* att ”*avlägsna färg från*”.¹⁹¹ Frågan här är om de skrivit fel och att det ska färgas i ljus gul kulör eller om färgen ska tas bort eller blekas. Det blir oklart vad bestämmelsen faktiskt innebär. Gällande formuleringen *även annan färgsättning som bedöms vara kulturhistoriskt korrekt* medför att det blir en subjektiv bedömning när något bedöms som *kulturhistoriskt korrekt*, vilket leder till otydlighet. Ingen av formuleringarna tydliggörs i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen.

Exempel 9 på planbestämmelse som placerats i kategori 3:

- (k₁) *Fönster i befintliga fönsteröppningar ska vara likvärdiga befintliga fönster vad gäller form och uttryck.*

¹⁹¹ Svenska Akademien, ”avfärga”, Svensk ordbok, <https://svenska.se/?activeTab=so&q=avf%C3%A4rgad&exactMatch=true> (Hämtad 2026-05-20).

I exempel 9 blir det otydligt vad som menas med *uttryck*. Det blir en subjektiv bedömning gällande vad de befintliga fönsternas uttryck är och vilka aspekter som innefattas. Det tydliggörs inte heller i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.

Exempel 10 på planbestämmelse som placerats i kategori 3:

- **(q₁)** *Byggnadens ursprungsvolym, i tre våningar mot gata och fyra våningar mot gård i hästskoform kring en gård, ska bibehållas, med undantag för det som anges i bestämmelse k₁, k₂, k₃ och f₂.*

I exempel 10 leder formuleringen *undantag för det som anges i bestämmelse k₁, k₂, k₃ och f₂* att skyddsbestämmelsen blir otydlig. Detta eftersom den hänvisar till fyra ytterligare bestämmelser för att kunna tyda och avgöra vad q₁ reglerar. Det förtydligas inte heller i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.

Exempel 11 på planbestämmelse som placerats i kategori 3:

- **(q₅)** *Gårdarnas öppna karaktär med värdebärande siktlinjer och vyer ska bibehållas. Utformning och placering av nya byggnadsverk eller andra tillägg ska ta hänsyn till den ursprungliga planens symmetri och de får inte bryta samband, skala eller andra värdebärande karaktärsdrag inom området.*

Skyddsbestämmelsen i exempel 11 är svårtolkad. Det är oklart när *gårdarnas öppna karaktär* bibehålls och hur man ska veta vilka som är de *värdebärande siktlinjer och vyer*. Även hela andra meningen är invecklad och innehåller krav som är subjektiva, exempelvis *bryta samband*. Dessa delar tydliggörs inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.

Exempel 12 på planbestämmelse som placerats i kategori 3:

- **(q₁)** *Byggnadens exteriör får inte ändras avseende tak-, fasad- och takfotsutformning, tak- och fasadmateriäl, tidstypiska detaljer samt utformning av fönster och entrépartier avseende materiäl, detaljering och proportioner.*

I skyddsbestämmelsen i exempel 12 blir det otydligt vilka som är de *tidstypiska detaljer* som inte får ändras på byggnadens exteriör. Det blir oklart vilka detaljer som räknas som tidstypiska och det tydliggörs inte heller i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen.

Exempel 13 på planbestämmelse som placerats i kategori 3:

- **(q₄)** *Fastighetens avgränsning mot gata med murpelare, smidesstaket och smidda grindar ska väsentligen bevaras till sin utformning.*

I skyddsbestämmelsen i exempel 13 blir det otydligt med formuleringen *väsentligen bevaras*. Frågan här blir när murpelare, smidesstaket och smidda grindar väsentligen bevarats till sin utformning. Det är oklart om det är godtagbart att exempelvis göra mindre ändringar och om det fortfarande anses väsentligen bevarat samt hur långtgående dessa ändringar i sådana fall kan vara. Det tydliggörs inte heller i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.

8.1.2.1 Exempel på bestämmelser med formuleringen ursprunglig/ursprungliga

Exempel 14 på planbestämmelse som placerats i kategori 3:

- (q₂) *De ursprungliga fönstren bevaras och vårdas med lämpliga material och metoder.*

I exempel 14 visas en skyddsbestämmelse som reglerar att ursprungliga fönster ska bevaras och vårdas med lämpliga material och metoder. I detta fall är det oklart om det omfattar alla fönster eller om det är vissa fönster som är ursprungliga medan andra inte är det. Bestämmelsen öppnar alltså upp för att det kan finnas fönster som inte är ursprungliga och som därmed inte behöver bevaras och vårdas. Detta tydliggörs inte heller i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen, varpå bedömningen görs att bestämmelsen är otydlig.

Exempel 15 på planbestämmelse som placerats i kategori 3:

- (q₁) *Exteriören ska bevaras, med undantag för ej ursprungliga delar. Exteriöra ändringar ska ta särskild hänsyn till byggnadens karaktär och ursprungliga utförande.*

Det framgår inte i skyddsbestämmelsen i exempel 14 vilka som är de *ej ursprungliga delar* som är undantagna samt hur de ursprungliga delarna skiljer sig från de resterande befintliga. Det blir i detta fall otydligt och det tydliggörs inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt. Dessutom beskrivs inte vad *byggnadens karaktär och ursprungliga utförande* är. Det blir en subjektiv bedömning som leder till otydlighet. Denna del tydliggörs däremot i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt, men eftersom den andra delen fortfarande är otydlig har denna bestämmelse placerats i kategori 3.

8.1.3 Bevarandebestämmelser i kategori 4

Exempel 1 på planbestämmelse som placerats i kategori 4:

- (k₄) *Franskt balkongräcke ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.*

Exempel 2 på planbestämmelse som placerats i kategori 4:

- (k₁₅) *Äldre innertak av trä ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.*

Exempel 3 på planbestämmelse som placerats i kategori 4:

- (k₅) *Trapppräcken i trapphus ska bevaras.*

Exempel 4 på planbestämmelse som placerats i kategori 4:

- (k₁) *I entrérummet ska ursprungliga tegelväggar och granitsockel bevaras*

Exempel 5 på planbestämmelse som placerats i kategori 4:

- **(Varsamhet)** *Byggnadens pulpettak samt skivverkan i tegelfasaden ska bevaras.*

Exempel 1–5 är varsamhetsbestämmelser som innehåller byggnadsdelar, det vill säga *franskt balkongräcke, äldre innertak av trä, trappräcken i trapphus, ursprungliga tegelväggar och granitsockel* och *byggnadens pulpettak samt skivverkan i tegelfasaden*. Varsamhetsbestämmelserna reglerar i detta fall att dessa delar *ska bevaras*. Det medför att balkongräcket, innertaket, trappräcken, ursprungliga tegelväggar och granitsockel, pulpettak samt skivverkan i tegelfasaden inte får bytas ut och måste underhållas. Att en byggnadsdel ska bevaras är en typisk skyddsbestämmelse och kan leda till att fastighetsägaren blir ersättningsberättigad. En varsamhetsbestämmelse kan inte reglera att något *ska bevaras*, utan ska istället formuleras som att exempelvis en dörr *ska bibehållas till sin utformning*. En sådan formulering medför att dörren kan bytas ut så länge utformningen är lik originalet. Skillnaderna mellan varsamhets- och skyddsbestämmelser beskrivs närmare i avsnitt 6.3.

Exempel 6 på planbestämmelse som placerats i kategori 4:

- **(k₁)** *Huvudbyggnadens exteriör får inte förvanskas, utan dess ursprungliga karaktär och särdrag ska tas tillvara. Sockel ska vara i mörkgrå puts med rundat listverk. Trädgårdstrappa ska vara i granit. Ytterdörrar ska vara i omålad ek. Fasader ska vara putsade i ljus vit/grå/beige kulör. Fasad- och fönsterdekorationer ska bibehållas eller ersättas med likvärdigt. Fönster med två, fyra eller sex lufter ska bibehållas i sin form och vid fönsterbyte återställas till trä. Listverk och profilerade fönsteromfattningar ska bevaras. Tornet ska ha kvaderputs och konsolfris. Stolparna på tornkrönet ska vara murade. Smidesräcken på torn och balkonger ska bevaras eller ersättas med likvärdigt. Takmaterial ska vara skiffer eller papp. Takfoten ska vara profilerad och markerad. Skorstenar i rött tegel ska bevaras*

Exempel 7 på planbestämmelse som placerats i kategori 4:

- **(k₂)** *Byggnadens befintliga volym ska bibehållas. Sågtandstakets karaktär ska bibehållas genom att ytterväggar bevaras samt att takkonstruktionen (pelarbalksystemet) bevaras och är synligt, i enlighet med figur 4. Befintliga småspröjsade takfönster ska bevaras och återanvändas inom fastigheten. Fasaden ska vara i puts eller underliggande tegel med befintlig eller ursprunglig färgsättning. Dörrar, portar och fönsters ursprungliga utformning ska beaktas avseende material, upphängningssätt, indelning, storlek och placering.*

När varsamhetsbestämmelser är formulerade kortfattat med ordalydelsen *ska bevaras*, vilket exempel 1–5 visar på är det i dessa fall lättare att identifiera att bestämmelserna egentligen borde ha införts som skyddsbestämmelser i detaljplanen. Alternativt bör de

formulerats om så att det hade framgått att det är endast karaktärsdragen som ska bibehållas till sin utformning. Svårare blir det när det gäller varsamhetsbestämmelser med längre formuleringar. Vid första anblick kan en sådan varsamhetsbestämmelse se helt korrekt ut, men där *ska bevaras* har lagts till mitt i bestämmelsen eller allra sist. Exempel 6 visar på detta problem, där denna varsamhetsbestämmelse bland annat reglerar att *listverk och profilerade fönsteromfattningar ska bevaras och skorstenar i rött tegel ska bevaras*. Denna reglering leder till att listverk och profilerade fönsteromfattningar samt skorstenar i rött tegel måste bevaras och får inte ersättas. Liknande gäller för exempel 7 med formuleringarna *sågtandstakets karaktär ska bibehållas genom att ytterväggar bevaras samt att takkonstruktionen (pelarbalksystemet) bevaras och är synligt samt befintliga småspröjsade takfönster ska bevaras och återanvändas inom fastigheten*. I varsamhetsbestämmelsen i exempel 7 regleras det att sågtandstakets karaktär ska bibehållas och då krävs det att ytterväggar bevaras samt att takkonstruktionen bevaras och är synlig. Dessutom ska befintliga småspröjsade takfönster bevaras och återanvändas inom fastigheten. De delarna i exempel 6 och 7 som lyfts fram är tydliga skyddsbestämmelser och skulle inte lagts till i dessa varsamhetsbestämmelser utan utgöra egna skyddsbestämmelser i detaljplanen.

Exempel 8 på planbestämmelse som placerats i kategori 4:

- (k₅) *Garagets entréfasad av betong med synlig ballast i rutmönster, betongsargen med mönster av gjutformen samt den platta takformen ska bibehållas.*

Exempel 9 på planbestämmelse som placerats i kategori 4:

- (k₂) *Byggnadens volym, stomme och karaktärsdrag ska bibehållas. Karaktärsdrag är sadeltak med tegelpannor och fasad med locklistpanel i röd kulör.*

Exempel 10 på planbestämmelse som placerats i kategori 4:

- (k₁) *Byggnadsverkets värden vad gäller dess exteriör ska bibehållas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.*

Exempel 11 på planbestämmelse som placerats i kategori 4:

- (k₁) *Jordkällares volym och stomme ska bibehållas.*

Exempel 12 på planbestämmelse som placerats i kategori 4:

- (k₄) *Trapphusens interiöra värdebärande delar ska bibehållas.*

Samma bedömning gällande *ska bevara* blir det för exempel 8 ovan, där det istället är *garagets entréfasad av betong* som ska bibehållas. Anledningen till detta är att ordet *bibehålla* enligt Svensk ordbok har betydelsen ”*hålla kvar i oförändrat tillstånd eller*

oförändrat antal".¹⁹² Bestämmelsen kan därav tolkas som att entréfasaden av betong inte får bytas ut och att det exakta originalet måste vara kvar. Bestämmelserna blir även i detta fall dolda skyddsbestämmelser. Liknande problematik finns i exempel 9 ovan, där byggnadens *volym, stomme och karaktärsdrag ska bibehållas*. I detta fall är det byggnadens stomme som *ska bibehållas* och genom formuleringen i första meningen i denna varsamhetsbestämmelse medför detta att det blir en byggnadsdel som *ska bibehållas*. Det framgår inte heller att det är möjligt att byta ut stommen och dessutom har bestämmelsen delat upp stomme och karaktärsdrag. Därmed kan det tolkas som att det inte heller är karaktärsdragen hos stommen som *ska bibehållas*. Vad som menas med karaktärsdrag redogörs i andra meningen av bestämmelsen och dessa är *sadeltak med tegelpannor och fasad med locklistpanel i röd kulör*. Exempelen 10–12 är ytterligare varsamhetsbestämmelser som reglerar att byggnadsdelar *ska bibehållas*. I dessa exempel är det byggnadsverkets värden vad gäller dess *exteriör, jordkällares volym och stomme och trapphusens interiöra värdebärande delar* som *ska bibehållas*.

Det är inte endast varsamhetsbestämmelser som egentligen borde ha införts som skyddsbestämmelser (dolda skyddsbestämmelser) i detaljplan som lagts till i kategori 4. Även de skyddsbestämmelser som reglerar rivning där detaljplanen påbörjades efter 1 januari 2015 då det allmänna rådet BFS 2014:5 började att gälla har lagts till i denna kategori, se avsnitt 2.3.3. Exempel 13 är ett sådant exempel.

Exempel 13 på planbestämmelse som placerats i kategori 4:

- **(q₁) Rivningsförbud.** Särskilt värdefull byggnad som visar på socialhistoriskt värde. Byggnaden visar på Råslätts historiska spår, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

I exempel 13 är det en skyddsbestämmelse som reglerar rivning. Enligt Boverkets allmänna råd ska rivningsförbud betecknas med bokstaven *r* och inte med bokstaven *q* som betecknar en skyddsbestämmelse. Detaljplanen påbörjades 15 september 2021 och alltså efter 1 januari 2015 där det blev ett allmänt råd om att beteckna rivningsförbud med *r* istället för *q*. Det är därmed fel planbeteckning och bestämmelsen borde egentligen betecknas med ett *r*. Rivningsförbud och skyddsbestämmelser har olika ersättningsnivåer, se avsnitt 7 och det är därför viktigt att skilja dem åt.

8.1.4 Bevarandebestämmelser i kategori 5

Exempel 1 på planbestämmelse som placerats i kategori 5:

- **(k₁) Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, material samt fönster- och färgsättning.** Ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens väsentliga karaktärsdrag och värden. De karaktärsdrag som anges i planbeskrivningen ska tas tillvara vid ändring

¹⁹² Svenska Akademien, "bibehålla", Svensk ordbok, <https://svenska.se/?activeTab=so&q=bibeh%C3%A5lla&exactMatch=true&id=118404> (Hämtad 2026-05-13).

I exemplet är det otydligt vad som menas med formuleringen *byggnadens väsentliga karaktärsdrag och värden*. En hänvisning görs sedan till hela planbeskrivningen gällande karaktärsdragen som ska tas tillvara vid ändring. Arbetet med att börja ta fram detaljplanen var oktober 2021, och hamnar då innan Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) skulle börja tillämpas, vilket var 1 januari 2022 och framåt, se avsnitt 3.2 om vilka allmänna råd och föreskrifter som gällde de olika årtalen. Därmed beror bedömningen på om bestämmelsen blir otydlig eller inte, om hänvisningen sker till ett avgränsat avsnitt på maximalt 5 sidor eller ett avsnitt som är större än så. I detta fall görs en hänvisning till hela planbeskrivningen, och alltså bedöms bestämmelsen bli otydlig.

8.1.5 Bevarandebestämmelser i kategori 6

Exempel 1 på planbestämmelse som placerats i kategori 6:

- (k₂) *Fasad mot gatan ska vara av kalkputs målad med kalkfärg i en traditionell varm kulör, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.*

Exempel 2 på planbestämmelse som placerats i kategori 6:

- (q) *Trapphusets exteriöra uttryck ska bevaras.*

Exempel 3 på planbestämmelse som placerats i kategori 6:

- (q₂) *Trapphusens interiöra värdebärande delar ska bevaras*

Exempel 4 på planbestämmelse som placerats i kategori 6:

- (q₁) *Byggnadens exteriöra värdebärande karaktärsdrag ska bevaras.*

Bestämmelserna i exempel 1–4 har lagts till i kategori 6 eftersom de är otydliga för sig själva, men tydliggörs i planbeskrivningen. Studeras bestämmelsen i exempel 1 blir denna otydlig eftersom det blir oklart när det blir en varm kulör och därutöver ska den även vara traditionell. Försättningsvis i exempel 2 ska trapphusets exteriöra uttryck bevaras. Det blir även i detta fall otydligt, eftersom det inte går att avläsa av bestämmelsen vad det exteriöra uttrycket för trapphuset är som ska bevaras och vilka aspekter som innefattas av ordet *uttryck*. Det är oklart om exempelvis material, färgsättning, detaljeringsnivå, volym, proportioner och indelning ingår i begreppet *uttryck* och ska bevaras eller om det endast är någon av dessa som menas. Därmed blir det en subjektiv bedömning i både exempel 1 och 2 där det i första exemplet gäller när kalkfärgen anses vara i en traditionell varm kulör och i exempel 2 vad trapphusets exteriöra uttryck är. I båda dessa fallen uppfylls inte tydlighetskravet i PBL, se avsnitt 4.3. I exempel 3 ska trapphusens interiöra värdebärande delar bevaras och i exempel 4 är det istället byggnadens exteriöra värdebärande karaktärsdrag som ska bevaras. I båda dessa exempel framgår det inte vilka de värdebärande interiöra delarna i trapphuset är eller vilka som är byggnadens exteriöra värdebärande karaktärsdrag. Detta leder till otydlighet på grund av att det kan vara relevant för en fastighetsägare att veta vilka exakta delar som det finns ett krav på att fastighetsägaren måste se till att bevara på grund av skyddsbestämmelsen. Även exempel 3 och 4 uppfyller inte tydlighetskravet i PBL. Till skillnad från kategori 3 tydliggörs exemplen 1–4 i planbeskrivningen, men

bestämmelserna kan dock inte stå för sig själva utan blir beroende av att de måste läsas tillsammans med beskrivningen.

8.1.6 Bevarandebestämmelser i kategori 7

8.1.6.1 Exempel på varsamhetsbestämmelser som reglerar att karaktärsdrag och utformning ska bevaras eller ska bibehållas

Exempel 1 på varsamhetsbestämmelse som placerats i kategori 7:

- (k₁) *Byggnadens ursprungliga volym och form med sadeltak ska bevaras*

Denna varsamhetsbestämmelse använder frasen *ska bevaras* och i detta fall är det byggnadens ursprungliga volym och form med sadeltak som ska bevaras. Detta blir därmed egenskaper som ska bevaras för byggnaden och utifrån avsnittet 6.3 blir det definitionsmässigt en skyddsbestämmelse om varsamhetsbestämmelser försöker reglera att egenskaper ska bevaras. Därutöver blir det även oklart om det exempelvis är möjligt att byta ut sadeltaket så länge byggnaden har kvar sin form och volym eller om den ursprungliga volymen och formen på byggnaden då inte längre anses vara bevarad. Hade beteckningen *k* ersatts mot *q* hade bestämmelsen lika gärna kunnat vara en skyddsbestämmelse istället för en varsamhetsbestämmelse eftersom skyddsbestämmelser kan reglera utformning, se avsnitt 6.1.2.

Exempel 2 på varsamhetsbestämmelse som placerats i kategori 7:

- (k₁) *Huvudbyggnad ska bevaras till sin volym och exteriöra utformning med fönstersättning och fasadindelning, frilagd grund av tuktad natursten med pärlfog, falsat plåttak, panel med locklister och övriga dekorativa element som profilerade taktassar, takfotens lövsågade lambrekäng, fönster- och dörrfoder samt synligt underlagstak i taksprånget. Färgsättning ska anpassas till byggnadens kulturhistoriska sammanhang.*

I likhet med första exemplet i kategori 7 används formuleringen *ska bevaras* i denna varsamhetsbestämmelse i exempel 2. I detta fall är det huvudbyggnaden som ska bevaras till sin volym och exteriöra utformning och efterföljs av något som kan tolkas som en uttömmande lista på byggnadsdelar och egenskaper som ska bevaras. Till exempel ska den exteriöra utformningen av frilagd grund av tuktad natursten med pärlfog, falsat plåttak, profilerade taktassar, takfotens lövsågade lambrekäng, fönster- och dörrfoder bevaras. Det blir oklart i denna varsamhetsbestämmelse om originalmaterialen och andra egenskaper ska bevaras eller om de går att byta ut och att det enbart är karaktärsdragen som ska bevaras. Precis som i första exemplet gällande om beteckningen *k* hade ersatts med *q* hade denna varsamhetsbestämmelse lika gärna kunnat vara en skyddsbestämmelse. Bedömningen blir även här densamma som i första exemplet gällande användningen av frasen *ska bevaras*. Anledningen till att varsamhetsbestämmelser lagts till i kategori 7 är för att de kan uppfattas som skyddsbestämmelser, alternativt reglera att dyra material måste användas. Detta hindrar

dock inte dessa bestämmelser som lagts till i kategori 7 från att även vara otydliga. Sista meningen i exempel 2 visar på detta med formuleringen *färgsättning ska anpassas till byggnadens kulturhistoriska sammanhang*. Det blir en subjektiv bedömning vad detta innebär, eftersom det inte framgår i bestämmelsen när färgsättningen är anpassad till byggnadens kulturhistoriska sammanhang. Dessutom är det oklart av bestämmelsen vilket det kulturhistoriska sammanhanget egentligen är för byggnaden som bestämmelsen reglerar att färgsättningen ska anpassas till. Därmed uppfyller inte heller bestämmelsen i exempel 2 tydlighetskravet i PBL, se avsnitt 4.3.

Exempel 3 på varsamhetsbestämmelse som placerats i kategori 7:

- **(k₁)** *Byggnadens karaktärsdrag vad gäller proportioner, fasadindelning, material, färg och detaljeringsnivå ska bevaras. Fasader ska utföras i rött tegel, turkosa glas, svart plåt, rödmålad betong, burspråk med vinröda spröjs och taköverhäng med inslag av trä. Synliga gavelmotiv ska i huvudsak utföras i rött tegel.*

I exempel 3 gäller det en varsamhetsbestämmelse där första meningen blir problematisk medan den resterande delen reglerar typiska saker som brukar ingå i en varsamhetsbestämmelse, vilket i detta fall är att *fasader ska utföras i rött tegel, turkosa glas, svart plåt, rödmålad betong, burspråk med vinröda spröjs och taköverhäng med inslag av trä. Synliga gavelmotiv ska i huvudsak utföras i rött tegel*. Den problematiska delen i bestämmelsen i exempel 3 är formuleringen *byggnadens karaktärsdrag vad gäller proportioner, fasadindelning, material, färg och detaljeringsnivå ska bevaras*. Här används formuleringen *ska bevaras* i slutet av bestämmelsen, varav det i detta fall blir egenskaper som ska bevaras. Därmed blir det oklart om det är möjligt att byta ut exempelvis fasaden så länge byggnaden har kvar sin karaktär eller om fasadindelningen då inte längre anses vara bevarad, varpå samma problem gäller för material och detaljeringsnivå. Frågan blir om det är möjligt att byta ut materialen på byggnaden och detaljerna eller om karaktärsdragen inte blir bevarade i sådana fall. Varsamhetsbestämmelsen kan alltså uppfattas som en skyddsbestämmelse på grund av att formuleringen *ska bevaras* används i bestämmelsen.

Exempel 4 på planbestämmelse som placerats i kategori 7:

- **(k₂)** *Innergårdens traditionella material- och karaktärsdrag ska bevaras och utvecklas i gårdsmiljön. Ett vårdträd ska finnas. I anläggning får varken asfalt eller betongsten användas som markbeläggning.*

I exempel 4 används formuleringen *innergårdens traditionella material- och karaktärsdrag ska bevaras* i varsamhetsbestämmelsen. Det blir svårt att tolka om materialen kan bytas ut eller inte, precis som i exempel 3, och kan därmed uppfattas som en skyddsbestämmelse. Det är även otydligt vad som menas med formuleringen *och utvecklas i gårdsmiljön*. Vidare är det svårt att veta på vilket sätt dessa traditionella material- och karaktärsdrag ska utvecklas i gårdsmiljön som det faktiskt ställs krav på i bestämmelsen. Det öppnar upp för en subjektiv bedömning om vad formuleringen innebär. Denna formulering tydliggörs inte i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen.

Detta exempel visar på en bestämmelse som både har hamnat i kategori 7 samt är otydlig.

Gällande exempel 4 reglerar denna varsamhetsbestämmelse också att *ett vårdträd ska finnas samt i anläggning får varken asfalt eller betongsten användas som markbeläggning*. Varsamhetsbestämmelser kan endast användas för befintliga byggnader och bygglovspliktiga anläggningar, se avsnitt 6.2.1. Av den anledningen finns inget lagstöd för att reglera ett träd med en varsamhetsbestämmelse och inte heller en markbeläggning. Båda dessa delar kan därmed inte regleras med en varsamhetsbestämmelse. För trädet och markbeläggningen hade möjligtvis en bestämmelse om markens anordnande och vegetation enligt 4 kap. 10 § PBL istället kunnat användas. Om det gäller en särskilt värdefull tomt hade en skyddsbestämmelse kunnat användas för markbeläggningen, se avsnitt 6.1.1.

Exempel 5 på planbestämmelse som placerats i kategori 7:

- **(k₁)** *Byggnadens befintliga volym ska bibehållas. Takets sågtandsform och fönstersättning ska bevaras utan installationer som kan förändra byggnadens karaktär, exempelvis takkupor och ventilationshuvor. Igensatta takfönster får återställas till ursprungligt skick. Invändigt pelarbalksystem ska vara synligt. Fasadens indelning mot öst ska bevaras. Fasaden ska vara i puts eller underliggande tegel med befintlig eller ursprunglig färgsättning. Dörrar, portar och fönsters ursprungliga utformning ska beaktas avseende material, upphängningssätt, indelning, storlek och placering.*

I exempel 5 används formuleringarna *byggnadens befintliga volym ska bibehållas* och *takets sågtandsform och fönstersättning ska bevaras utan installationer som kan förändra byggnadens karaktär, exempelvis takkupor och ventilationshuvor* samt *fasadens indelning mot öst ska bevaras*. Dessa formuleringar i varsamhetsbestämmelsen medför att den kan uppfattas som en skyddsbestämmelse, varpå frasen *ska bevaras* används på två ställen. Det blir i detta fall egenskaper som ska bevaras eller bibehållas. Av denna anledning blir det oklart om det är möjligt att exempelvis byta ut taket, fönstersättningen eller fasaden i öst så länge byggnaden har kvar karaktärsdragen avseende takets sågtandsform, fasadindelning och volym, eller om det ursprungliga takets sågtandsform, fasadindelning och volym på byggnaden inte längre anses vara bevarad.

Exempel 6 på planbestämmelse som placerats i kategori 7:

- **(k₃)** *Utblåsningsskorstenarna ska bibehållas till sin skala, placering, utformning, och materialbeklädnad.*

I exempel 6 blir det otydligt om materialbeklädnaden på utblåsningsskorstenarna kan bytas ut eller inte. Detta eftersom bland annat utformning är en egen aspekt som *ska bibehållas*. Därav kan det tolkas som att det inte är utformningen kopplat till materialbeklädnaden som *ska bibehållas* utan istället den befintliga materialbeklädnaden som finns där, eftersom utformning och materialbeklädnad har

separerats i bestämmelsen. Det leder till att det kan uppfattas som att materialet inte går att ersätta, vilket medför att varsamhetsbestämmelsen kan uppfattas som en skyddsbestämmelse.

Exempel 7 på planbestämmelse som placerats i kategori 7:

- **(k₁)** *Sockelvåningens arkadstruktur med välvda skyltfönster, pilastrar, stora portar och dörrar och balkongplattform ska bibehållas. (PBL 4 kap. 16§ punkt 3)*

I exempel 7 blir det oklart om det är exakta byggnadsdelar som ska bibehållas eller om det endast gäller utformningen. Det kan uppfattas som att det är sockelvåningens arkadstruktur som finns där nu med dess egenskaper som ska bibehållas, alltså att det inte är möjligt att exempelvis byta ut de välvda skyltfönster, pilastrar, stora portar och dörrar samt balkongplattform även om de skulle få samma utformning som innan. Dessutom sker hänvisning till fel punkt i varsamhetsbestämmelsen. Det ska istället vara 4 kap. 16 § 2 p. PBL för varsamhetsbestämmelser, varpå punkten 3 i samma paragraf är för skyddsbestämmelser. Detta leder till ytterligare otydlighet om det ska vara en skydds- eller varsamhetsbestämmelse. Av dessa anledningar kan varsamhetsbestämmelsen uppfattas och tolkas som en skyddsbestämmelse.

8.1.6.2 Exempel på varsamhetsbestämmelser som reglerar dyra material

Exempel 8 på varsamhetsbestämmelse som placerats i kategori 7:

- **(k₇)** *Byggnadens karaktärsdrag vad gäller fasadmateriäl, koppartak, ädelträfönster, listverk och andra fasaddekorationers utformning ska bibehållas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.*

Exempel 9 på varsamhetsbestämmelse som placerats i kategori 7:

- **(k₂)** *Den modernistiska fasaden, från 1962, ska bibehållas till sin karaktär. Följande karaktärsdrag är viktiga: fasadbeklädnad i marmor, sockel av granit, pivåhängda, mörkfernissade träfönster med smäckra kopparbleck, skärmtak på bottenvåningen med infälld belysning, franska balkonger, takbeklädnad samt övriga plåtdetaljer i koppar.*

Exempel 10 på varsamhetsbestämmelse som placerats i kategori 7:

- **(k₂)** *Trapphusens golv ska vara av marmor och trapppräcken likt befintliga., PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.*

Exempel 11 på varsamhetsbestämmelse som placerats i kategori 7:

- **(k₄)** *Taktäckning, takavvattning ska vara i koppar mot Erik Dahlbergsgatan., PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.*

I exempel 8 och 9 har dessa två varsamhetsbestämmelser lagts till i kategori 7 eftersom båda reglerar att byggnadsdelar med dyra material måste användas. I exempel 8 gäller det karaktärsdragen koppartak och ädelträfönster och i exempel 9 är det istället

karaktärsdragen fasadbeklädnad i marmor, mörkfernissade träfönster med smäckra kopparbleck och övriga plåtdetaljer i koppar som måste bibehållas. Ytterligare fler exempel på detta återges i exempel 10 och 11, där det i ena fallet handlar om att trapphusens golv ska vara av marmor och i det andra fallet att taktäckning och takavvattningskanaler ska vara i koppar.

Anledningen till varför dessa varsamhetsbestämmelser lagts till i kategori 7 är att det vid ett eventuellt byte kan medföra stora kostnader för fastighetsägaren, eftersom ägaren blir bunden till dessa dyra material och utföranden. Varsamhetsbestämmelserna i exemplen 8–11 reglerar att väldigt specifika värden och karaktärsdrag ska bibehållas, till exempel koppartak, fasadbeklädnad i marmor, marmorgolv, taktäckning och takavvattningskanaler i koppar etc. Detta kan leda till att kostnadskrävande metoder och material måste nyttjas. När så är fallet ska skyddsbestämmelser istället användas på grund av att krav på kostsamma åtgärder kan medföra att en fastighetsägare blir ersättningsberättigad, se avsnitt 6.3. Därför borde dessa bestämmelser kanske istället införts som skyddsbestämmelser.

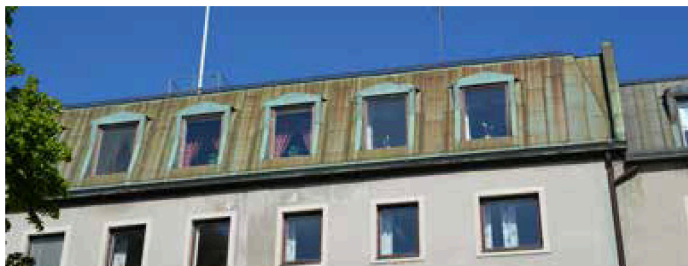
I Figur 1 illustreras ett exempel på hur det kan ha formulerats i planbeskrivningen när dyra material och utföranden reglerats med en varsamhetsbestämmelse och i detta fall gäller det varsamhetsbestämmelsen som utgör exempel 11 ovan. Här står det att ”*Syftet med bestämmelsen är att bevara koppartaket*”.¹⁹³ Dock öppnas det upp för att om koppartaket behöver bytas ut så kan det ersättas med ett nytt koppartak. Det blir missvisande eftersom om nu syftet egentligen är att bevara koppartaket borde en skyddsbestämmelse istället ha tillämpats, då den bestämmelsen reglerar när något *ska bevaras*, se avsnitt 6.1. Dessutom redogörs det för att bevarandet av koppartaket är viktigast på den del som tillhör det före detta stadshuset, alltså mittendelen. Det har däremot öppnats upp för att koppartaket går att byta ut, vilket medför att det inte blir ett strikt bevarande i detta fall. Problematiken kvarstår dock fortfarande, eftersom om koppartaket behöver bytas ut kommer detta antagligen medföra stora kostnader för fastighetsägaren. Frågan här blir därmed om denna varsamhetsbestämmelse faktiskt reglerar ett sådant kostnadskrävande utförande att en skyddsbestämmelse skulle ha tillämpats istället, se avsnitt 6.3.

¹⁹³ Jönköpings kommun. *Detaljplan för Union 2 och 14 (0680K-P2025-13)*, planbeskrivning. s. 18.

Taktäckning och takavvattning ska vara i koppar mot Erik Dahlbergsgatan.

Byggnadens officiella karaktär framhävs bland annat genom valet av material. Syftet med bestämmelsen är att bevara koppartaket. Om det behöver bytas ut ska det ersättas med ett nytt koppartak. Bevarandet av koppartaket är viktigast på den del som tillhör det före detta stadshuset, det vill säga mittendelen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 2 p. PBL.

k₄



Figur 11. Fotot visar takets utformning med taktäckning i koppar.

Figur 1: Utdrag ur planbeskrivningen från detaljplan för Union 2 och 14 (0680K-P2025-13) i Jönköpings kommun.

8.1.7 Bevarandebestämmelser i kategori 8

Exempel 1 på planbestämmelse som placerats i kategori 8:

- **(q₁)** Särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL (2010:900) som inte får förvanskas eller rivas. Underhåll ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktäristiska och kulturhistoriska värden, se plankartan Kulturmiljö, 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Detaljplanen där denna skyddsbestämmelse ingår i påbörjades innan 2 januari 2015 och då var det tillåtet att reglera rivning med planbeteckningen *q*. Bestämmelsen uppfyller dock inte dagens regelverk och allmänna råd, se avsnitt 3.2. Därav har denna bestämmelse lagts till i kategori 8.

Exempel 2 på planbestämmelse som placerats i kategori 8:

- **(k₁)** Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär som verkstadshall, med avseende på utformning och material. De karaktärsdrag som angivits i planbeskrivningen under rubriken Värdefulla karaktärsdrag ska tas tillvara vid ändring och de riktlinjer som anges under rubriken Ändring och tillägg ska följas.

Detaljplanen där varsamhetsbestämmelsen i exempel 2 tillhör påbörjades den 24 juni 2021. Av den anledningen hamnar detaljplanen innan Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 skulle börja tillämpas, vilket är 1 januari 2022 och framåt. Därmed blir bedömningen om bestämmelsen är otydlig eller inte beroende av om hänvisning görs till ett allt för stort dokument eller ett avgränsat avsnitt på max 5 sidor. I detta fall sker hänvisningen till ett avgränsat avsnitt som är mindre än 5 sidor och därav blir denna hänvisning godkänd. Dock uppfyller inte bestämmelsen dagens regelverk och allmänna råd, vilket medför att bestämmelsen lagts till i kategori 8.

8.2 Goda exempel på hur kommunen kan formulera och tydliggöra bevarandebestämmelser i detaljplan

I detta avsnitt ges sex bra exempel på hur olika lösningar har hanterats i detaljplanen av olika kommuner. En viktig poängtering är att dessa exempel visar på hur olika problem kan hanteras kan majoriteten av dessa bestämmelser inte stå för sig själva och har därmed placerats i kategori 6. De bestämmelser som placerats i kategori 6 är exempel 1, 2, 3, 5 och 6. De bestämmelserna är därmed beroende av att de tydliggörs i planbeskrivningen men det har gjorts på ett kreativt sätt, varpå de valts att utgöra goda exempel.

8.2.1 Exempel 1 – Tydliggörande i planbeskrivningen av vilka detaljer som ska bevaras

Exemplet som redogörs nedan är från detaljplan i Bankekind för Svinstad 1:10 och del av 1:9 (0580K-P1646), Linköpings kommun.

- **(q1)** *Fönster från 1930-talet ska bevaras. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns*

Problematiken med en bestämmelse som är formulerad på detta sätt är att den blir otydlig. Detta eftersom det blir oklart om alla fönster är från 1930-talet, alternativt om bara vissa fönster är från denna tidpunkt och hur fönsterna från 1930-talet i sådana fall skiljer sig från resterande befintliga. Om bestämmelsen bara gäller för vissa specifika fönster hade bestämmelsen exempelvis kunnat kompletteras med vart fönsterna från 1930-talet är placerade och beskriva utformningen på dessa. Till exempel tydliggöra att fönsterna på östra fasaden eller de fönsterna på översta våningen är de som är från 1930-talet och som ska bevaras. Om nu fönsterna skiljer sig från de resterande gällande utformning kan denna skillnad också beskrivas i bestämmelsen, till exempel om fönsterna har särskild spröjs, foder, material eller annan utformning som gör dem unika. Detta för att kunna urskilja vilka fönster som bestämmelsen syftar till att bevara. Om alla fönster är från 1930-talet och syftet är att bevara samtliga borde det i sådana fall framgå i bestämmelsen. Detta på grund av att det hade medfört att tveksamheten gällande om bestämmelsen syftar på alla fönsterna eller inte försvinner.

I Tabell 23 redovisas ett utdrag ur planbeskrivningen från den detaljplan som skyddsbestämmelsen i exempel 1 kommer från. Från utdraget ur planbeskrivningen tydliggörs det hur fönsterbeståndet ser ut och skiljer sig åt. Denna redogörelse efterföljs sedan i planbeskrivningen av en bild som förtydligar hur fönsterbeståndet ser ut på den nordvästra fasaden, se Figur 2. I figuren redovisas alltså byggnadens nordvästra fasad, varpå det framgår att endast fönstret markerat med nummer 1 är från 1930-talet och därmed ska bevaras. Resterande fönster är från 1980-talet om de är markerade med 2 och 2000-talet om de är markerade med 3. Av planbeskrivningen framgår det även att på byggnadens nordöstra fasad är samtliga fönster från 1930-tal och på gaveln mot nordost är de höga korspostfönsterna också från 1930-talet. Skyddsbestämmelsen i exempel 1 blir alltså tydlig om man läser den ihop med planbeskrivningen, eftersom

det förtydligas där vilka fönster som är från 1930-talet med krav på bevarande. Att illustrera med en bild som exempelvis Figur 2 i planbeskrivningen är ett bra sätt att förtydliga vad som faktiskt gäller för en bevarandebestämmelse tillsammans med en mer utförligare redogörelse i text. Faktumet kvarstår dock att skyddsbestämmelsen inte kan stå för sig själv. Detta medför att exemplet också visar på problematiken, eftersom om det inte hade tydliggjorts i planbeskrivningen vilka fönster som faktiskt är från 1930-talet hade detta lett till att det skulle bli mycket svårt att skilja dessa från de resterande fönsterna på byggnaden. Detta blir tydligt av Figur 2, eftersom det för gemene man antagligen hade blivit mycket svårt att urskilja om fönsterna var från 1930-talet, 1980-talet och 2000-talet bara genom att läsa skyddsbestämmelsen i exempel 1 på plankartan och se på byggnaden. Används en skyddsbestämmelse som i exempel 1 är det därmed mycket viktigt att specificera exakt vad som gäller i planbeskrivningen, vilket har gjorts i detta fall. Att en bestämmelse i alldeles för stor utsträckning blir beroende av planbeskrivningen kan dock fortfarande till viss del vara problematiskt, eftersom det enbart är plankartan som är juridiskt bindande medan planbeskrivningen inte är det. Därav kan det bli svårt för en fastighetsägare att veta vad som faktiskt är juridiskt bindande och inte.

Tabell 23: Utdrag ur planbeskrivningen från Detaljplan i Bankekind för Svinstad 1:10 och del av 1:9.

Skydd av kulturvärden regleras med planbestämmelse och innebär exteriört att byggnadens äldre fönster från 1930-tal ska bevaras. Byggnaden har ett varierande fönsterbestånd och nordvästra fasaden har fönster från tre skilda tidpunkter, 1930-tal, 1980-tal samt 2000-tal.

På denna fasad finns endast ett bevarat 1930-tals fönster, detta har bevarade hörnjärn. Sannolikt har fönstret stått som förlaga för senare reproduktioner. 1980-talets fönster är sannolikt en rekonstruktion och delvis en förenkling av äldre historiska fönster. Sannolikt är vissa karmar äldre och endast bågar utbytta. De äldre karmarna kan avslöja att både fönstersättning och storlek har en hävd som är äldre än 1980-talet. Äldre karmar och korspostkarmar bedöms vara värdefulla för byggnaden. På gaveln mot nordost återfinns höga korspostfönster från 1930-talet. Deras storlek, dimensionering, indelning, lufter, material, spröjsning och hörnjärn och även överluft över dörr utgör värdebärande karaktärsdrag.



Figur 2: Utdrag ur detaljplan i Bankekind för Svinstad 1:10 och del av 1:9 (0580K-P1646). Bild på byggnaden där fönster på den nordvästra fasaden redovisas från de olika tidpunkterna, nummer 1 är 1930-tal, nummer 2 är 1980-tal och nummer 3 är 2000-tal. På byggnadens nordöstra fasad är samtliga fönster från 1930-tal.

8.2.2 Exempel 2 – Tydliggörande i planbeskrivningen av vilka detaljer som ska bevaras

Exemplet som redogörs nedan är från ändring av detaljplan PL 1589 (ÄDP5852), Malmö stad.

- **(q₂)** Ursprungliga fönster- och dörrsättningar och ursprungliga fönster ska bevaras.

I exempel 2 ska *ursprungliga fönster- och dörrsättningar och ursprungliga fönster* bevaras. Genom att enbart läsa bestämmelsen blir det oklart vilka fönster- och dörrsättningar samt fönster som är ursprungliga, och öppnar upp för att det kan finnas vissa som inte är ursprungliga och som därmed inte behöver bevaras. För att en aktör som påverkas av eller ska tolka planen, såsom fastighetsägare eller bygglovshandläggare, enkelt ska förstå vilka delar som ska bevaras och inte, har kommunen gjort ett förtydligande i planbeskrivningen om vilka delar bestämmelsen avser, se Tabell 24. De beskriver bland annat att fönstren mot gatan på våning 2 och 3 samt det lilla fönstret ovanför dörren i bottenvåningen är ursprungliga, medan de övriga fönsterna i bottenvåningen mot gatan inte är det. För att göra det extra tydligt har kommunen också hänvisat till en bild som visar de avsedda delarna, se Figur 3. Det blir här samma problematik som i exempel 1, att bestämmelsen blir beroende av planbeskrivningen. Om bestämmelsen läses för sig själv går det inte att veta om ursprungliga fönster- och dörrsättningar och ursprungliga fönster avser alla fönster eller om det bara är vissa som menas.

Tabell 24: Utdrag ur planbeskrivning från ändring av detaljplan PL 1589 (ÄDP5852) på beskrivning som tydliggör vilka delar som är ursprungliga och inte.

q2 - Ursprungliga fönster- och dörrsättningar och ursprungliga fönster ska bevaras.

Ny bestämmelse som läggs till för byggnaden vid Brogatan 12. Ursprungliga fönster och fönstersättningar förekommer både mot gata och gård. Mot gatan är fönstersättning och fönster på våning 2 och 3 ursprungliga. I bottenvåningen är det lilla runda fönstret ovanför dörren ursprungligt, men övriga fönster i bottenvåningen är inte ursprungliga. Dörrsättningen är ursprunglig. Mot gården har ett av fönstren ersatts med en dörr, men i övrigt är fönstren och fönster- och dörrsättningar ursprungliga, se bild 2.



Figur 3: Utdrag ur ändring av detaljplan PL 1589 (ÄDP5852). Bild som visar fönster- och dörrsättning mot gata och gård.

8.2.3 Exempel 3 – Stor detaljplan med många olika byggnader som förses med skyddsbestämmelser

Exemplet som redogörs nedan är från detaljplan i Garnisonen för del av Smedstad 1:21 m.fl. (Kasernområdet etapp 2) (0580K-P1643), Linköpings kommun.

- **(q1)** Byggnadens exteriöra värdebärande karaktärsdrag ska bevaras.

I planbestämmelsen framgår det inte vilka byggnadens exteriöra *värdebärande karaktärsdrag* är, vilket leder till otydlighet. För en fastighetsägare eller bygglovshandläggare blir det svårt att veta exakt vad som ska bevaras genom att enbart läsa planbestämmelsen. Kommunen har i detta fall löst problemet genom att tydliggöra exakt vilka delar som ska bevaras i beskrivningen i Tabell 25 som ligger under rubriken *värdebärande karaktärsdrag* i planbeskrivningen. På så sätt kan en fastighetsägare eller annan aktör som ska tolka eller påverkas av planen enkelt förstå exakt vilka *värdebärande karaktärsdrag* som ska bevaras. Det kommer på så sätt inte råda några tvivel om att exempelvis portaler i granit eller skylten med texten *Varberg 1565* ska bevaras eller inte. Planbestämmelsen omfattar totalt 18 olika byggnader som alla har liknande beskrivningar över exteriöra *värdebärande karaktärsdrag* som ska bevaras. Om varje byggnad hade haft varsin skyddsbestämmelse i detaljplanen där alla delar som ska bevaras skrivs ut, hade det blivit ett stort antal långa bestämmelser i plankartan. Genom att använda en skyddsbestämmelse som kan reglera alla byggnader generellt och beskriva alla delar som ska bevaras för varje byggnad i planbeskrivningen, blir det inte onödigt många bestämmelser i större planer. På kartan i Figur 4 är byggnaden markerad i gult, vilket underlättar för att se vart byggnaden är lokaliserad i området. Å andra sidan blir den här planbestämmelsen också beroende av planbeskrivningen och kan inte stå för sig själv likt exempel 1 och 2. För att förstå exakt vilka delar bestämmelsen syftar på, krävs ett tydliggörande i planbeskrivningen. Fler exempel på hur de *exteriöra värdebärande karaktärsdragen* i skyddsbestämmelsen förtydligas i planbeskrivningen för fler byggnader i detaljplanen visas i Tabell 26 med Figur 5 och Tabell 27 med Figur 6. Exempelen ska mest fungera som en illustration på hur omfattande det skulle bli om ytterligare skyddsbestämmelser skulle behöva införas i detaljplanen som ska reglera dessa specifika detaljer för varje byggnad.

Tabell 25: Utdrag ur planbeskrivning från detaljplan i Garnisonen för del av Smedstad 1:21 m.fl. (Kasernområdet etapp 2) (0580K-P1643).

Byggnaden berättar om sin funktion som en av de fyra kaserner som byggdes av de planerade sex inom västra delen av Kasernområdet. Med sin placering vid kaserngården utgör den en spegling av motsvarande byggnad inom A1. De karaktärsdrag som bedöms som viktiga att värna är:

- Byggnadens volym.
- Fasader av grov puts med enkla dekorativa detaljer, sockel i granit.
- Valmat tak med rött lertegel. Takryttare. Takkupor. Byggnaden hade ursprungligen tvåkupigt lertegel, vilket bör väljas vid eventuellt byte av takmaterial.
- Portaler i granit.
- Skylt ”Varberg 1565” ovan entré mot väster.
- Många äldre fönster, där fönstren är bytta: dess utformning och bågar av trä.



Figur 4: Utdrag från detaljplan i Garnisonen för del av Smedstad 1:21 m.fl. (Kasernområdet etapp 2) (0580K-P1643). Bild på byggnad som beskrivs i Tabell 25 samt karta med gul markering över vart byggnaden är lokaliserad i området.

Tabell 26: Utdrag ur planbeskrivning från detaljplan i Garnisonen för del av Smedstad 1:21 m.fl. (Kasernområdet etapp 2) (0580K-P1643).

Byggnaden berättar om sin funktion som kanslihus, regementets administrativa centrum. Med sin placering vid exercisplanen utgör den en spegling av motsvarande byggnad inom A1. I detaljplanen skyddas byggnaden med rivningsförbud, skyddsbestämmelser för exteriör och interiör och varsamhetsbestämmelser.

De värdebärande karaktärsdragen som bedöms som viktiga att värna är:

- Byggnadens volym.
- Fasader av grov kvastad puts.
- Valmat tak med tvåkupigt rött lertegel.
- Portaler från 1600-talet i huggen kalksten, en vid södra ingången, den andra inne i trapphallen.
- Stenplatta med inskription ovan entré mot söder.
- Interiöra trapphusets golv och trappa av kalksten, trappräcken av smide.
- Ursprunglig fast inredning på mässvåningar (plan 3 och 4) med matsal, salonger, bibliotek och biljardrum, Ryttersalen, Blå rummet samt Malmenrummet. Exempel på fast inredning som ska bevaras är ursprungligt sten och trägolv, öppen spis, putsade tak, fönster och dörrar, väggpaneler, ventilationsgaller och radiatorer.



Figur 5: Utdrag från detaljplan i Garnisonen för del av Smedstad 1:21 m.fl. (Kasernområdet etapp 2) (0580K-P1643). Bild på byggnad som beskrivs i Tabell 26 samt karta med gul markering över vart byggnaden är lokaliserad i området.

Tabell 27: Utdrag ur planbeskrivning från detaljplan i Garnisonen för del av Smedstad 1:21 m.fl. (Kasernområdet etapp 2) (0580K-P1643).

Byggnaden, berättar om sin funktion som kanslihus för Kungl. Första Livgrenadjärregementet, regementets administrativa centrum, sedermera A1. De värdebärande karaktärsdragen som bedöms som viktiga att värna är:

- Byggnadens volym, med utskjutande burspråk upp till våning 3.
- Fasader av grovt dragen puts, dekorativa band och former i putsrelief, bl.a. Tre kronor i puts, sockel av huggen granit. Balkonger med dekorativ front i smide mot norr och söder. Stenportal över entrén mot söder.
- Valmat tak med tvåkupigt rött lertegel. Takfot med brunmålad undersida och synliga taktassar.
- Stenplatta med inskription ovan entré mot söder.
- Bruna originalportar med speglar.
- Småspröjsade fönster i original.
- Mot norr järnstaket med naturstenspollare krönte med livgrenadjärernas förbandstecken med flammade klot (handgranater).
- Interiöra trapphusets golv och trappa av kalksten, trappräcken av smide.



Figur 6: Utdrag från detaljplan i Garnisonen för del av Smedstad 1:21 m.fl. (Kasernområdet etapp 2) (0580K-P1643). Bild på byggnad som beskrivs i Tabell 27 samt karta med gul markering över vart byggnaden är lokaliserad i området.

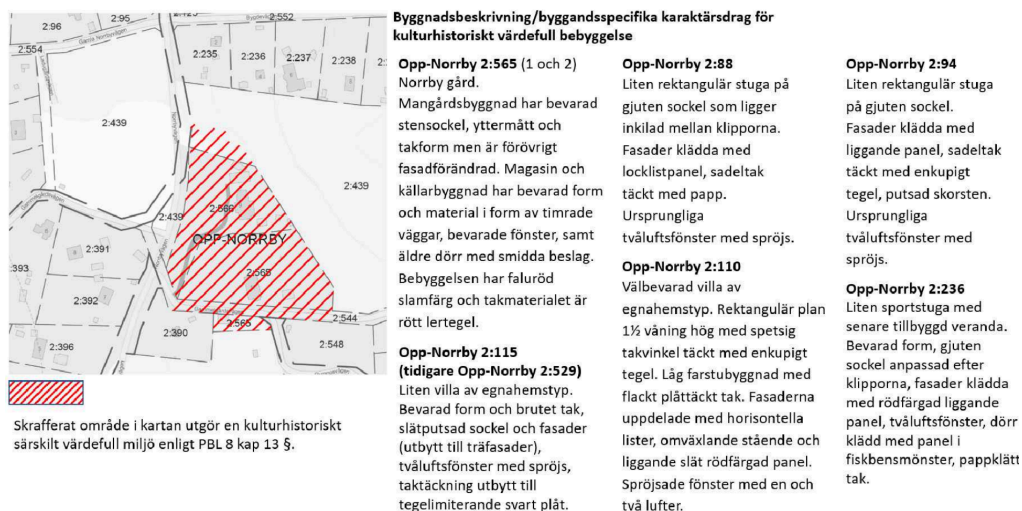
8.2.4 Exempel 4 – Tydliggörande av otydligt begrepp i varsamhetsbestämmelse genom hänvisning på plankartan

Detaljplan för Norrby, södra etappen, Opp-Norrby 2:546 m.fl (D294), Haninge kommun.

- **(k₁)** Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktäristiska och kulturhistoriska värden, se plankartan Kulturmiljö, 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

Varsamhetsbestämmelsen i exempel 4 är otydlig eftersom det inte framgår i bestämmelsen vilka som är *byggnadens karaktäristiska och kulturhistoriska värden* som underhåll och ändringar ska utföras varsamt och ta hänsyn till. Dock åtgärdas detta genom att i bestämmelsen hänvisa till ett separat avsnitt på plankartan som heter *kulturmiljö*, se Figur 7. I detta avsnitt beskrivs de olika karaktäristiska och kulturhistoriska värdena tydligt för ett antal bebyggelseområden som bestämmelsen gäller för. I detta fall används alltså en mer allmänt hållen varsamhetsbestämmelse som införts på ett antal olika områden där det tillsammans med avsnittet kulturmiljö på plankartan framgår exakt vad som gäller för varje delområde. Detta har gjorts istället för att exempelvis använda sex separata varsamhetsbestämmelser på varje delområde där karaktärsdragen beskrivs i varje bestämmelse.

KULTURMILJÖ



Figur 7: Bild från plankartan på avsnittet kulturmiljö från detaljplan för Norrby, södra etappen, Opp-Norrby 2:546 m.fl. i Haninge kommun.

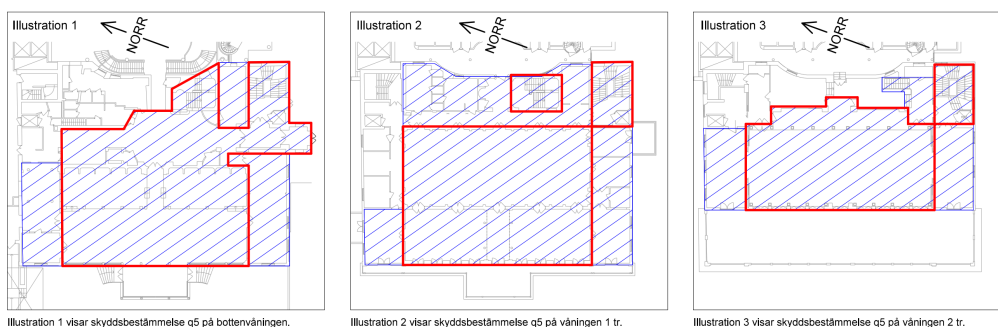
8.2.5 Exempel 5 – Tydliggörande av begreppet ursprungligt i skyddsbestämmelse genom hänvisning till illustration på plankartan

Detaljplan för fastigheten Konsthallen 15 m.fl. i stadsdelen Djurgården i Stockholm (2018–00710), Stockholms stad.

- **(q₅)** Huvudbyggnadens volym, valmade tak, putsade fasader och lisener, hörnkedjor och fönsteromfattningar, småspröjsade fönster och baldakinkant ska bevaras. Ursprunglig planlösning som markerats med röd linje i illustration 1–3 ska bevaras. Ursprunglig fast inredning i de rum som markerats med blå skraffering i illustration 1–3 ska bevaras.

I denna skyddsbestämmelse tydliggörs innebörden av begreppet *ursprunglig planlösning*. Detta genom att hänvisa till illustrationer på plankartan som visar vart skyddsbestämmelsen q₅ gäller för de olika våningarna hos byggnaden. Därmed får man genom hänvisningen på plankartan reda på vad som är ursprunglig planlösning och som ska bevaras, vilket är de områden som markerats med röd linje i illustrationerna 1–3. Tyvärr blir bestämmelsen som helhet inte tydlig eftersom det inte av bestämmelsen går att utläsa vilket som är *ursprunglig fast inredning*. Det framkommer dock genom illustrationen att ursprunglig fast inredning som ska bevaras finns i de rum som markerats med blå skraffering i illustrationerna 1–3. Även om det framkommer vart den ursprungliga fasta inredningen finns blir det fortfarande otydligt vad som tillhör *ursprunglig fast inredning* med bevarandekrav. Frågan blir vilken fast inredning i dessa rum som markerats med blå skraffering är ursprunglig och som har krav på bevarande

jämfört med resterande befintlig fast inredning som inte har detta krav. Det kan vara så att tillägg eller ändringar gjorts i dessa rum som medfört att det är en blandning av ursprunglig fast inredning och inredning som är nyare och därmed inte ursprunglig. Det hade också lika gärna kunnat vara att all fast inredning i dessa rum är ursprunglig. Som sagt om skyddsbestämmelsen läses för sig själv blir det otydligt vad som är ursprunglig fast inredning och inte, vilket gör det ännu viktigare att denna del tydliggörs i planbeskrivningen. I detta fall tydliggjordes det inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt vad som ingår i ursprunglig fast inredning.



Figur 8: Bild från den aktuella plankartan i Detaljplan för fastigheten Konsthallen 15 m.fl. i stadsdelen Djurgården i Stockholm (2018–00710).

8.2.6 Exempel 6 - Tydliggörande av otydligt begrepp i planbeskrivningen för en varsamhetsbestämmelse

Detaljplan för fastigheten Tjädern 2 (2480K-P2025/9), Umeå kommun.

- **(k)** *Ändring och tillbyggnad av byggnaden ska utföras varsamt så att hänsyn tas till dess befintliga kulturvärden samt att byggnadens karaktär avseende dess proportioner bibehålls. Taktäckningsmaterial ska vara av svart plåt. Taktäckningsmetod ska vara skivtäckning. Fasad ska utgöras av träpanel och panelindelning ska variera över fasaden med liggande panel på den nedre våningen och stående panel på den övre våningen. Fönster ska ha fast mittpost med genomgående spröjs i yttre bågen. Knutbrädor, taktassar, vindskivor, fönsterfoder och listverk över fönsterfoder samt listverk mellan undre och övre plan ska vara av trä och likt befintliga avseende detaljeringsnivå, dimensioner, form och profil. Skorstenar ska sitta övernock och vara murade av röd tegelsten., 4 kap. 16 § 1 st 2 p.*

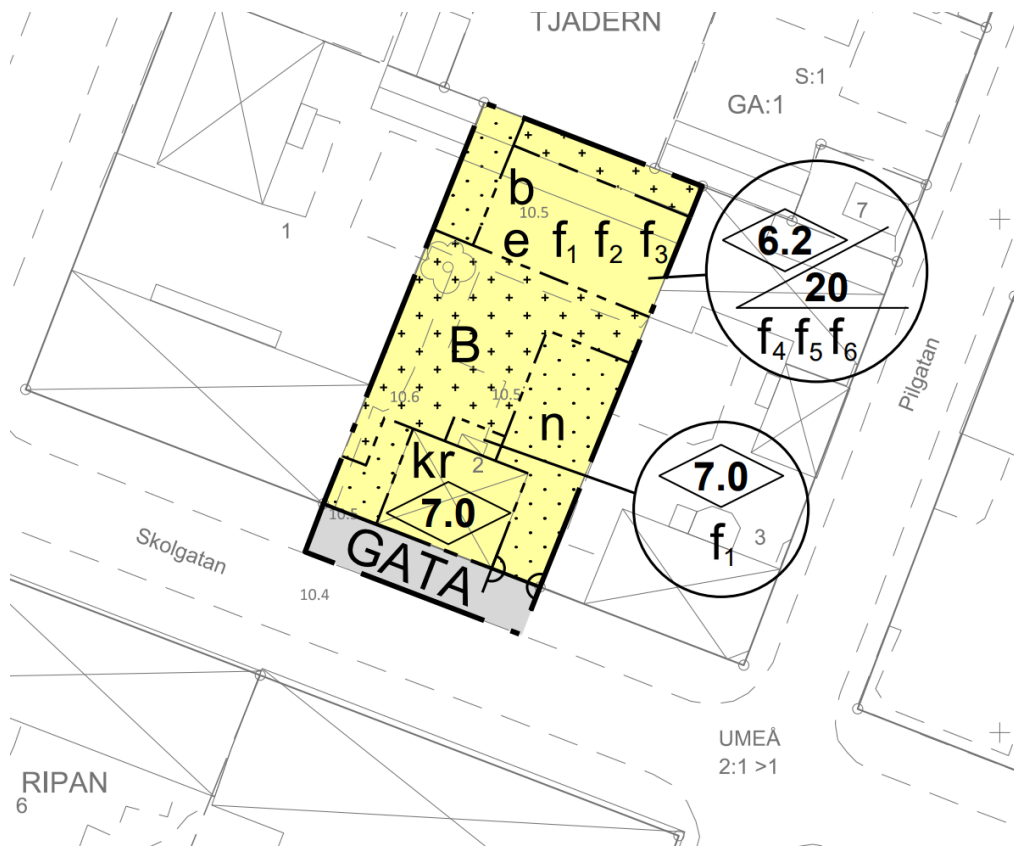
I denna varsamhetsbestämmelse som är införd på det så kallade *gatuhuset* i detaljplanen blir det otydligt om egenskaperna i andra meningen är alla de *befintliga kulturvärden* som ska tas hänsyn och visa varsamhet till vid ändring och tillbyggnad, vilket framgår av första meningen i bestämmelsen. Det blir därmed oklart om det som beskrivs efter första meningen är de *befintliga kulturvärdena*, varpå om dessa delar vid ändring och tillbyggnad utförs varsamt och tas hänsyn till så uppfylls kravet i första meningen. Bestämmelsens placering i detaljplan syns på Figur 9. Det tydliggörs däremot i

planbeskrivningen vad de befintliga kulturvärdena är i ett avgränsat avsnitt, se Tabell 28. Vad som kan utläsas av utdraget ur planbeskrivningen i Tabell 28 längst ner så framgår det tydligt vilka som är de befintliga kulturvärdena för byggnaden, varav dessa är de som beskrivs detaljerat efter första meningen i bestämmelsen. Varsamhetsbestämmelsen hade alltså redan kunnat bli tydlig från början om det endast lagts till innan den andra meningen börjar med formuleringen *vad som avses med befintliga kulturvärden är följande*, där den detaljerade informationen sedan beskrivs. Hur detta hade kunnat se ut visas i exemplet nedan, där det som är i fetstil är tillägget i bestämmelsen och därmed författarna av denna rapports förslag på korrigering.

Detta exempel är efter korrigering av författarnas förslag av tillägg i varsamhetsbestämmelsen där det som är i fetstil är korrigeringen:

- **(k) *Ändring och tillbyggnad av byggnaden ska utföras varsamt så att hänsyn tas till dess befintliga kulturvärden samt att byggnadens karaktär avseende dess proportioner bibehålls. Vad som avses med befintliga kulturvärden är följande:*** Taktäckningsmaterial ska vara av svart plåt. Taktäckningsmetod ska vara skivtäckning. Fasad ska utgöras av träpanel och panelindelning ska variera över fasaden med liggande panel på den nedre våningen och stående panel på den övre våningen. Fönster ska ha fast mittpost med genomgående spröjs i yttre bågen. Knutbrädor, taktassar, vindskivor, fönsterfoder och listverk över fönsterfoder samt listverk mellan undre och övre plan ska vara av trä och likt befintliga avseende detaljeringsnivå, dimensioner, form och profil. Skorstenar ska sitta övernock och vara murade av röd tegelsten., 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

Om detta tillägg hade lagts råder det inga tvivel på att den detaljerade informationen är det som avses med begreppet *befintliga kulturvärden*. Varsamhetsbestämmelsen i det aktuella fallet hamnade i kategori 6, eftersom begreppet *befintliga kulturvärden* tydliggjordes i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen. Dock hade bestämmelsen redan från början kunnat bli tydlig genom korrigeringen som föreslås ovan och därmed lagts till i kategori 1 på helt korrekt utformade bestämmelser enligt nuvarande regelverk och allmänna råd.



Figur 9: Varsamhetsbestämmelsens placering betecknad med k i detaljplanen, vilket är på byggnaden kallad Gatuhuset. Bild från plankartan tillhör detaljplan för fastigheten Tjädern 2 (2480K-P2025/9) i Umeå kommun.

Tabell 28: Utdrag ur planbeskrivningen från detaljplan för fastigheten Tjädern 2 (2480K-P2025/9) i Umeå Kommun.

Aktuell kulturmiljö

En antikvarisk och byggnadsteknisk utredning av gathuset har utförts på fastigheten Tjädern 24. Utredningen har tagits fram för att undersöka teknisk status och för att svara på frågan om byggnadens skick föranleder rivning. Slutsatsen är att byggnadens tekniska status inte är anledning för rivning. Syftet med utredningen var också att identifiera gathusets kulturhistoriska värden.

Huvudbyggnaden inom fastigheten Tjädern 2, är ett av de bostadshus som är ritat av Carl Fridolf Sandgren, se figur 6 och 7. Utformningen av fasad och listverk är troligen uppförd med enklare detaljer än vad originalskisser visar. På relationsritningar från 1889 visas gathuset som en liggtimrad konstruktion på stengrund (som senare täckts med cementputs). Byggnaden är i en och en halv våning samt källare och vind. Sadeltaket är skivtäckt med enkelfalsad plåt, målad i svart, antagligen ursprungligt. Två skorstenar murade av tegel är placerad övernocken. Första våningen är klädd med liggande, fasadpanel, den övre våningen med stående fasadpanel. Mellan våningsplanen sitter en profilerad gördelgesims, målad i vitt. Panelen är målad i en röd kulör med en modern färgtyp. Fasaden har bytt kulör år 1970, från en okänd, ljusare kulör till den röda med vita detaljer, som syns idag. I fasaden mot gården syns i panelen var den tidigare verandan 1896 satt. Nu sitter här i stället en mindre, öppen farstuvist som bär en balkong på övre plan. Huset byggdes på slutet av 1950-talet också om både ut- och invändigt, bl. a. tillkom en murstock och entrén mot norr kompletterades. I byggnadens fasad sitter fönster av trä med fasta spröjs. Fönsterfodren är rikt dekorerade.

Garagelängan i fastighetens norra gräns tillkom samtidigt som gathuset renoverades. Det är en ljusputsad länga med åtta garageportar och pulpettak.

Utredningen visar på de viktigaste kulturvärdena för gathuset att bevara:

1. Taktäckningsmaterial ska vara av plåt, taktäckningsmetod ska vara skivtäckning med ståndränna, takfärgen ska vara svart
2. Fasadmateriäl ska vara släthyvlad, fasad träpanel, panelindelning ska variera över fasaden
3. Fönstertyp – sidohängda tvåluftsfönster av trä och fast mittpost med genomgående spröjs i yttre bågen
4. Skorstenar ska sitta övernock och vara murade av röd tegelsten
5. Hörnlisener, taktassar och vindskivor, fönsterfoder och listverk över fönsterfoder samt listverk mellan undre och övre plan ska vara av trä, likt befintliga avseende detaljeringsnivå, dimensioner, form och profil samt vara släthyvlade

8.3 Exempel från kategoriseringen av ersättningsanspråk i planbeskrivningen

I detta kapitel redovisas exempel från granskningen gällande om ersättningsanspråk till följd av skyddsbestämmelser eller rivningsförbud redogjorts i planbeskrivningen eller inte. Exempelen som redogörs i avsnitten nedan är för Kategori B och Kategori C. Detta eftersom Kategori A innefattar de detaljplaner där ersättning inte alls har redogjorts för i planbeskrivningen, alltså finns inga exempel för denna kategori.

8.3.1 Kategori B – Ersättning redovisas i planbeskrivningen, men bristfälligt

I Tabell 29 och Tabell 30 presenteras två exempel på ersättningsanspråk som redovisas bristfälligt. I båda fallen anges korrekta kvalifikationsgränser för skyddsbestämmelser och rivningsförbud. I båda exemplen gör kommunerna en egen bedömning om att rätt till ersättning troligtvis inte kommer att uppkomma. Det framgår däremot inte att berörda fastighetsägare har rätt att väcka talan om ersättning inom två år från att planen vunnit laga kraft. Härtill framgår det inte heller om ett föreläggande upprättats eller att avtal skrivits om att ersättning inte ska utgå. Om fastighetsägaren får ett föreläggande enligt 5 kap. 26 § PBL vet denne inom vilken tidsfrist ersättningsanspråk mot kommunen måste ställas och om ett avtal upprättas vet fastighetsägaren att denne avsäger sig rätten att ställa ersättningsanspråk. Även om vissa fastighetsägare kan antas känna till möjligheten att väcka talan om ersättning inom två år från att planen vann laga kraft, kan sådan kunskap inte förutsättas om exempelvis en privatperson får sin fastighet reglerad med en skyddsbestämmelse, rivningsförbud eller en kombination av dessa. För att säkerställa en transparent och rättssäker process kan det därför vara lämpligt att planbeskrivningen tydliggör fastighetsägarens möjlighet att väcka talan om ersättning om frågan inte redan hanterats genom avtal eller föreläggande. En sådan redovisning bidrar till att berörda fastighetsägare får kännedom om sina rättigheter när deras fastighet omfattas av skyddsbestämmelser, rivningsförbud eller en kombination av dessa.

Tabell 29: Detaljplan för Del av Norsplan (Nors-Åstorp 1:132 mm) (1780K-P2025/09) utdrag ur planbeskrivning.

Ersättningsanspråk
Fastighetsägaren kan enligt 14 kap. 7 § plan- och bygglagen (PBL) ha rätt till ersättning för ekonomisk skada som ett rivningsförbud kan medföra. Rätten till ersättning förutsätter att skadan som rivningsförbudet innebär är betydande eller att skyddsbestämmelserna medför att den pågående markanvändningen försvåras avsevärt inom berörd del av fastigheten. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ingen rätt till ersättning uppkommer för de planbestämmelserna om rivningsförbud och skydds- och varsamhetsbestämmelser som har införts i detaljplan.

Tabell 30: Detaljplan för Framfabriken (0380K-P2025/15) utdrag från planbeskrivningen.

Ersättningsanspråk

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Enligt 14 kapitlet plan- och bygglagen kan fastighetsägare ha rätt till ersättning när det i detaljplanen införs bestämmelser i syfte att skydda kulturvärden på byggnader eller bestämmelser om rivningsförbud. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelserna innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten eller om den skada som rivningsförbudet medför är betydande. I den aktuella detaljplanen införs varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud. Eftersom detaljplanen i huvudsak bekräftar befintlig markanvändning och inte medför några större förändringar av byggnaden, bedöms det preliminärt inte finnas skäl att kräva ersättning till följd av de införda skyddsbestämmelserna.

I de två nedanstående exemplen som presenteras i Tabell 31 och Tabell 32 nämns enbart den ena kvalifikationsgränsen. I Tabell 31 återges enbart betydande skada, vilket är kvalifikationsgränsen för rivningsförbud, men inte för skyddsbestämmelser som är pågående markanvändning får inte avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten. Genom att skriva så ges uppfattningen att kvalifikationsgränsen betydande skada gäller både för rivningsförbud och skyddsbestämmelser, vilket blir missvisande. Kommunen nämner däremot ungefär vilken marknadsvärdeminskning det rör sig om för de olika bestämmelserna men informationen anges fortfarande inte helt korrekt. Kommunen gör sedan en egen bedömning om att fastighetsägaren inte kommer att lida skada som är så omfattande att ersättning behöver utges. I exemplet i Tabell 32 nämner kommunen istället kvalifikationsgränsen för skyddsbestämmelser men inte för rivningsförbud. Även här ges en uppfattning om att rivningsförbud och skyddsbestämmelser har samma kvalifikationsgräns. Det framkommer också att ett avtal mellan fastighetsägaren och kommunen ska upprättas innan planen antagits. Likt exemplen i Tabell 29 och Tabell 30 nämner exemplet i Tabell 31 inte att fastighetsägaren kan väcka talan om ersättning inom två år från att detaljplanen vunnit laga kraft. Det framkommer inte heller att ett avtal om att ersättning inte ska utgå mellan parterna finns, utan enbart att fastighetsägaren inte ställer anspråk om ersättning.

Tabell 31: Detaljplan i Garnisonen för del av Smedstad 1:21 m.fl. (Kasernområdet etapp 2) (0580K-P1643) utdrag ur planbeskrivningen.

Ersättningsanspråk
Fastighetsägare som berörs av skyddsbestämmelser och/eller rivningsförbud har rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skadan som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen medför ”betydande skada” i pågående markanvändning. Rätten till ersättning gäller dock endast om inskränkningen överstiga en kvalifikationsgräns på 15 % av fastighetens värde för rivningsförbud eller 5–10 % för skyddsbestämmelser. Kommunens bedömning är att Intea Garnisonen AB inte kommer att lida sådan betydande skada som ger rätt till ersättning. Dels för att detaljplanen medger ökat bygggrätt, dels för att detaljplanen medger viss flexibilitet vid förändring även av q-märkt byggnad. Intea Garnisonen AB ställer inte heller några anspråk om ersättning mot kommunen för de byggnader som förses med skyddsbestämmelser enligt detaljplanen.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Tabell 32: Detaljplan för Katten 18 m.fl (1380K-P2025/11) utdrag ur planbeskrivningen.

Ersättningsanspråk
En byggnad har i detaljplanen belagts med rivningsförbud (r1) samt skyddsbestämmelse (q1). Vid införande av sådana bestämmelser kan ersättning utgå enligt PBL 14 kap 7§, 10§. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten. Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas med fastighetsägaren om att ingen ersättning ska utgå.

I Tabell 33 och Tabell 34 finns exempel på hur ersättning också har redovisats bristfälligt i planbeskrivningen. Båda dessa är korta avsnitt där första exemplet i Tabell 33 enbart är en kommentar om att inga regleringar i detaljplanen ger skäl till ersättning. I andra exemplet i Tabell 34 skriver kommunen att de ska upprätta ett avtal med fastighetsägaren innan planen vunnit laga kraft om att ersättning inte ska utgå till följd av bestämmelserna. I båda fallen har bedömningen gjorts att detta är tillräckligt för att ha hanterat ersättningsfrågan i planbeskrivningen men att den inte innehåller all relevant information som i kategori C (komplett).

Tabell 33: Detaljplan för fastigheten Seglet 4 m fl (1780K-P2025/11) utdrag ur planbeskrivningen.

Ersättningsanspråk
Den som avstår mark för rättigheter har rätt till ersättning. I övrigt bedöms detaljplanen inte innebära några bestämmelser som ger skäl till ersättning.

Tabell 34: Detaljplan för bostäder och skola vid Lilla Danska Vägen och Skogshyddegatan inom stadsdelarna Bö och Lunden i Göteborg (1480K-2-5636) utdrag ur planbeskrivningen.

Ersättningsanspråk
Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten ska träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Bö 76:47 innan detaljplanen antas.

8.3.1.1 Exempel där samma problem återkommer flera gånger i en kommun

Det har noterats att samma problem förekommer flera gånger i samma kommun. Exempel på detta ses i Tabell 35, Tabell 36 och Tabell 37, där det nämns i alla tre ersättningsavsnitt att kvalifikationsgränsen *betydande skada* tillämpas på både rivningsförbud och skyddsbestämmelser, vilket är felaktigt. Första meningen i alla tre exempel har ungefär samma formulering.

Tabell 35: Detaljplan i Berg för del av Kanaljorden 2:1 (0580K-P1640) utdrag ur planbeskrivningen.

Ersättningsanspråk
Skyddsbestämmelse q eller rivningsförbud r i detaljplan kan innebära att sådan inskränkning i möjligheten att använda fastigheten på avsett sätt ("betydande skada")

Bevarandebestämmelser i detaljplan

ger rätt till ersättning. För att räknas som betydande skada ska inskränkningen överstiga en kvalifikationsgräns om 15 % av fastighetens marknadsvärde för rivningsförbud eller 5 – 10 % för skyddsbestämmelser. För vissa skador görs dock ett så kallat toleransavdrag. Skyddsvärd byggnation i form av två jordkällande och en före detta tvättstuga tillhörande Carl-Johans slussvaktarboställe bedöms ha särskilt kulturhistoriskt värde vilket medfört rivningsförbud ”r” i detaljplanen. Stadsplaneringsavdelningens bedömning är att den berörda fastigheten inom planområdet, Kanaljorden 2:1, inte kommer att lida någon betydande skada som ger rätt till ersättning. Detta för att planen ger utökade byggrätter jämfört med idag. Linköpings kommun har i samband med granskningen av detaljplanen utfärdat ett föreläggande om att fastighetsägaren ska inkomma med eventuella ersättningsanspråk, i enlighet med 5 kap. 26 § PBL. Föreläggandet innehöll en upplysning om att rätten till ersättning annars kan gå förlorad. I enlighet med gällande lagstiftning innehöll föreläggandet en upplysning om förslagens innebörd. Tidsfristen för anmälan bestämdes till minst två månader. Kommunen fick inte anta planen innan tidsfristen hade löpt ut. Ingen anmälan om anspråk inkom under tidsfristen varför rätt till ersättning är förlorad och detaljplanen kan antas.

Tabell 36: Detaljplan i Innerstaden för Doppingen 15 m.fl. (Köpmansgränd) (0580K-P1641) utdrag i planbeskrivningen.

Ersättningsanspråk
Skyddsbestämmelser och rivningsförbud i detaljplanen kan innebära att sådan inskränkning i möjligheten att använda fastigheten på avsett sätt (“betydande skada”) ger fastighetsägaren rätt till ersättning. För att ha rätt till ersättning för skyddsbestämmelser ska bestämmelsen avsevärt försvåra pågående användning. För att räknas som betydande skada ska inskränkningen överstiga en kvalifikationsgräns om 15 % av fastighetens värde för rivningsförbud, eller 5–10 % för skyddsbestämmelser. För vissa skador görs dock ett så kallat toleransavdrag, innan ersättningen beräknas. Utgångspunkten i plan- och bygglagen är att en planskada får tålas då en plannytta tillfaller fastighetsägaren. Detaljplanen medför att fastighetsägarna får fler möjliga användningar för sina fastigheter jämfört med idag och därmed även en ökad flexibilitet i användningen. Fastigheten Doppingen 2 får en utökad byggrätt för komplementbyggnad på innergården samt bekräftar befintligt gårdshus, som idag till stor del ligger på prickmark (mark som inte får bebyggas), och som därmed görs planenlig. Fastigheterna Doppingen 14, 15 och 16 får utökad byggrätt och fler möjliga användningar för fastigheterna jämfört med idag. I detta fall bedöms därför detaljplanen medföra en plannytta för fastighetsägarna som gör att planskada får tålas. Linköpings kommun har i november 2023 utfärdat ett föreläggande om att fastighetsägaren ska inkomma med eventuella ersättningsanspråk, i enlighet med 5 kap. 26 § plan-och bygglagen. Föreläggandet innehöll en upplysning om att rätten till ersättning annars kan gå förlorad. I enlighet med gällande lagstiftning innehöll föreläggandet en upplysning om förslagens innebörd. Tidsfristen för anmälan bestämdes till minst två månader. Den som inte anmälde sina anspråk inom tidsfristen förlorar sin rätt till ersättning eller inlösen. Rätten gäller dock även i detta fall för en sådan skada som inte rimligen kunde

Bevarandebestämmelser i detaljplan

förutses inom den angivna tiden. Under tidsfristen inkom ingen fastighetsägare med begäran om ersättning. Något hinder att fortsätta planprocessen kan därmed inte anses föreligga.

Tabell 37: Detaljplan i Bankekind för Svinstad 1:10 och del av 1:9 (0580K-P1646) utdrag ur planbeskrivningen.

Ersättningsanspråk
Skyddsbestämmelse q samt rivningsförbud r i detaljplaner kan innebära att sådan inskränkning i möjligheten att använda fastigheten på avsett sätt ("betydande skada") ger rätt till ersättning. För att räknas som betydande skada ska inskränkningen överstiga en kvalifikationsgräns om 15 % av fastighetens marknadsvärde för rivningsförbud eller 5–10 % för skyddsbestämmelser. För vissa skador görs dock ett så kallat toleransavdrag. Om fastighetsägaren anser att skada uppkommer på grund av dessa planbestämmelser kan en talan om ersättning väckas mot kommunen i mark- och miljödomstolen. Krav på ersättning ska ställas till kommunen inom två år från den dag som planen får laga kraft om inte annat avtal eller föreläggande upprättats innan planens antagande. Kommunen har dock rätt att förelägga fastighetsägaren att anmäla eventuella anspråk på ersättning till följd av bestämmelserna minst två månader innan planen antas, annars kan rätten till ersättning gå förlorad. Kommunen har därför skickat ett sådant föreläggande till fastighetsägaren i samband med granskning av detaljplanen.

8.3.2 Kategori C - Ersättning redovisas komplett i planbeskrivningen

I Tabell 38 och Tabell 39 presenteras två exempel där ersättningsanspråk redovisas komplett i planbeskrivningen. Båda dessa nämner att fastighetsägare som belastas av skyddsbestämmelser, rivningsförbud eller en kombination av dessa kan ha rätt till ersättning. De anger även kvalifikationsgränserna för skyddsbestämmelser och rivningsförbud korrekt, dessa beskrivs närmare i kapitel 7. De skiljer sig i det avseendet att Tabell 38 skriver att fastighetsägare kan ställa krav på ersättning inom två år från att planen vunnit laga kraft, vilket är grundregeln enligt 15 kap. 5 § PBL som gäller om inget avtal eller föreläggande upprättats. I Tabell 39 väljer kommunen istället att förelägga den eller de berörda fastighetsägarna enligt 5 kap. 26 § PBL, varigenom fastighetsägaren måste anmäla ersättningsanspråk inom en tidsbestämd period på minst två månader. Tiden bestämdes i detta fall till två månader och detaljplanen får då inte antas innan tiden löpt ut enligt 5 kap. 28 § PBL.

Tabell 38: Detaljplan för Olsbacka 32:1 Myggdansvägen (2180K-P2025/9) utdrag från planbeskrivningen.

Ersättningsanspråk
Vid upprättande av detaljplan där syftet är att säkerställa ett bevarande av byggnader och tomt kan det i vissa fall leda till att fastighetsägaren har rätt till ersättning enligt 14 kap 7§ och 14 kap 10§ PBL. Detta gäller när byggnadsverk och tomter omfattas

Bevarandebestämmelser i detaljplan

av skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är om skyddsbestämmelserna förorsakar sådan skada att pågående markanvändning av fastigheten avsevärt försvåras eller om rivningsförbud medför en skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Berörd del av fastigheten är ofta liktydigt med hela fastigheten. Varsamhetsbestämmelser innebär inte rätt till ersättning. Krav på ersättning ska ställas till kommunen inom två år från den dag planen får laga kraft om inte annat avtal eller föreläggande upprättats innan planen antagits.

Tabell 39: Detaljplan för Union 2 och 14 (0680K-P2025-13) utdrag ur planbeskrivning.

Ersättningsanspråk
Det u-formade byggnadskomplexet på Union 2, som innefattar Huskvarnas tidigare stadshus, regleras i planförslaget med rivningsförbud (r1) samt skydd av kulturvärde (q1-q8). Om en detaljplan innehåller skyddsbestämmelser och/eller rivningsförbud kan fastighetsägaren ha rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför (PBL 14 kap. 7§, 10§). Rätten till ersättning gäller om pågående markanvändning avsevärt försvåras av skyddsbestämmelsen inom berörd del av fastigheten eller om skadan som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda fastigheten. Beroende på skadans omfattning kan kommunen även bli skyldig att lösa in fastigheten på fastighetsägarens begäran (PBL 14 kap. 13§). §). Jönköpings kommun har den x november 2024 förelagt berörd fastighetsägare att inom två månader anmäla sitt anspråk på ersättning eller inlösen, enligt PBL 5 kap. 26§. I planförslaget finns även reglering av varsamhetsbestämmelser i planförslaget (k1-k7). Varsamhetsbestämmelser kan inte medföra rätt till ersättning.

9. Resultat och analys

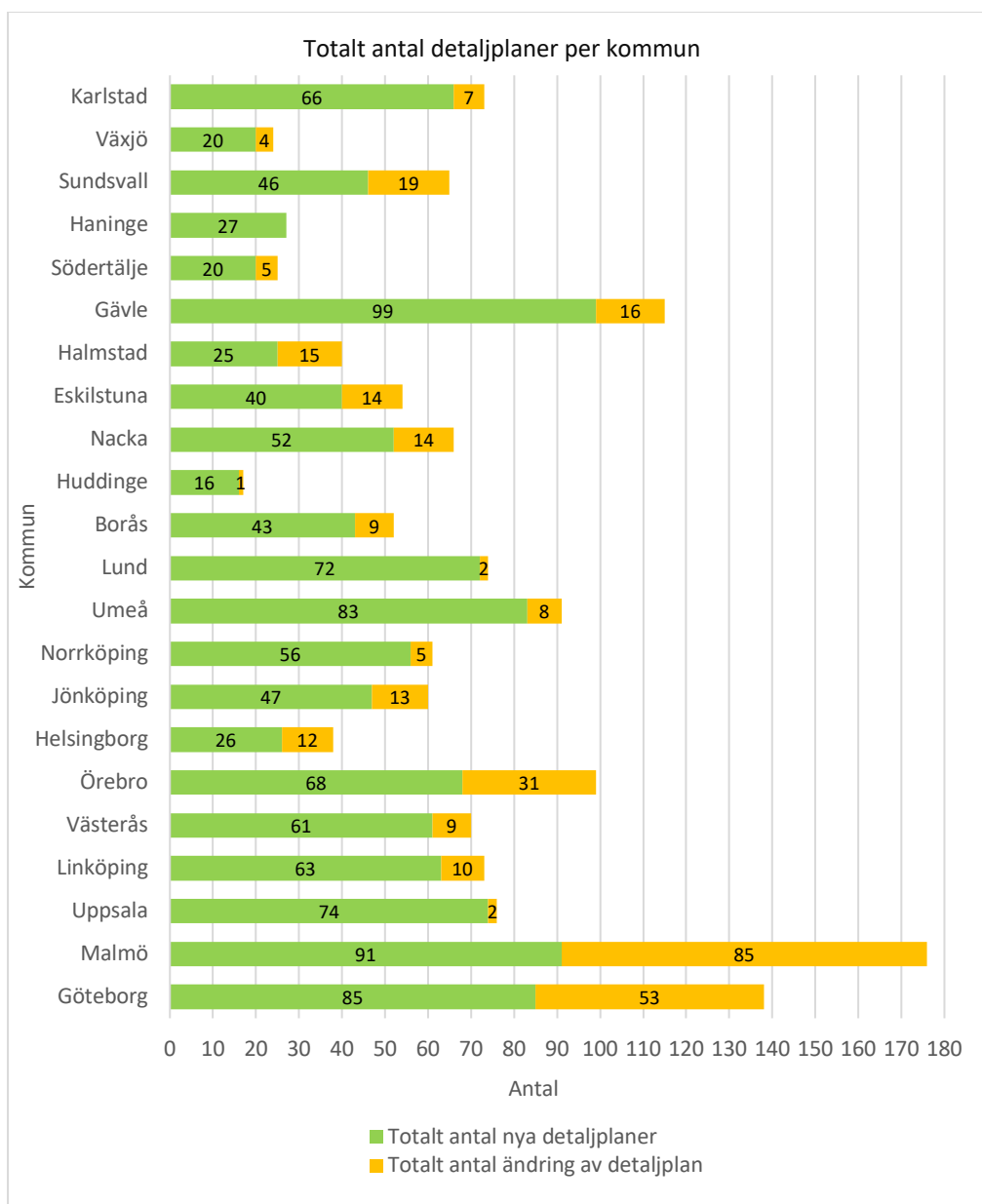
I detta kapitel redogörs resultatet från studien och redovisas i tre olika avsnitt. Första avsnittet redovisar den övergripande statistiska data från studien som är insamlad mellan åren 2020-01-01 och 2025-12-31. Andra avsnittet redovisar data från granskningen av lagstöd och tydlighet för året 2025 och i tredje avsnittet redovisas data från granskningen av ersättning som är baserat på samma urval av detaljplaner som i andra avsnittet.

9.1 Resultat från övergripande data

I detta avsnitt redovisas antalet detaljplaner som är nya respektive ändringar samt hur stor andel av dessa detaljplaner som innehåller bevarandebestämmelserna. Därtill redovisas antalet bevarandebestämmelser samt utformningsbestämmelser med beteckningen f. Även antalet i varje kategori av olika typer av bebyggelse som regleras i detaljplanerna redovisas i detta avsnitt. All data redovisas för varje granskad kommun och är baserad på alla detaljplaner som vunnit laga kraft mellan 2020-01-01 och 2025-12-31. Stockholm stad ingår inte i denna del av studien, se avsnitt 2.3.

I Figur 10 presenteras en tabell över antalet detaljplaner som totalt granskades mellan åren 2020 och 2025 i varje kommun. Kommunerna är sorterade från den största kommunen sett till antalet invånare längst ner på y-axeln, det vill säga Göteborg stad (eftersom Stockholm stad inte är med i denna del av studien) och den minsta högst upp, vilket är Karlstad kommun. Totala antalet granskade detaljplaner var 1514. Av dessa utgjorde 1180 nya detaljplaner och 334 ändringar av detaljplan. Flest antal detaljplaner hade Malmö stad med 176 och lägst antal hade Huddinge kommun med 17. Flest antal nya detaljplaner hade Gävle kommun med 99 och lägst antal hade Huddinge kommun med 16. Vidare arbetade Malmö stad i störst utsträckning med ändringar, vilket var 85 och motsvarar cirka 48 % av alla planer under perioden. Haninge kommun hade lägst antal, det vill säga 0.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

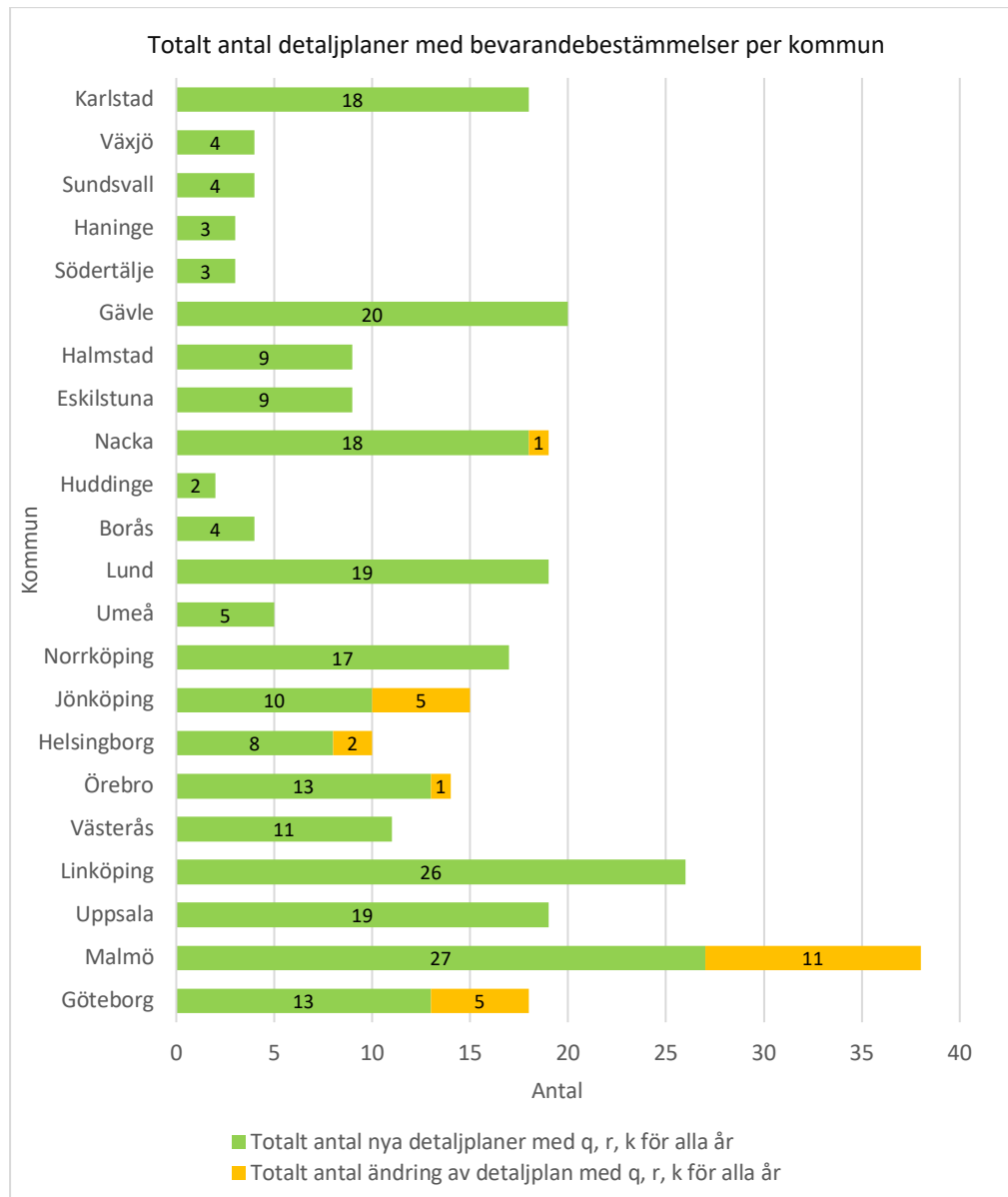


Figur 10: Stapeldiagram över totalt antal nya och ändringar av detaljplaner för varje kommun mellan åren 2020 och 2025.

I undersökningen har antalet nya och ändringar av detaljplaner som innehåller någon av bevarandebestämmelserna observerats i varje kommun och resultatet visas i Figur 11. Totala antalet detaljplaner som innehåller minst en bevarandebestämmelse var 287. Av dessa var 262 nya detaljplaner och 25 ändringar. Av 22 kommuner var det 6 som införde någon bevarandebestämmelse i samband med ändring av detaljplan. Majoriteten av kommunerna visade sig enbart ha nya detaljplaner med

Bevarandebestämmelser i detaljplan

bevarandebestämmelser. Malmö stad hade totalt flest detaljplaner med bevarandebestämmelser, alltså 38, och även flest ändringar av detaljplan med bevarandebestämmelser, det vill säga 11. Däremot hade Jönköpings kommun störst andel ändringar av detaljplaner, motsvarande ungefär 33 %. Den kommun som hade lägst antal detaljplaner med bevarandebestämmelser var Huddinge kommun med 2 detaljplaner.

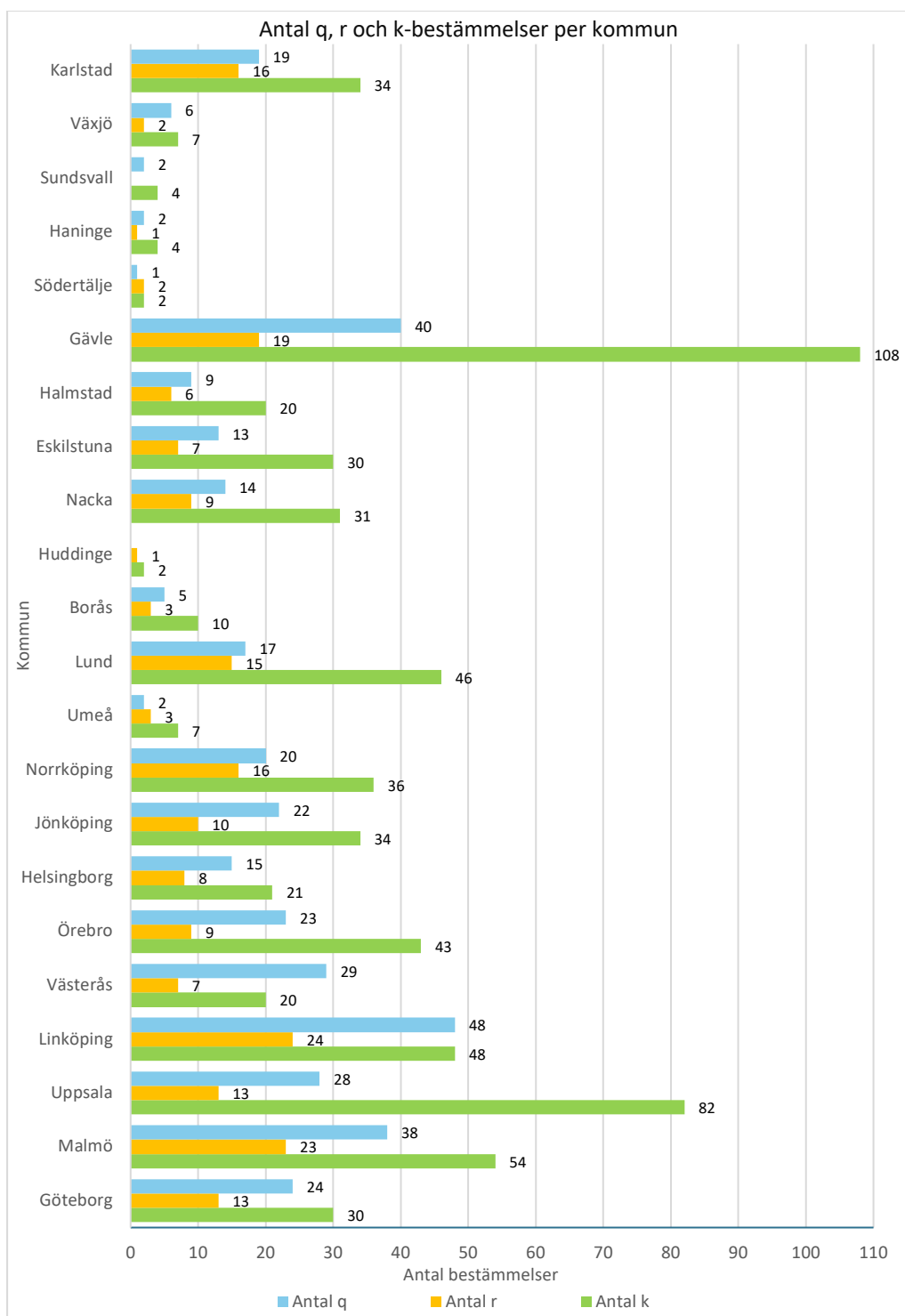


Figur 11: Stapeldiagram över totalt antal nya och ändringar av detaljplaner som innehåller någon av bevarandebestämmelserna för varje kommun mellan åren 2020 och 2025.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

I Figur 12 visas ett stapeldiagram över antalet av de olika bevarandebestämmelserna som de undersökta kommunerna hade. Totalt var det 377 skyddsbestämmelser (30 %), 207 rivningsförbud (16 %) och 673 varsamhetsbestämmelser (54 %). Av 22 kommuner, hade 19 av dessa infört flest varsamhetsbestämmelser bland bevarandebestämmelserna. Kommunen med flest bevarandebestämmelser var Gävle som hade 167 och med lägst var det Huddinge som hade 3.

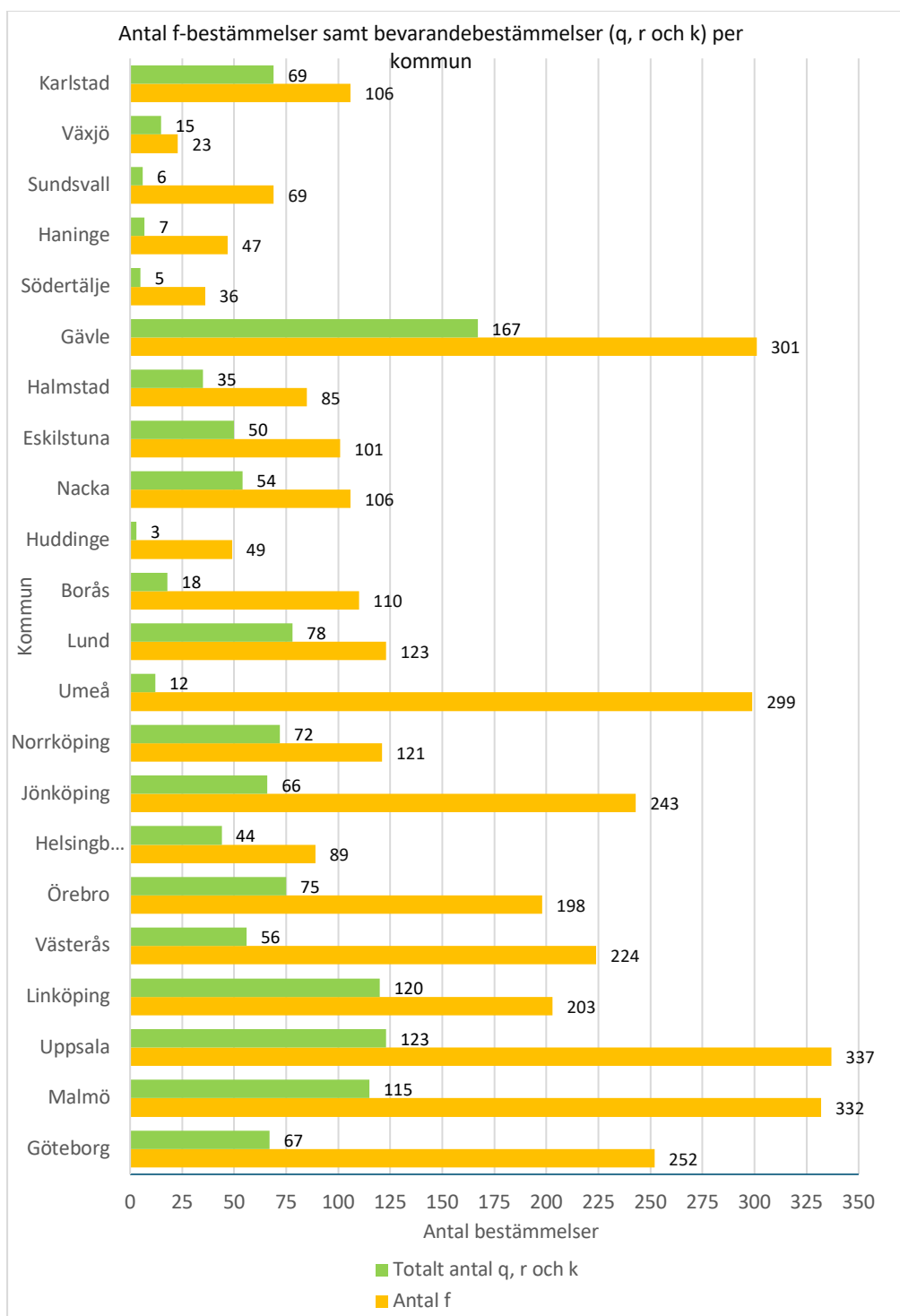
Bevarandebestämmelser i detaljplan



Figur 12: Stapeldiagram över totalt antal av de olika bevarandebestämmelserna för varje kommun mellan åren 2020 och 2025.

I studien har även statistik för antalet utformningsbestämmelser som betecknats med bokstaven f förts mellan åren 2020 och 2025. I Figur 13 presenteras totala antalet bevarandebestämmelser varje kommun jämfört med totala antalet utformningsbestämmelser. Antalet utformningsbestämmelser var totalt 3454 och antalet bevarandebestämmelser var 1257, med andra ord ungefär 175 % fler utformningsbestämmelser. Resultatet visar på att kommunerna i större utsträckning inför fler utformningsbestämmelser jämfört med bevarandebestämmelser i detaljplan. Störst skillnad mellan bevarandebestämmelser och utformningsbestämmelser var det i Umeå kommun som enbart hade använt sig av 12 bevarandebestämmelser men 299 utformningsbestämmelser. Samtliga kommuner hade fler utformningsbestämmelser än bevarandebestämmelser.

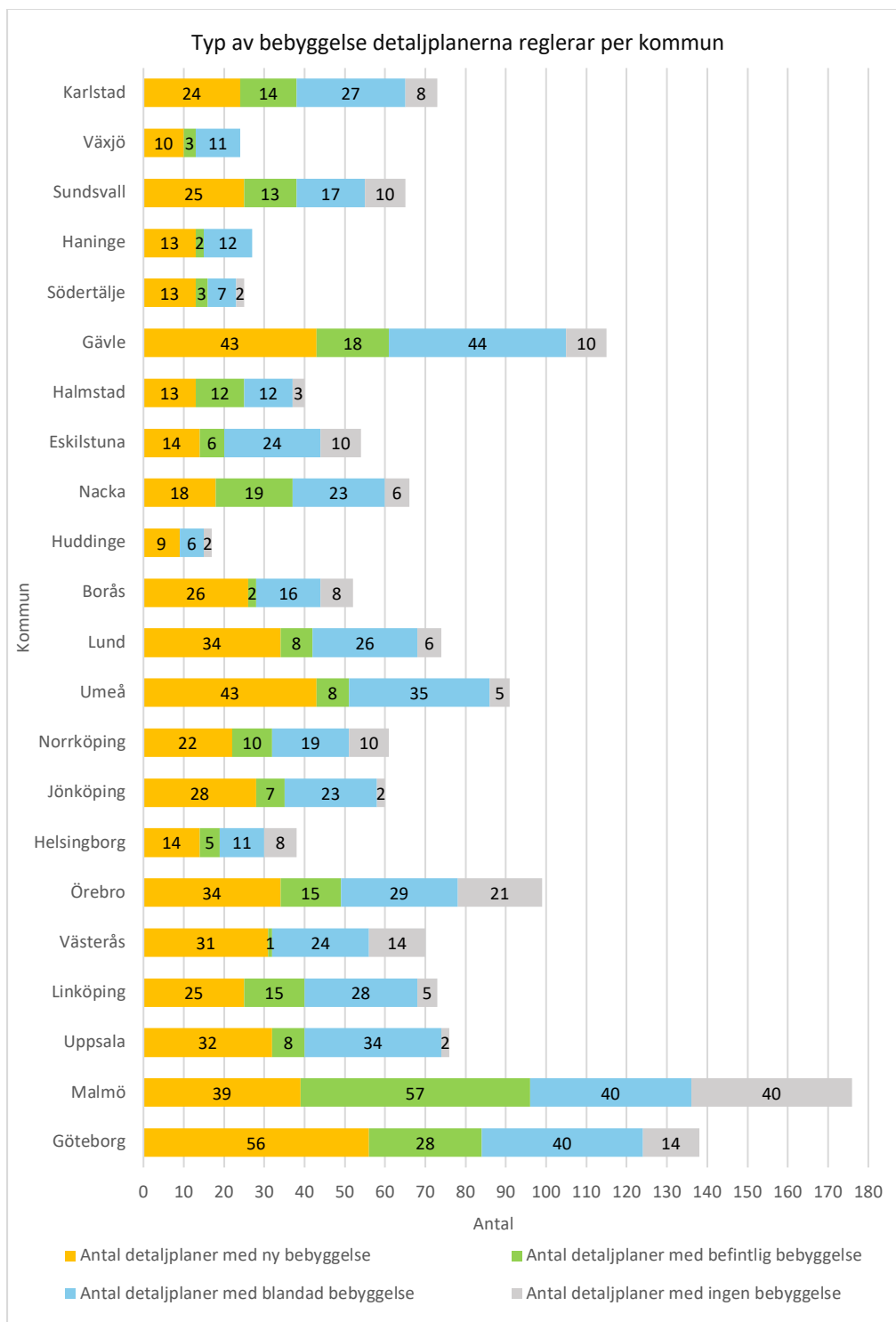
Bevarandebestämmelser i detaljplan



Figur 13: Stapeldiagram över totalt antal bevarandebestämmelser jämfört med totala antalet utformningsbestämmelser för varje kommun mellan åren 2020 och 2025.

Vilken typ av bebyggelse som regleras i varje detaljplan har också undersökts i studien, se avsnitt 2.3.2 för kategorisering av de olika typerna av bebyggelse. I Figur 14 visas fördelningen mellan dessa för alla ingående kommuner. Totalt var det 566 detaljplaner som lades i kategorin ny bebyggelse (37 %), 256 i befintlig bebyggelse (17 %), 507 i blandad bebyggelse (33 %) och 186 i ingen bebyggelse (12 %).

Bevarandebestämmelser i detaljplan



Figur 14: Stapeldiagram över andelen ny, befintlig, blandad och ingen bebyggelse för varje kommun mellan åren 2020 och 2025.

9.2 Resultat från granskning och kategorisering av lagstöd och tydlighet

I detta avsnitt redovisas resultatet av granskningen av lagstöd och tydlighet för de kommunerna som hade detaljplaner som vunnit laga kraft år 2025 och som innehöll minst en bevarandebestämmelse. I resultatet redovisas både totalen av alla kategorier samt för respektive bestämmelse. Se avsnitt 2.3.3 för beskrivning av kategorierna 1–8.

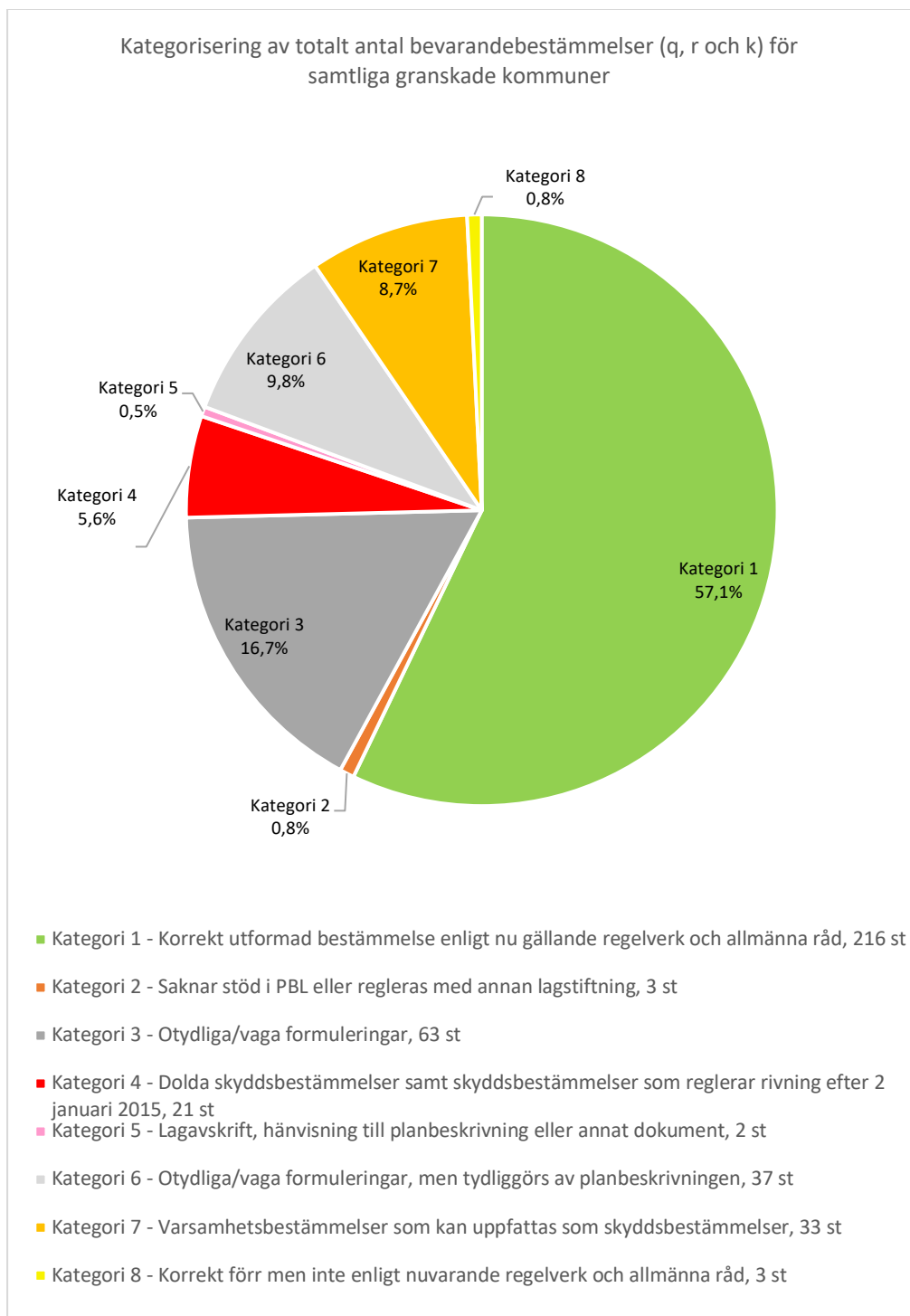
Totalt var det 69 detaljplaner år 2025 som vunnit laga kraft med minst en bevarandebestämmelse. Av dessa 69 utgjorde 4 ändring av detaljplan. Totalt fanns det 378 bevarandebestämmelser i de detaljplaner som granskades. Av de 69 detaljplanerna var det endast 9 (cirka 13 %) som innehöll bevarandebestämmelser som var korrekta, alltså att bestämmelserna inte lagts till i någon av kategorierna 2–8. Av dessa 9 detaljplaner reglerade 3 av dem endast 1 bevarandebestämmelse. I Figur 15 visas fördelningen av alla bevarandebestämmelser som granskats i studien år 2025 bland de undersökta kommunerna. Majoriteten av bestämmelserna, det vill säga cirka 57 % lades i kategori 1 och var alltså korrekt utformade. Därmed var det cirka 43 % av bevarandebestämmelserna som ingår i någon av felkategorierna 2–8, alltså 162 av 378 granskade bestämmelser.

I övrigt var det en relativt jämn fördelning mellan felkategorierna, förutom kategori 2, 5 och 8 som innehöll mindre än 1 % av bestämmelserna vardera. Bland felen hos bestämmelser var störst andel av dessa otydliga. Dessa ingår i kategori 3 eller 6 beroende på om otydligheten i bestämmelsen har tydliggjorts i planbeskrivningen eller inte. Tillsammans utgör kategori 3 och 6 cirka 27 % av felen bland bestämmelserna. I kategori 4 är alla dolda skyddsbestämmelser förutom 1 skyddsbestämmelse som reglerar rivning. Gällande skyddsbestämmelser som reglerar rivning var det endast 2 totalt, där den ena lagts till i kategori 4 eftersom detaljplanen påbörjades när det var ett allmänt råd enligt BFS 2014:5 att skyddsbestämmelser och rivningsförbud bör ha separata beteckningar i detaljplan. Den andra skyddsbestämmelsen hamnade i kategori 8 eftersom den ingår i en detaljplan som påbörjades innan BFS 2014:5 började att gälla. Se vidare avsnitt 3.2 om gällande föreskrifter och allmänna råd.

För de detaljplaner som påbörjats efter krav på tillämpning av föreskriften BFS 2020:5 visar resultatet att inga av dessa innehåller bevarandebestämmelser som har felet att hänvisning görs i bestämmelsen till planbeskrivningen, andra handlingar eller författningar, se avsnitt 3.2. De bestämmelser som har gjort en hänvisning ingår i detaljplaner som påbörjats innan krav på tillämpning av föreskriften. Dessa har antingen hamnat i kategori 8 om de skett till ett avgränsat avsnitt (max 5 sidor) alternativt har de hamnat i kategori 5 om de hänvisat till hela planbeskrivningen. Alla bestämmelser som innehöll hänvisningar gjorde det till planbeskrivningen, alltså inte till något annat dokument, såsom gestaltungs- eller miljöprogram eller liknande dokument.

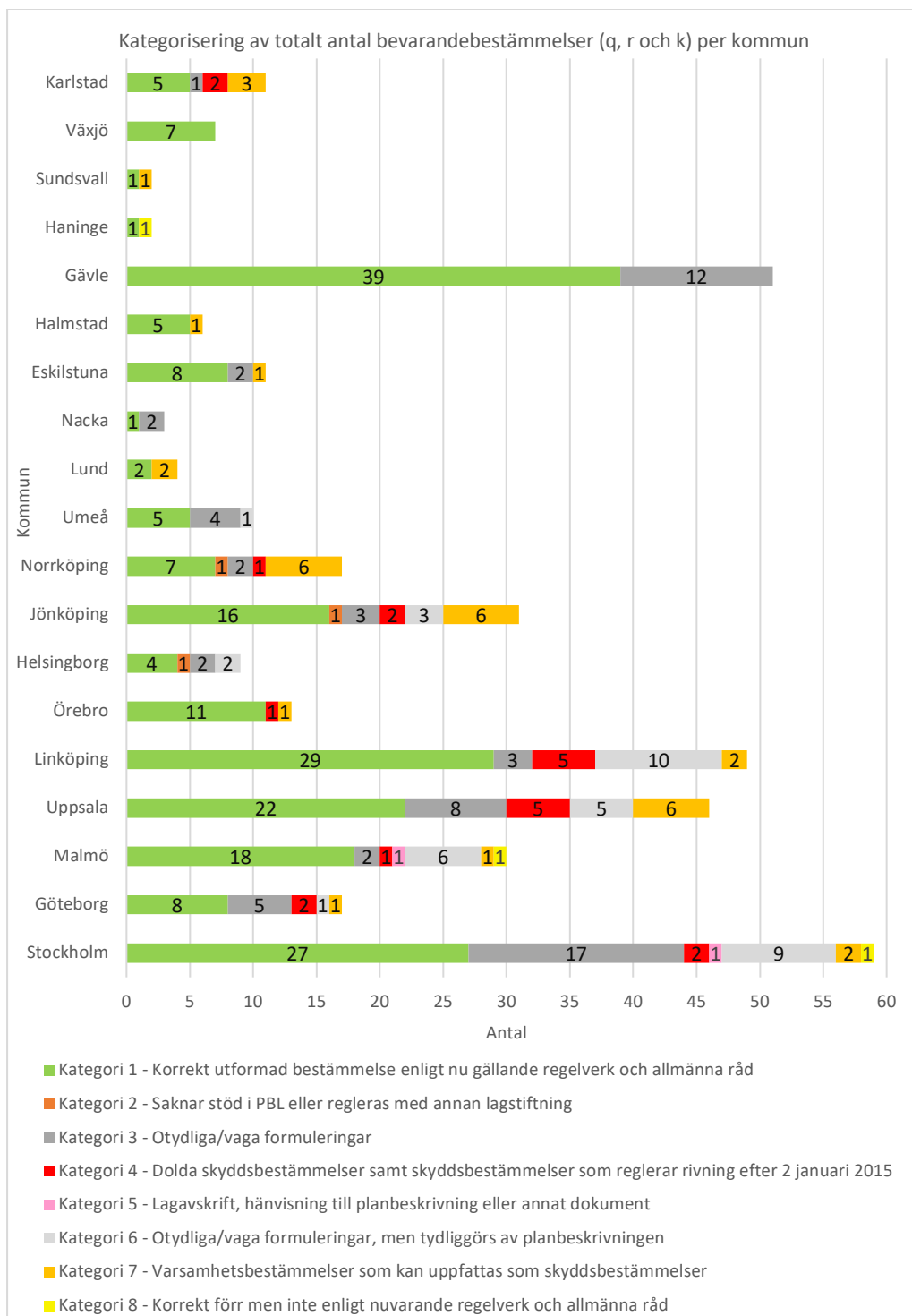
I Figur 16 visas hur bevarandebestämmelserna fördelats mellan de olika kategorierna i varje kommun. I diagrammet går det att se att det skiljer sig mycket mellan kommunerna vilka kategorier de hamnat i. Stockholm stad och Malmö stad var de kommuner med flest olika kategorier, medan Växjö kommun hade lägst antal olika kategorier. I de flesta kommunerna var det ungefär hälften av bestämmelserna som hamnat i någon felkategori, det vill säga kategori 2–8. Växjö var den enda kommunen som enbart hade bestämmelser i kategori 1, alltså att de var korrekt utformade.

Bevarandebestämmelser i detaljplan



Figur 15: Cirkeldiagram över fördelningen i de olika kategorierna för alla bevarandebestämmelserna bland de undersökta kommunerna år 2025.

Bevarandebestämmelser i detaljplan



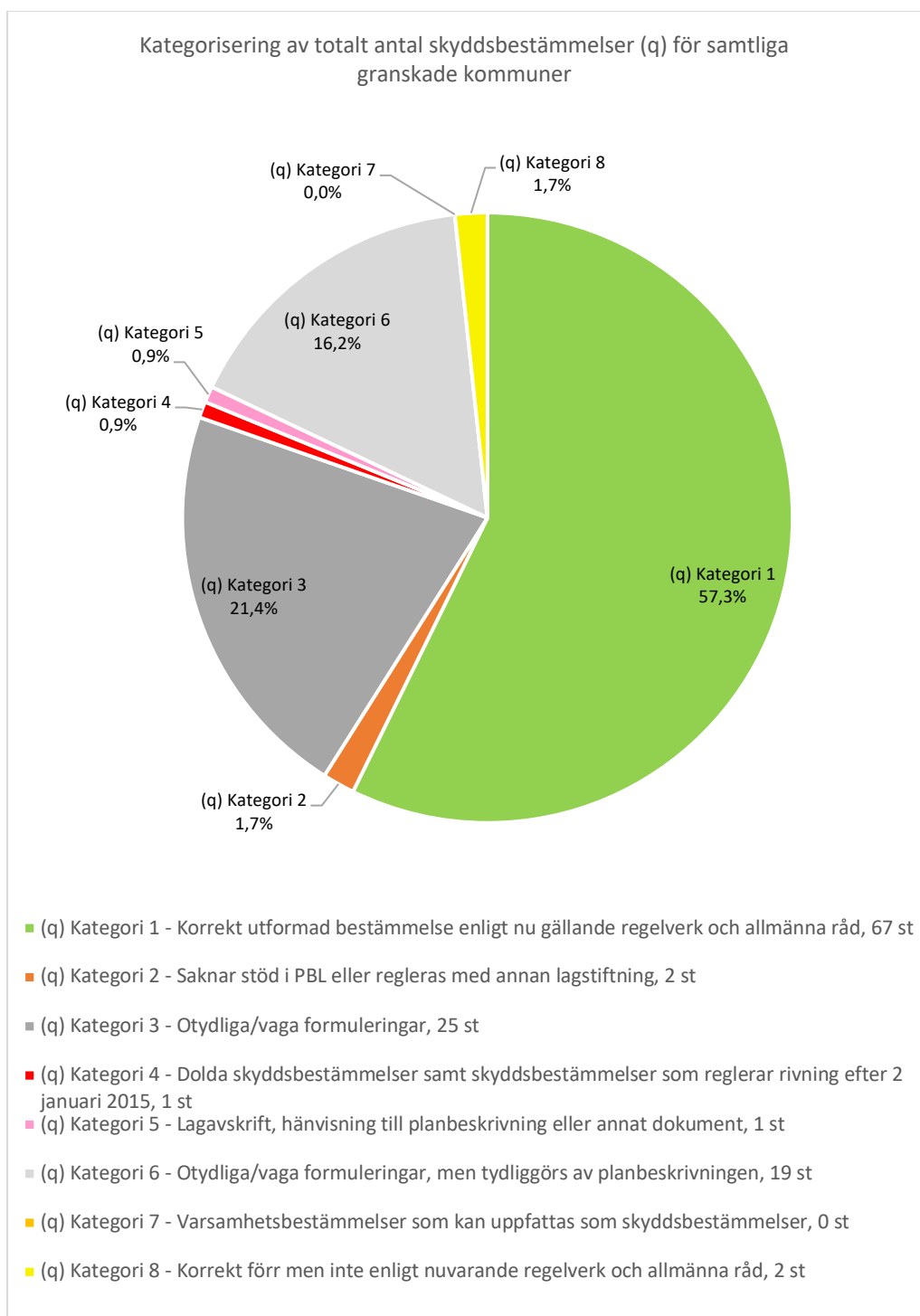
Figur 16: Stapeldiagram över hur bevarandebestämmelserna fördelats i de olika kategorierna för varje kommun år 2025.

I Figur 17 visas hur alla skyddsbestämmelser fördelades mellan de olika kategorierna bland de undersökta kommunerna. Majoriteten av skyddsbestämmelserna var placerade i kategori 1, vilket innebär att de var korrekt utformade. I övrigt fördelades bestämmelserna till störst del mellan kategori 3 som innehöll cirka 21 % av bestämmelserna och kategori 6 som innehöll cirka 16 % av dem. I kategori 5 och 4 ingick endast cirka 1 % av skyddsbestämmelserna och i kategori 8 och 2 var det cirka 2 %.

Eftersom endast varsamhetsbestämmelser kan hamna i kategori 7, var det 0 i den kategorin. I kategori 4 hamnade en skyddsbestämmelse som reglerar rivning där detaljplanen påbörjades efter BFS 2014:5 började gälla. I kategori 8 återfinns 2 skyddsbestämmelser. Den ena reglerar rivning samt att detaljplanen påbörjades innan BFS 2014:5 började gälla och den andra skyddsbestämmelsen hänvisar till ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen där detaljplanen påbörjades innan det var krav på tillämpning av BFS 2020:5, se avsnitt 3.2 avseende allmänna råd och föreskrifter. Baserat på resultatet verkar det som att kommunerna generellt sett följer Boverkets allmänna råd att skyddsbestämmelser och rivningsförbud ska betecknas olika i detaljplan.

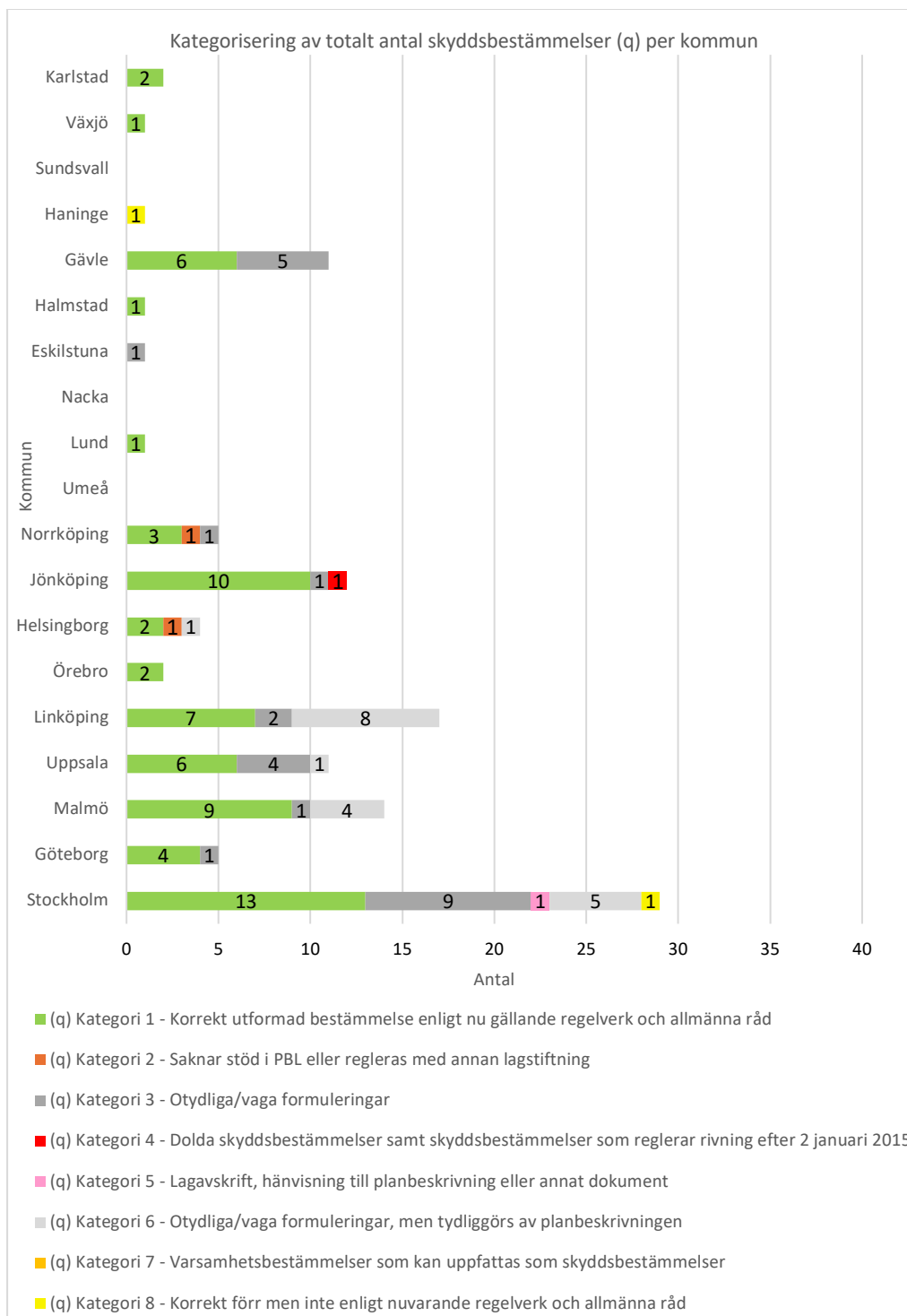
Vidare i Figur 18 visas hur alla skyddsbestämmelser fördelades mellan de olika undersökta kommunerna. I kommunerna Umeå, Sundsvall och Nacka infördes inga nya skyddsbestämmelser år 2025 och har därmed inga kategorier fördelade i figuren. Stockholm hade flest antal skyddsbestämmelser vilket var 29 och även flest olika typer av kategorier där dessa fördelats. Därtill hade Stockholm även flest antal skyddsbestämmelser som ingår i felkategorierna. För kommunerna Karlstad, Växjö, Halmstad, Lund och Örebro ingår alla de granskade skyddsbestämmelserna i kategori 1, alltså att de är korrekta.

Bevarandebestämmelser i detaljplan



Figur 17: Cirkeldiagram över hur skyddsbestämmelser har fördelats mellan de olika kategorierna år 2025 bland de undersökta kommunerna.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

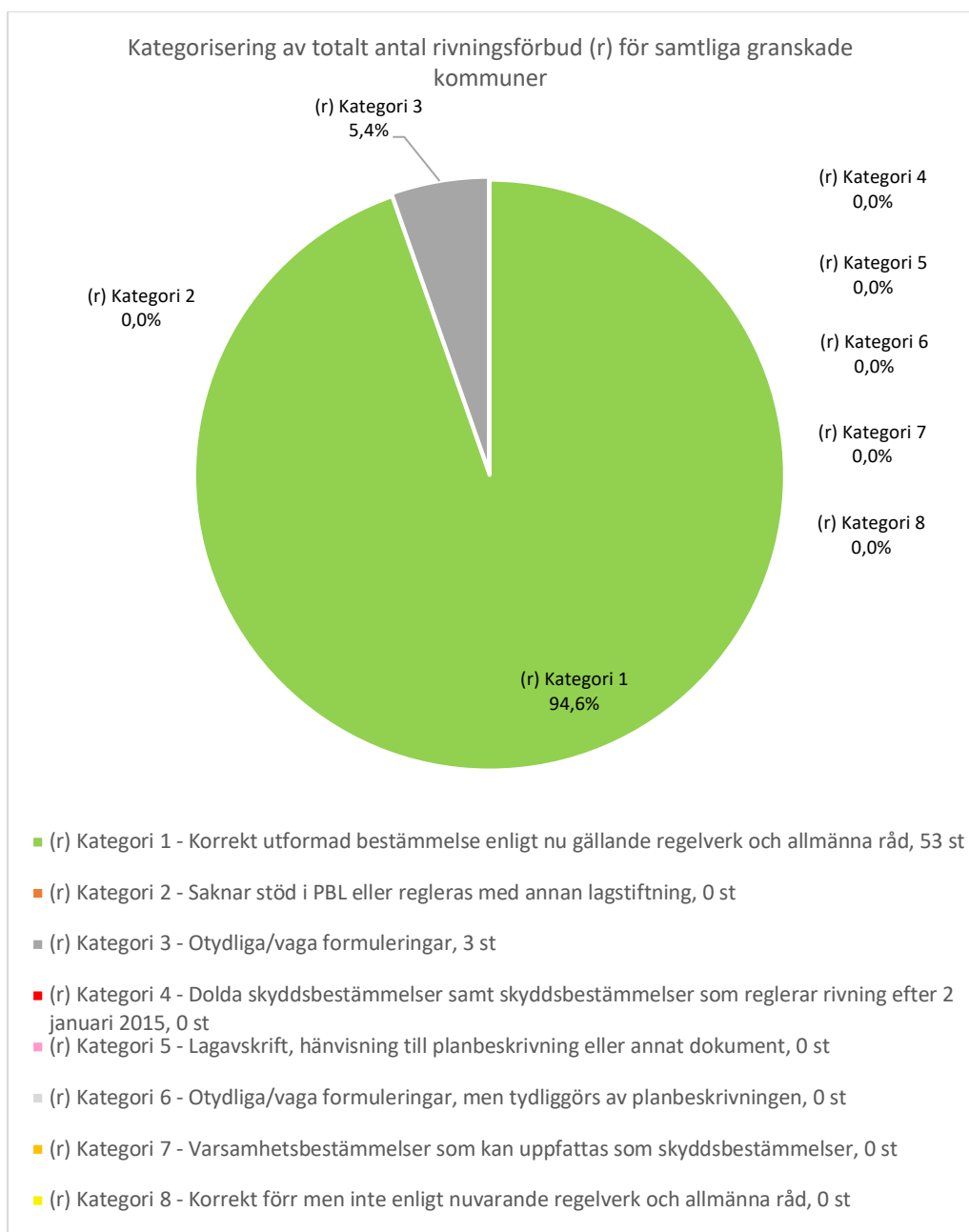


Figur 18: Stapeldiagram över hur skyddsbestämmelserna fördelats i de olika kategorierna för varje kommun år 2025.

I Figur 19 presenteras hur bestämmelser om rivningsförbud fördelades mellan de olika kategorierna år 2025 bland de undersökta kommunerna. Till störst del (cirka 95 %), placerades bestämmelserna i kategori 1, vilket innebär att de utformats korrekt. Resterande cirka 5 % ingår i kategori 3 som innebär att de ansågs otydliga/vagt formulerade. Anledningen till att inga rivningsförbud placerats i kategori 4 och 7 är för att bestämmelser om rivningsförbud inte kan ingå i dessa. I kategori 2, 5, 6 och 8 placerades inga rivningsförbud. Av 69 detaljplaner infördes rivningsförbud i 53 av dem. Alltså infördes rivningsförbud i ungefär 77 % av planerna.

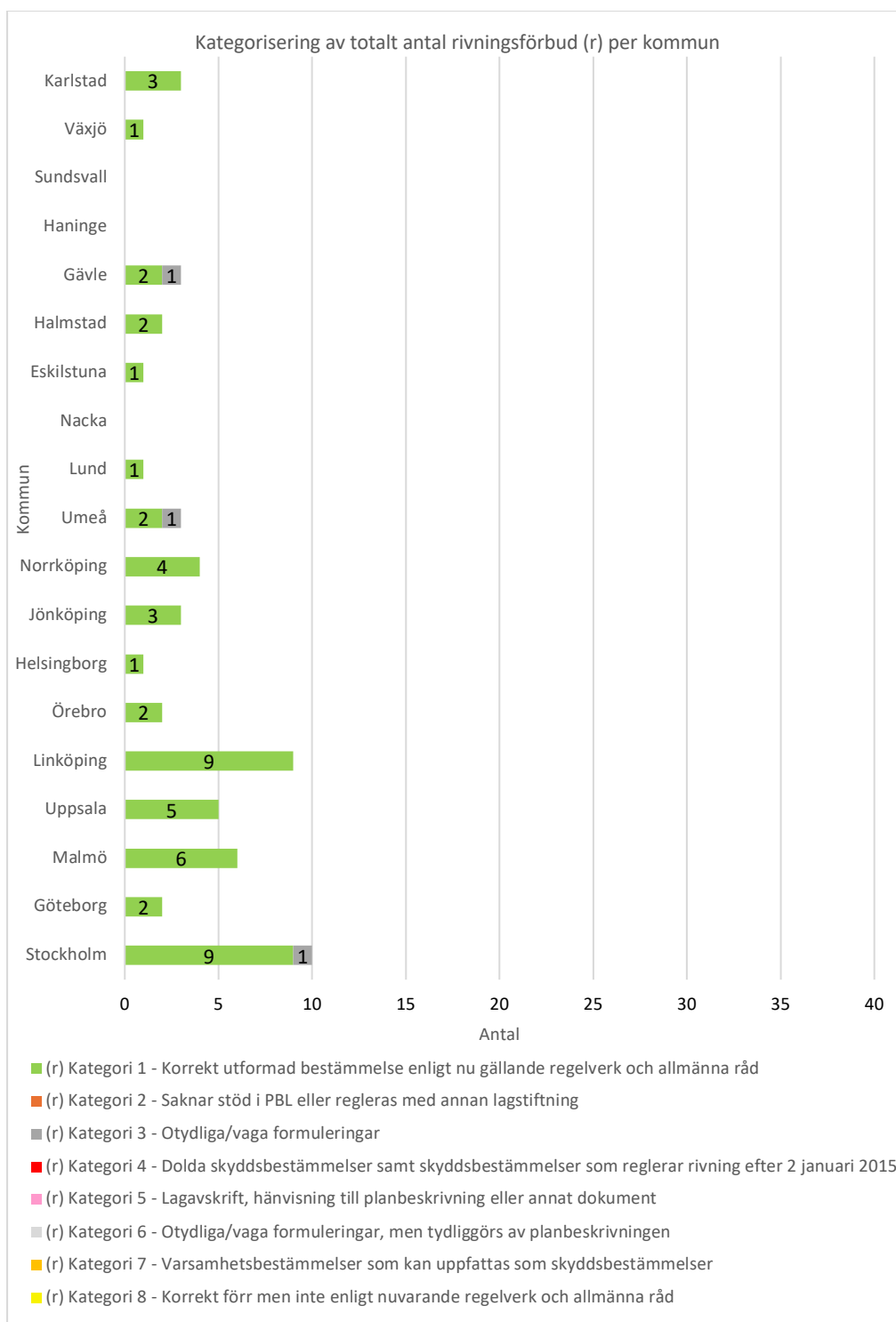
Därtill i Figur 20 visas hur rivningsförbuden fördelats i de olika kategorierna för varje kommun. Av denna framgår det att kommunerna Haninge, Sundsvall och Nacka inte införde några rivningsförbud 2025. 3 rivningsförbud placerades i kategori 3 och dessa var fördelade mellan kommunerna Gävle, Umeå och Stockholm.

Bevarandebestämmelser i detaljplan



Figur 19: Cirkeldiagram över hur bestämmelser om rivningsförbud har fördelats mellan de olika kategorierna år 2025 bland de undersökta kommunerna.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

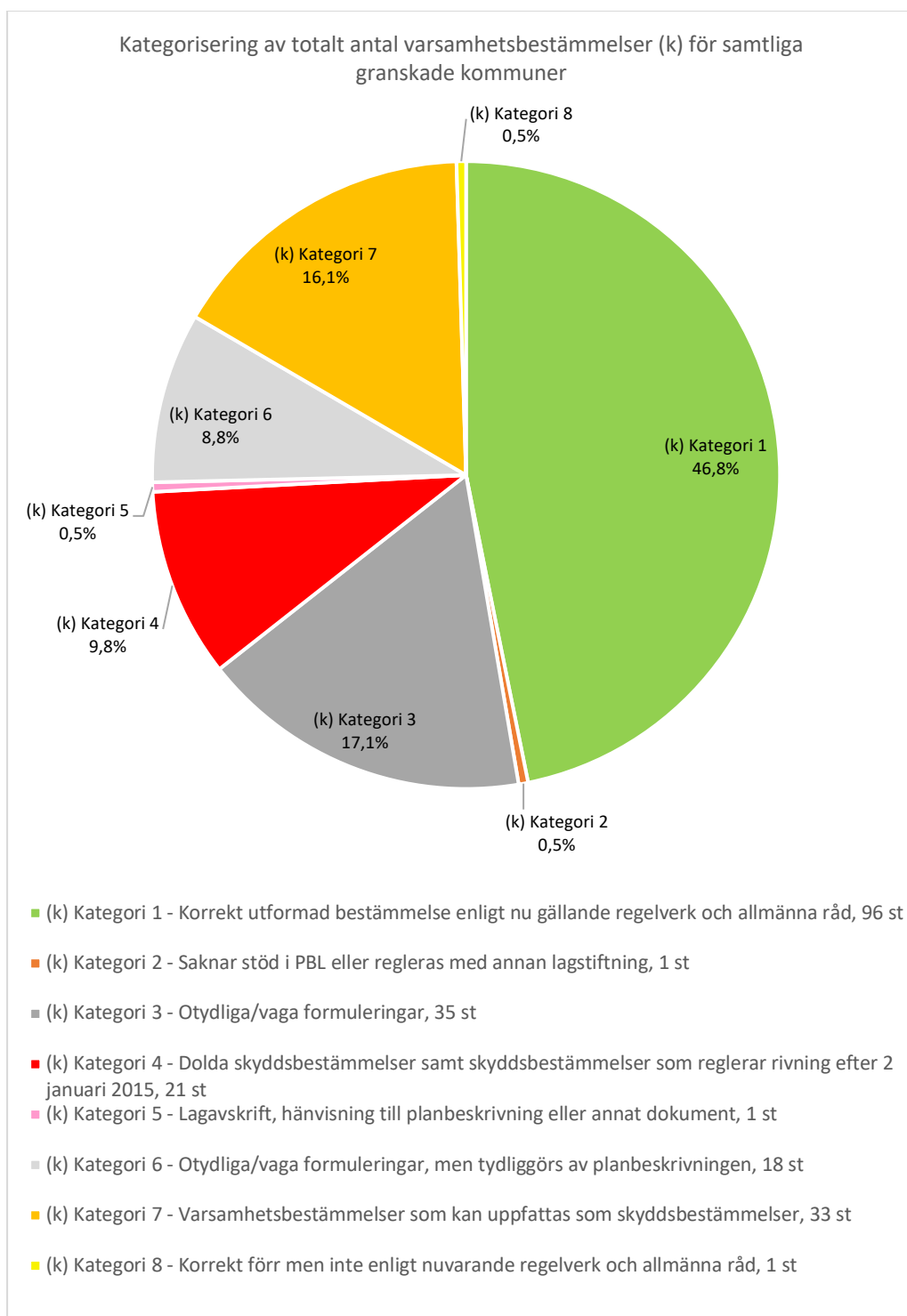


Figur 20: Stapeldiagram över hur bestämmelser om rivningsförbud fördelats i de olika kategorierna för varje kommun år 2025.

I Figur 21 redovisas hur varsamhetsbestämmelserna fördelades mellan de olika kategorierna år 2025 bland de undersökta kommunerna. Störst andel av varsamhetsbestämmelserna återfanns i kategori 1 (cirka 47 %), vilket innebär att dessa var korrekt utformade. Därutöver var resterande bestämmelser relativt jämnt fördelade mellan kategori 3, 4, 6 och 7. Kategorierna 2, 5 och 8 innehöll mindre än 1 % av bestämmelserna vardera. Felkategorierna (kategori 2–8) utgör större andel än de korrekta, det vill säga ungefär 53 %. Detta skiljer sig alltså från skyddsbestämmelserna och rivningsförbuden som båda hade störst andel bestämmelser i kategori 1, alltså korrekt utformade.

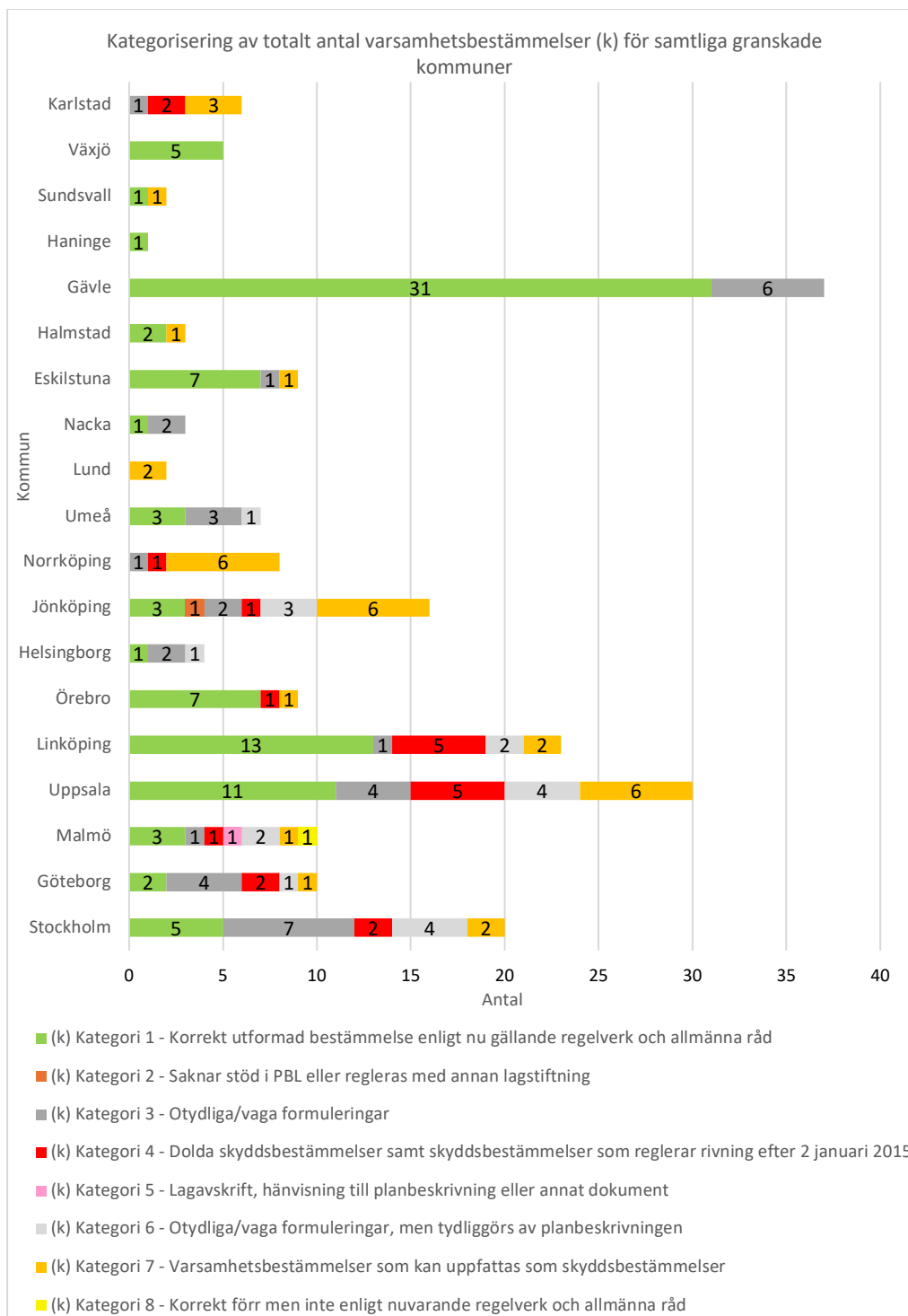
Fortsättningsvis redovisas det i Figur 22 hur varsamhetsbestämmelserna fördelats i de olika kategorierna för varje kommun. Av denna framgår det att Gävle kommun hade flest varsamhetsbestämmelser, vilket var 37 och att majoriteten av dem var korrekta. Haninge hade enbart 1 varsamhetsbestämmelse och hade därmed lägst antal. Kommunerna Växjö och Haninge hade inga varsamhetsbestämmelser i felkategorierna men hade däremot relativt få. Karlstad, Lund och Norrköping hade bara varsamhetsbestämmelser i felkategorier och generellt var det många kommuner som hade störst andel som inte var korrekt utformade och som därmed placerats i någon felkategori.

Bevarandebestämmelser i detaljplan



Figur 21: Cirkeldiagram över hur varsamhetsbestämmelser har fördelats mellan de olika kategorierna år 2025 bland de undersökta kommunerna.

Bevarandebestämmelser i detaljplan



Figur 22: Stapeldiagram över hur varsamhetsbestämmelser fördelats i de olika kategorierna för varje kommun år 2025.

9.3 Resultat från granskning och kategorisering av ersättningsanspråk i planbeskrivningen

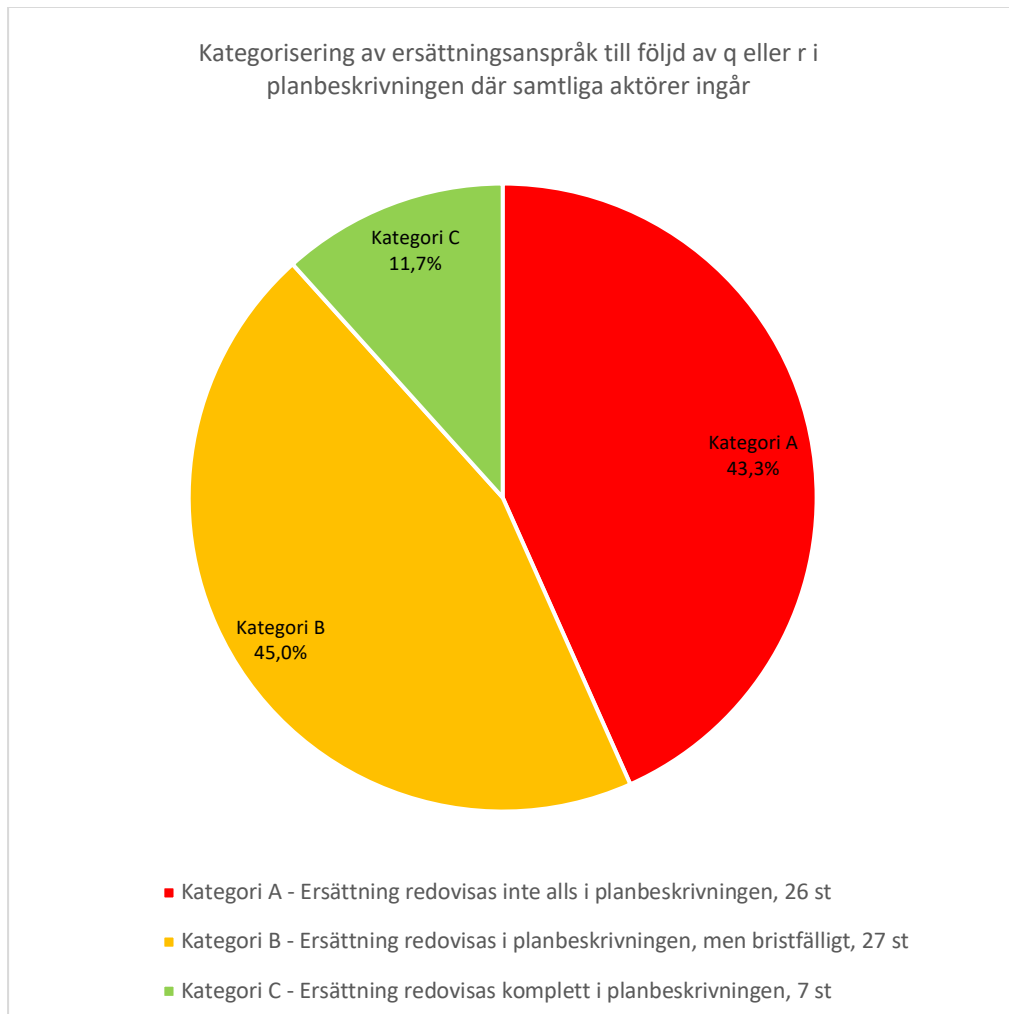
I detta avsnitt redovisas kategoriseringen gällande ersättningsanspråk till följd av skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Detaljplanerna vann laga kraft år 2025. Detaljplaner som enbart innehöll varsamhetsbestämmelser ingår inte i denna del, vilket var 9 planer, då dessa inte medför någon ersättningsrätt och därmed behöver ersättningsanspråk i planbeskrivningen inte redovisas. Hur utförligt kommunen redovisar ersättningsanspråk i planbeskrivningen är uppdelad i tre kategorier. Dessa beskrivs mer ingående i avsnitt 2.3.4.2. Kategorierna är följande:

- Kategori A – ersättningen redogörs inte alls i planbeskrivningen.
- Kategori B – ersättning redogörs i planbeskrivningen, men bristfälligt.
- Kategori C – ersättning redogörs komplett i planbeskrivningen.

I Figur 23 presenteras ett cirkeldiagram som visar hur stor andel av detaljplanerna som nämnde ersättningsanspråk när planen innehöll skyddsbestämmelser, rivningsförbud eller en kombination av dessa. Totala antalet detaljplaner som granskades var 60. I diagrammet har inte hänsyn tagits till vilken typ av fastighetsägare som påverkades av bestämmelserna, alltså om det enbart var kommunen eller någon privat/annan aktör. I cirka 43 % av detaljplanerna nämndes ersättningsanspråk inte alls och placerades därmed i kategori A. Vidare placerades 45 % av planerna i kategori B, alltså att ersättningsanspråk nämndes bristfälligt och i cirka 12 % nämndes det helt komplett och lades därmed i kategori C.

Utöver detta har det kontrollerats om ackumulerad skada omnämns i planbeskrivningen i detaljplaner med flera skyddsbestämmelser, rivningsförbud eller en kombination av dessa inom samma egenskapsgräns. Totalt identifierades 39 detaljplaner med potentiell risk för ackumulerad skada. I samtliga fall saknas sådan redovisning i planbeskrivningen, vilket indikerar att frågan inte uttryckligen behandlas av kommunen.

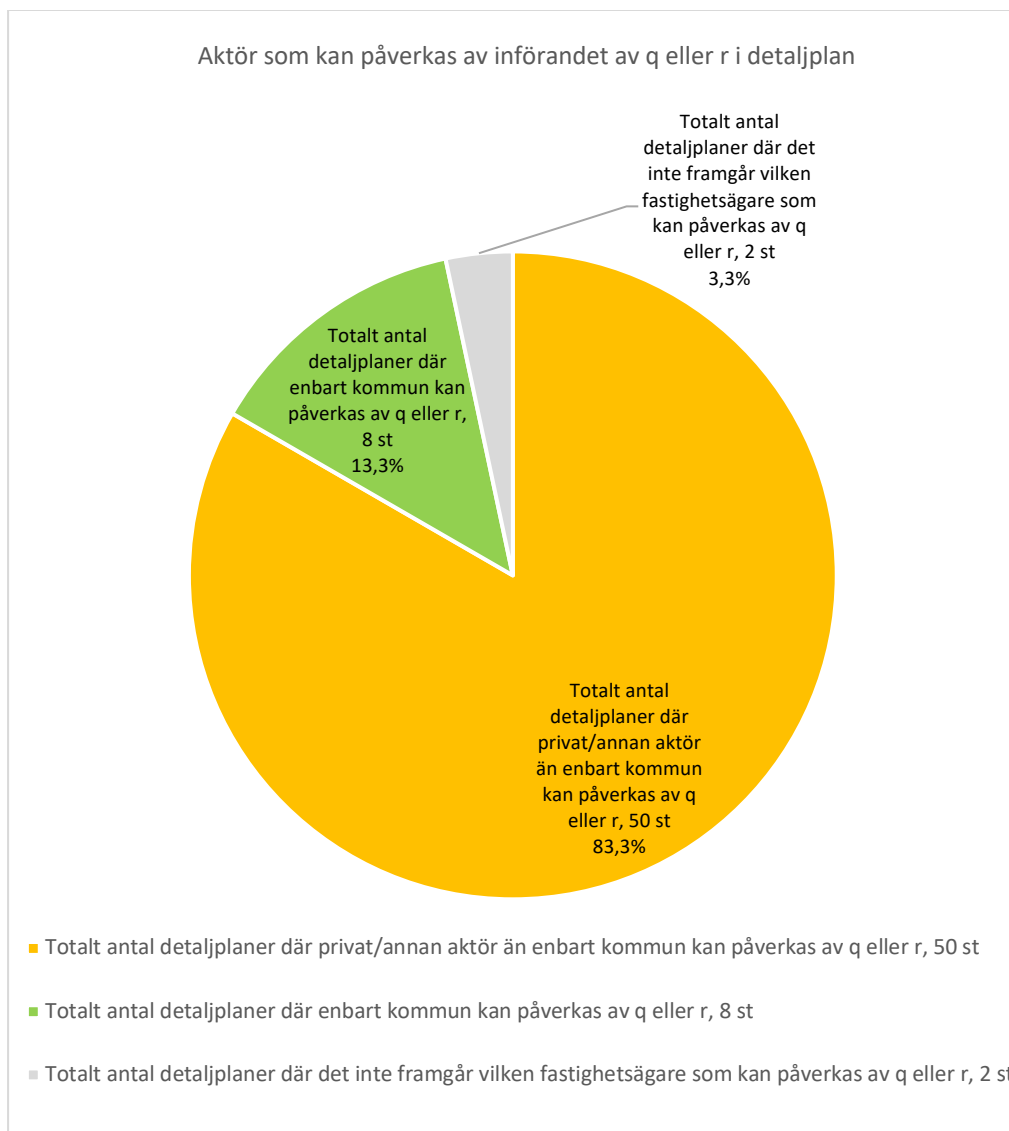
Bevarandebestämmelser i detaljplan



Figur 23: Cirkeldiagram över fördelningen i de olika kategorierna för ersättning för alla detaljplaner som innehåller skyddsbestämmelser och/eller rivningsförbud bland de undersökta kommunerna år 2025.

I Figur 24 presenteras andelen av olika fastighetsägarförhållande. Antalet detaljplaner var 60. I majoriteten av detaljplanerna (cirka 83 %) påverkades någon privat/annan aktör av skyddsbestämmelser och rivningsförbud. I cirka 14 % av detaljplanerna var enbart kommunen fastighetsägare, se avsnitt 2.3.4.1 om vilka fastighetsägare de olika fastighetsägartyperna omfattar. Vidare framgick det inte i ungefär 3 % av detaljplanerna om kommunen eller någon privat/annan aktör var fastighetsägare.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

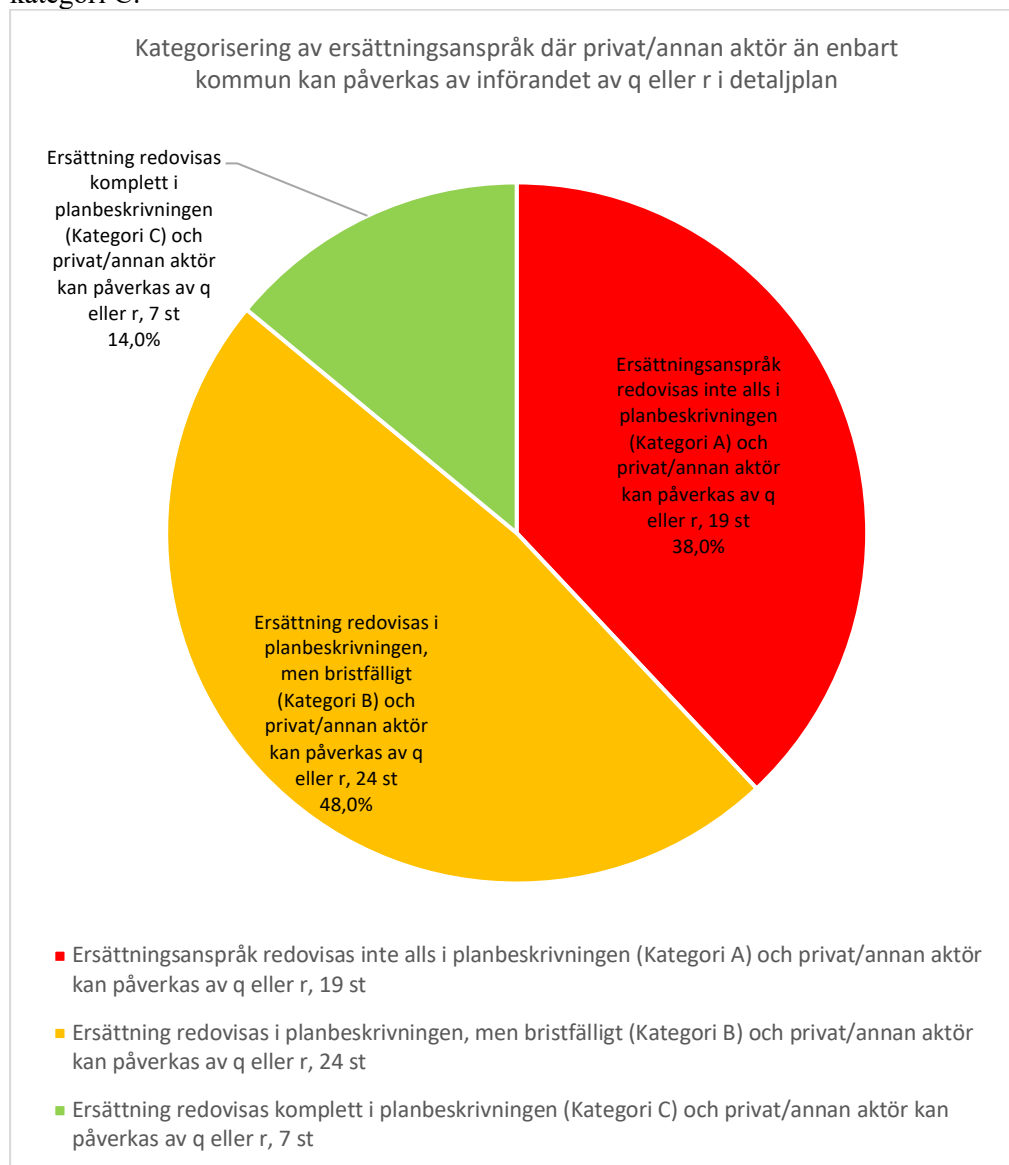


Figur 24: Cirkeldiagram över fördelningen i de olika kategorierna för alla detaljplaner där fastighetsägare är en privat/annan aktör som innehåller skyddsbestämmelser och/eller rivningsförbud bland de undersökta kommunerna år 2025.

I Figur 25 visas fördelningen av de detaljplaner där en privat/annan aktör får sin fastighet reglerad med en eller flera skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Antalet detaljplaner i detta urval var 50. I dessa fall ska kommunen göra en egen bedömning enligt 2 kap. 11 § BFS 2020:8 gällande om en rättighetshavare eller fastighetsägare kan lida skada till följd av regleringar i detaljplanen, se avsnitt 7.7. Om de gör en sådan bedömning, ska det redovisas i planbeskrivningen. I 38 % av detaljplanerna valde kommunerna att inte nämna något om ersättningsanspråk alls och placerades i kategori A. De har inte heller angett i planbeskrivningen i de planerna att någon egen bedömning

Bevarandebestämmelser i detaljplan

har gjorts av huruvida rättighetshavare eller fastighetsägare kan lida skada till följd av skyddsbestämmelserna eller rivningsförbud. I 48 % av detaljplanerna nämndes ersättningsanspråk på ett bristfälligt sätt, alltså kategori B, med varierande detaljeringsgrad. I 14 % av planerna nämndes ersättningsanspråk komplett, det vill säga kategori C.



Figur 25: Cirkeldiagram över fördelningen i de olika kategorierna för alla detaljplaner där fastighetsägare är en privat/annan aktör som innehåller skyddsbestämmelser och/eller rivningsförbud bland de undersökta kommunerna år 2025.

I Tabell 40 nedan visas antalet detaljplaner där kommunen och fastighetsägaren upprättat ett avtal om att ersättning inte ska utgå, där kommunen förelagt fastighetsägaren att väcka talan enligt 5 kap. 26 § PBL, nämner att talan kan väckas

Bevarandebestämmelser i detaljplan

inom två år från att planen vann laga kraft i enlighet med 15 kap. 5 § PBL samt hur många gånger kommunen enbart gjort en egen bedömning om att ersättning inte kommer att utgå. Totala antalet detaljplaner i detta urval var 31, och var alltså alla detaljplaner som vunnit laga kraft 2025 som innehöll skyddsbestämmelser eller rivningsförbud där fastighetsägaren var privat/annan aktör och ersättning nämns antingen bristfälligt enligt kategori B eller komplett enligt kategori C.

Tabell 40: Antal detaljplaner med olika typer av tillvägagångssätt att hantera ersättning när fastighetsägaren är en privat/annan aktör och ersättning redovisats bristfälligt eller komplett.

	Avtal om ersättning	Föreläggande om att väcka talan enligt 5 kap. 26 § PBL	Nämner att talan kan väckas inom 2 år enligt 15 kap. 5 § PBL	Kommunen nämner enbart att ersättning inte kommer att utgå	Ingen regel nämns
Antal	9	9	5	7	1
Procent (%)	29	29	16	23	3

10. Diskussion

I kapitlet presenteras en diskussion utifrån examensarbetets syfte, där fokus i diskussionen ligger på huruvida antalet bevarandebestämmelser och utformningsbestämmelser skiljer sig, hur bevarandebestämmelser tillämpas och utformas. Därtill belyses problematiken med olika regleringar. Därefter behandlas ersättning och hur det hanteras. Slutligen ges förslag på åtgärder.

10.1 Hur vanligt är det att kommunerna använder sig av bevarandebestämmelser i detaljplan mellan åren 2020–2025?

I studien granskades totalt 1514 detaljplaner mellan åren 2020 och 2025. Av dessa innehöll 287 någon bevarandebestämmelse, vilket motsvarar ungefär 19 % av planerna. Detta visar på att det inte är ovanligt att kommunerna inför bevarandebestämmelser och att det sker relativt ofta. Det skiljer sig däremot mycket mellan kommunerna. Vissa kommuner har endast några få detaljplaner med bevarandebestämmelser medan vissa har upp emot 40 stycken. Även antalet bestämmelser i varje kommun skiljer sig mycket. Totalt var det 1257 bestämmelser och även här varierar det från några enstaka bestämmelser i några av kommunerna till över 150 stycken per kommun. Vad det beror på har inte undersökts i arbetet men det kan handla om faktorer som storlek på kommunen, bebyggelsens ålder inom kommunen eller vilken kompetens som finns. Att antalet bevarandebestämmelser skiljer sig så mycket mellan kommunerna kan även handla om att vissa kommuner använder några få bestämmelser med väldigt långa formuleringar som reglerar många olika detaljer, medan andra använder ett större antal med korta formuleringar som reglerar mindre delar. Även antalet utformningsbestämmelser har granskats i studien under perioden. De uppgick till 3454 och används alltså i större utsträckning än bevarandebestämmelserna. Anledningen till det har inte heller klargjorts i studien. Utformningsbestämmelser kan användas för att reglera delar av och hela byggnadsverk, alltså både tillkommande byggnadsverk och delar på befintliga byggnadsverk. De kan reglera många olika saker, däribland hustyp, material, färgsättning, takutformning, verandor, balkonger och även sådant som inte är lämpligt på byggnadsverk, exempelvis utkragande byggnadsdelar, se avsnitt 6.6. Antalet planer där dessa kan införas och antalet olika delar de kan reglera är alltså större än för bevarandebestämmelserna som enbart kan reglera befintlig bebyggelse. Detta kan ha varit en bidragande faktor till varför kommunerna införde fler utformningsbestämmelser än bevarandebestämmelser.

Bland de olika bevarandebestämmelserna var 54 % varsamhetsbestämmelser, 30 % skyddsbestämmelser och 16 % rivningsförbud. Det var alltså flest varsamhets- och skyddsbestämmelser, medan det var lägst andel rivningsförbud. Detta beror troligtvis på att rivningsförbud enbart skyddar stommen, se avsnitt 6.5, medan varsamhets- och skyddsbestämmelser kan värna eller skydda många olika karaktärsdrag. Det räcker därför ofta med att införa ett rivningsförbud i varje plan med formuleringen *byggnad får inte rivas* och använda det för att reglera flera byggnader, vilket leder till att de vanligtvis blir färre än de andra bestämmelserna. Bland de granskade planerna, alltså

enbart från 2025, infördes rivningsförbud i 77 % av planerna, så det gjordes i stor utsträckning trots att det var ett lågt antal. När det gäller varsamhets- och skyddsbestämmelser kan de formuleras på väldigt många olika sätt och värna eller skydda många olika karaktärsdrag hos den bebyggelse och områden som de kan reglera. Det är ofta specifika karaktärsdrag som ska värnas eller skyddas hos till exempel varje byggnad, och alltså krävs det ofta flera bestämmelser för att få med alla karaktärsdrag som ska värnas eller skyddas. Om det är mycket som ska skyddas eller värnas i en plan, innebär det ofta ett stort antal bestämmelser, eftersom bebyggelse och områden skiljer sig åt och kräver unika bestämmelser.

Att det är flest varsamhetsbestämmelser kan bero på att de är något enklare att införa. De är bara preciseringar av det generella varsamhetskravet och för att de ska kunna implementeras finns inga krav på att byggnadsverket ska vara särskilt värdefullt, utan enbart att det är ett byggnadsverk. För att införa skyddsbestämmelser och rivningsförbud ställs det högre krav. Skyddsbestämmelser kan omfatta byggnadsverk, tomter, allmänna platser och bebyggelseområden, men kräver att de är särskilt värdefulla som beskrivs i avsnitt 5.1.3.1, enligt 8 kap. 13 § eller 2 kap. 6 § 3 st. PBL. Vidare kan rivningsförbud införas för byggnadsverk som omfattas av 8 kap 13 § PBL. Bebyggelsen eller området som omfattas av skyddsbestämmelser eller rivningsförbud behöver alltså ha ett så stort värde att deras bevarande kan räknas som ett allmänt intresse, se avsnitt 5.1.3.1, och alltså vara mer speciella än de byggnadsverk som kan ges varsamhetsbestämmelser. Varsamhetsbestämmelser omnämns inte heller i kapitel 14 i PBL till skillnad från skyddsbestämmelser och rivningsförbud och kan därför inte medföra rätt till ersättning, se avsnitt 7.5. Det kan därför vara enklare för kommunerna att i första hand försöka använda enbart varsamhetsbestämmelser för att värna bebyggelse och om annat än byggnadsverk behöver värnas eller ett starkare skydd ges, kan skyddsbestämmelser och rivningsförbud användas. Det är däremot viktigt att varsamhetsbestämmelser inte utformas på ett sätt som innebär att regleringen går utöver det generella varsamhetskravet. I rättsfallet MÖD P 3165–18, som beskrivs i avsnitt 6.4, utgick ersättning trots att regleringen avsåg en varsamhetsbestämmelse, eftersom den innehöll formuleringar om kostnadskrävande utförande och därmed bedömdes gå utöver det generella varsamhetskravet.

10.2 Används bevarandebestämmelserna korrekt av kommunerna?

Granskningen av bevarandebestämmelserna gav ett resultat där cirka 43 % av bestämmelserna placerades i någon av felkategorierna 2–8. Därtill var det enbart 9 av de samtliga 69 granskade detaljplanerna med bevarandebestämmelser där alla bestämmelser var korrekt utformade. Detta visar på att det fortfarande brister i detaljplanarbetet när bevarandebestämmelser ska formuleras och införas. I detta avsnitt redogörs och uppmärksammas de brister och insikter som bedömts vara viktiga utifrån resultatet gällande granskningen av lagstöd och tydlighet.

10.2.1 Övergripande observationer

10.2.1.1 Rivningsförbud är nästan alltid korrekt utformade

Av resultatet från studien går det att tyda att problematiken med att formulera bevarandebestämmelser inte återfinns bland rivningsförbuden. Dessa formuleras nästintill alltid korrekt, där det endast i enstaka fall varit otydliga rivningsförbud som placerats i kategori 3. Majoriteten av felen ligger istället bland skydds- och varsamhetsbestämmelserna. Vad detta beror på går inte att svara på exakt, men möjligtvis kan en orsak vara att ett rivningsförbud är mer begränsat i vad som faktiskt är möjligt att reglera med bestämmelsen. Eftersom ett rivningsförbud endast skyddar stommen räcker det oftast att använda sig av formuleringen *byggnaden får inte rivas* för att stommen ska skyddas. För skydds- och varsamhetsbestämmelserna är det fler detaljer, värden och karaktärsdrag som är möjliga att skydda och värna. Därav finns det möjlighet och behov av att använda flera olika typer av formuleringar för att kunna reglera det som ska skyddas eller värnas, vilket på så sätt kan leda till en större sannolikhet att en del av dessa formuleringar blir bristfälliga.

10.2.1.2 Konsekvens av att endast formulera bestämmelse om rivningsförbud med formuleringen *rivningsförbud*

Fortsättningsvis om en specifik byggnad ska skyddas från rivning kan det i detaljplan införas ett rivningsförbud med formuleringen *byggnaden får inte rivas* för byggnaden, se avsnitt 6.5. Vid granskningen av bevarandebestämmelser förekom bestämmelser om rivningsförbud som endast hade formuleringen *rivningsförbud*. Rivningsförbud med denna formulering ansågs vid bedömningen vara korrekt. Dock kan en konsekvens av att använda formuleringen *rivningsförbud* i en bestämmelse om rivningsförbud bli att denna medför att alla byggnader och bygglovspliktiga anläggningar inom egenskapsgränsen inte får rivas. Detta eftersom den inte preciserar vilka byggnader eller bygglovspliktiga anläggningar som omfattas, utan endast att det råder ett rivningsförbud inom egenskapsgränsen. Förbudet på rivning borde därmed gälla för alla byggnader eller bygglovspliktiga anläggningar inom egenskapsgränsen. Om området där denna egenskapsgräns gäller för i detaljplanen är omfattande kan detta innebära att många byggnader och bygglovspliktiga anläggningar kommer att inkluderas av bestämmelsen även om tanken endast var att införa rivningsförbud på till exempel huvudbyggnaden. Är syftet att förse alla byggnader och bygglovspliktiga anläggningar med rivningsförbud fyller en sådan formulering denna funktion, men den kan bli problematisk om detta inte är avsikten.

10.2.1.3 Skyddsbestämmelser som reglerar att växtlighet ska bevaras

Vidare uppmärksammades vid granskningen av bevarandebestämmelserna att det finns skyddsbestämmelser som reglerar att olika typer av växtlighet ska bevaras. Exempelvis hade en skyddsbestämmelse formuleringen *rund gräsyta med planteringar omgiven av grus och omgärdande bokhäck ska bevaras*, varpå denna bedömdes korrekt i granskningen eftersom en skyddsbestämmelse kan reglera särskilt värdefulla tomter, se avsnitt 6.1.1. Denna skyddsbestämmelse reglerar bland annat att en bokhäck ska

bevaras. Hur detaljerat skyddsbestämmelser kan utformas när det gäller växtligheten framgår inte i PBL eller av dess förarbeten. Det kan dock vara problematiskt att reglera växtlighet eftersom det både förändras över tid och kräver kontinuerlig skötsel, se avsnitt 6.1.1. Gällande att det förändras över tid finns det en risk att bokhäcken dör och då förlorar skyddsbestämmelsen till viss del sitt syfte, vilket är att bokhäcken *ska bevaras*. Det kommer alltså finnas en skyddsbestämmelse som reglerar att en bokhäck *ska bevaras* trots att denna inte längre finns kvar. Detta kan även ske om fastighetsägaren sköter om bokhäcken på korrekt sätt, men att den trots det dör av en sjukdom. Eftersom bokhäcken som *ska bevaras* inte finns kvar längre blir frågan om det blir samma bedömning som om en byggnad som omfattas av skyddsbestämmelser skulle brinna ner. I dessa fall är det inte möjligt att införa nya skyddsbestämmelser om man skulle bygga upp en identisk byggnad igen, se avsnitt 6.1.1. Om det skulle vara samma bedömning med bokhäcken skulle det alltså inte hjälpa att plantera en ny på samma plats igen eftersom skyddsbestämmelsen inte hade gällt för denna utan endast den ursprungliga bokhäcken.

10.2.1.4 Bevarandebestämmelser som innehåller hänvisningar till andra dokument

I denna studie har inga bevarandebestämmelser i detaljplaner som påbörjats efter att det blev krav på tillämpning av BFS 2020:5, innehållit hänvisningar till planbeskrivningen, andra handlingar eller författningar. De bevarandebestämmelser som har innehållit hänvisningar till planbeskrivningen, andra handlingar eller författningar i studien ingår i detaljplaner som påbörjades innan det blev krav på tillämpning av BFS 2020:5 och där dessa bestämmelser endast gjort hänvisningar till planbeskrivningen. Av tidigare studier, bland annat *Kulturbevarande planbestämmelser i detaljplanering – Hur väl stämmer dessa och vilka kunskaper har kommunens tjänstemän?* av Jens Helgesson genomförd 2019, se avsnitt 1.4.8, har det framkommit att hänvisningar till andra handlingar, författningar eller till stora delar av alternativt hela planbeskrivningen har förekommit i bestämmelser i detaljplan. De granskade bevarandebestämmelserna i denna studie innehöll inte denna brist i de detaljplaner som påbörjades efter krav på tillämpning av BFS 2020:5, vilket var 21 stycken. Det går inte att svara på huruvida denna brist helt avhjälpes till följd av införandet av föreskriftskravet då endast ett urval av kommuner och årtal granskats i denna studie. Dock tyder resultatet på att kommunerna följer föreskriftskravet gällande bevarandebestämmelser i detaljplan.

10.2.2 Bestämmelser med otydliga och vaga formuleringar

Av samtliga granskade bestämmelser är det totalt cirka 43 % som är i någon av felkategorierna. Av dessa 43 % utgör störst andel fel hos bestämmelserna otydlighet eller vaga formuleringar. Dessa uppgår till totalt cirka 27 % av samtliga granskade bestämmelser. Att otydlighet eller vaga formuleringar är den vanligaste felkategorin stämmer även överens med resultat från liknande tidigare studier, se avsnitt 1.4. Det har dock ansetts vara av intresse att även undersöka i hur många av dessa fall som bestämmelser är otydliga för sig själva, men där otydligheterna i bestämmelserna sedan tydliggörs i planbeskrivningen. Därmed har bestämmelser som ansetts otydliga delats

upp i två kategorier, vilket är kategori 3 och 6. Av totalen på ungefär 27 % ingår cirka 17 % i kategori 3 som betyder att bestämmelserna varken kan stå för sig själva eller blir förtydligade i planbeskrivningen. De är alltså genomgående otydliga, vilket kan leda till att subjektiva bedömningar görs när dessa bestämmelser ska tillämpas och tolkas. Dessutom finns inte heller möjligheten att stödja sig mot planbeskrivningen för ett förtydligande av vad bestämmelsen faktiskt innebär. Det kan dock vara möjligt att få en uppfattning om vad bestämmelsen faktiskt innebär om hela planbeskrivningen läses. Detta eftersom bedömningen om en bestämmelse tydliggjorts eller inte i planbeskrivningen i denna studie är baserat på om otydligheten i bestämmelsen tydliggjorts i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen, alltså inte hela beskrivningen. Exempelvis kan detta vara ett avsnitt där syftet med bestämmelsen redogörs eller ett specifikt avsnitt om kulturmiljö där värdebärande delar och karaktärsdrag beskrivs. I denna studie har bedömningen gjorts att det inte vore ett rimligt krav att man ska behöva läsa hela planbeskrivningen för att otydligheter i en bestämmelse ska förtydligas.

10.2.2.1 Hur öppet går det att formulera skydds- och varsamhetsbestämmelser?

Fortsättningsvis bland de 27 % av samtliga granskade bestämmelserna som är otydliga utgör cirka 10 % av dessa kategori 6. Alltså har bestämmelserna i dessa fallen tydliggjorts i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen. Därav är bestämmelser i denna kategori otydliga för sig själva, men om de läses ihop med planbeskrivningen förstår man vad som avses att regleras. I resultatet från studien utgörs kategori 6 av skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser. Inga rivningsförbud har lagts till i denna kategori. För varsamhetsbestämmelserna har Boverket öppnat upp för att det kan finnas en poäng att formulera bestämmelserna mer öppet om detaljplanen gäller för ett omfattande område med bebyggelse som har en större variation. Då kan det istället tydliggöras i planbeskrivningen vad den exakta innebörden av bestämmelsen är. Exempelvis kan en varsamhetsbestämmelse formuleras *för byggnaden väsentliga karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid ändring*, varav det senare kan tydliggöras vad begreppet *väsentliga karaktärsdrag* innebär i planbeskrivningen, se avsnitten 6.2.2 och 6.2.3. Någon motsvarighet till detta finns inte för skyddsbestämmelser. Dock kan även en mer öppen formulering av en skyddsbestämmelse fylla en viss funktion. Till exempel stora detaljplaner med många olika byggnader som ska förses med skyddsbestämmelser, där varje byggnad har olika unika exteriöra och interiöra delar som ska skyddas. I detta fall hade även en mer allmänt hållen skyddsbestämmelse kunnat formuleras som därefter införs och reglerar alla byggnader, varpå alla de specifika delarna för respektive byggnad som ska skyddas beskrivs mer utförligt i planbeskrivningen likt exemplet i avsnitt 8.2.3.

Faktumet kvarstår dock att även dessa skydds- och varsamhetsbestämmelser inte kan stå för sig själva, utan är beroende av att planbeskrivningen läses jämsides med dem. I vilken mån det är möjligt att formulera och införa skyddsbestämmelser på detta vis är osäkert, eftersom en bestämmelse i sig ska vara tydligt formulerad så att innebörden av vad den reglerar framgår, se tydlighetskravet i PBL avsnitt 4.3. Blir en skyddsbestämmelse enbart tydlig med planbeskrivningen leder detta till att det inte

framgår i själva bestämmelsen vad den faktiskt avser att reglera. Frågan blir även här om sådana öppna varsamhetsbestämmelser som Boverket öppnat upp för verkligen uppfyller tydlighetskravet, eftersom det inte framgår i bestämmelsen vilka som är de *väsentliga karaktärsdragen* som bestämmelsen faktiskt avser att reglera. Dessutom kan man ställa sig frågan var gränsen i sådana fall går på hur öppet man kan formulera en varsamhetsbestämmelse och där den fortfarande kan anses uppfylla tydlighetskravet, så länge formuleringen tydliggörs i planbeskrivningen. Eftersom det är plankartan och planbestämmelserna som är juridiskt bindande kan ett användande av alltför öppna varsamhetsbestämmelser medföra att dessa blir väldigt beroende av att planbeskrivningen ska tydliggöra i detalj vad bestämmelsen faktiskt innebär, varpå bestämmelsen i sig själv utan beskrivningen endast blir otydlig. Om tanken är att en planbestämmelse ska kunna stå för sig själv blir bestämmelserna i kategori 6 inte helt felfria. I sådana fall blir skyddsbestämmelserna i denna kategori mer problematiska än vad varsamhetsbestämmelserna är, eftersom Boverket i alla fall öppnat upp för att det finns möjlighet att använda sig av en mer öppen formulering hos varsamhetsbestämmelserna.

Om mer öppna formuleringar av varsamhetsbestämmelser används som exemplet ovan, måste innebörden av begreppet *väsentliga karaktärsdrag* tydliggöras i planbeskrivningen. Däremot får man inte hänvisa till exakt var i planbeskrivningen innebörden av *väsentliga karaktärsdrag* tydliggörs. Detta på grund av förbudet mot att bestämmelser innehåller hänvisningar till planbeskrivningen, andra handlingar eller författningar enligt 3 kap. 4 § BFS 2020:5. Även här kan frågan ställas om det inte vore tydligare att, vid så öppna formuleringar i en varsamhetsbestämmelse, direkt hänvisa till de sidor i planbeskrivningen där begreppets innebörd preciseras. Likväl kan man även fundera över när en varsamhetsbestämmelse med formuleringen *för byggnaden väsentliga karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid ändring* används, men där ingen hänvisning får göras i bestämmelsen till vart i planbeskrivningen innebörden av *väsentliga karaktärsdrag* tydliggörs, att detta i princip får samma betydelse som om man hänvisat till hela planbeskrivningen avseende tydligheten i bestämmelsen. Detta eftersom man inte vet var någonstans det förtydligas i planbeskrivningen, utan endast att det ska förtydligas där. Till exempel om kommunen formulerat varsamhetsbestämmelsen *för byggnaden väsentliga karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid ändring, se planbeskrivningen*. I båda dessa fall behövs planbeskrivningen för ett förtydligande, det enda som skiljer dem åt är att den ena hänvisar medan den andra inte gör det. Om man nu vet att innebörden av *väsentliga karaktärsdrag* tydliggörs i planbeskrivningen på sida 34, vore det egentligen rentav vara tydligare att i sådana fall formulera varsamhetsbestämmelsen så att detta framgår. Exempelvis på detta sätt *för byggnaden väsentliga karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid ändring, innebörden av väsentliga karaktärsdrag beskrivs på sida 34 i planbeskrivningen*, alltså att man hänvisar till den exakta sidan där innebörden faktiskt förtydligas. Detta för att bland annat underlätta tolkningen av bestämmelsen för exempelvis en berörd fastighetsägare, eftersom planbeskrivningen ibland kan vara väldigt omfattande och bestå av många sidor.

Problematiken kvarstår dock fortfarande i sådana fall att det kan bli svårt att avgöra vad som faktiskt är juridiskt bindande, eftersom planbeskrivningen inte är det. Dessutom var syftet med införandet av 3 kap. 4 § BFS 2020:5 bland annat att undvika att man i bestämmelser hänvisar till andra dokument som inte har samma juridiska status, se avsnitt 3.2. Därmed medför denna föreskrift att det blir tydligare vad som är juridiskt bindande i bestämmelsen. Dock kanske på bekostnad av att det inte blir lika tydligt vad i planbeskrivningen, exempelvis en sådan öppen formulering som *väsentliga karaktärsdrag* i en varsamhetsbestämmelse tydliggörs och där denna öppna formulering blir avgörande för tolkningen samt tillämpningen av bestämmelsen. Försättningsvis kan det anses att bestämmelserna i kategori 3 utifrån otydlighet är mer problematiska än de som lagts till i kategori 6, eftersom bestämmelserna i kategori 6 i alla fall förtydligas genom att läsa planbeskrivningen. Att 17 % av bevarandebestämmelserna som granskats och bedömts otydliga inte heller förtydligats i planbeskrivningen är bekymmersamt. Detta leder till svårigheter för de som berörs och ska tillämpa bestämmelserna som exempelvis fastighetsägare och bygglovshandläggare att veta vad som i själva verket gäller. Därtill kommer andelen bestämmelser som innehåller otydliga eller vaga formuleringar att vara fler än vad som redovisas i kategori 3 och 6. Detta på grund av att även resterande felkategorier kan innehålla bestämmelser som är otydliga. Exempelvis bestämmelser i kategori 4 som samtidigt kan ha fel planbeteckning, men också innehålla otydliga eller vaga formuleringar.

10.2.3 Användningen av formuleringarna *ursprungligt/ursprungliga* eller *årtal* i bestämmelser

I granskningen framkom det att vissa planbestämmelser formuleras på ett sätt som gör att rätt byggnadsdel inte enkelt kan lokaliseras. Det gäller främst för skyddsbestämmelser som innehåller orden *ursprunglig* eller *ursprungliga*, eftersom de generellt behöver utformas precist, se avsnitt 6.1.2. Ett exempel på en sådan bestämmelse är *de ursprungliga fönstren bevaras och vårdas med lämpliga material och metoder*. Exemplet redogörs mer ingående i avsnitt 8.1.2.1. För varsamhetsbestämmelser har Boverket exempel som innehåller ordet *ursprungliga*, se avsnitt 6.2.2, varpå en sådan formulering blir mer accepterad för dessa bestämmelser. Problematiken blir däremot densamma eftersom det blir otydligt utan precisering i planbeskrivningen.

Problemet med dessa formuleringar är att det skapar oklarhet gällande vilka delar som är ursprungliga och vilka som inte är det. Bestämmelsen kan avse alla befintliga fönster men det kan också vara några specifika som ska bevaras eftersom ändringar och senare tillägg kan ha gjorts. Genom att enbart läsa bestämmelsen går det inte att tyda vilka fönster som är ursprungliga eller inte och det kräver i så fall ett förtydligande i planbeskrivningen eller på plankartan. Problematiken blir särskilt påtaglig om fastigheten byter ägare. Informationen har kanske inte förts över från tidigare fastighetsägare om vilka ändringar och tillägg som har gjorts och vad som är ursprungligt. Om det då inte finns någon dokumentation i planbeskrivningen kan det bli oklarheter om vad som behöver bevaras och inte.

Detsamma gäller för bestämmelser som formuleras med något annat som inte går att se rent visuellt, såsom att en byggnadsdel från ett visst årtal ska bevaras. I exemplet från avsnitt 8.2.1 *fönster från 1930-talet ska bevaras. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns* blev problematiken särskilt tydlig. Genom att enbart läsa bestämmelsen och kolla på byggnaden kan inte fönsterna från 1930-talet urskiljas från de som är uppförda senare. Vidare framgår det inte heller om alla fönster är från 1930-talet eller om det enbart är några som är det. Detta tydliggjordes däremot i planbeskrivningen på ett utförligt sätt. I exemplet var det tio fönster på ena fasaden, varav ett var från 1930-talet. De andra nio fönsterna omfattades alltså inte av bestämmelsen och behövde inte bevaras. Fönstret som skulle bevaras skiljde sig inte utseendemässigt från de övriga fönstren och utan en tydlig precisering i beskrivningen hade det varit mycket svårt för någon utan förkunskap att avgöra att just detta fönster var från 1930-talet.

Planbestämmelser som formuleras antingen med *ursprunglig* eller att en del är från ett visst årtal, blir i stor utsträckning beroende av planbeskrivningen eftersom det är egenskaper som inte alla kan uppfatta visuellt. För att med säkerhet uppfylla tydlighetskravet kan det vara bättre att formulera bestämmelserna så att den innehåller placering av det som ska skyddas eller anger någon egenskap som gör att delarna kan urskiljas. Detta görs med fördel direkt i planbestämmelsen eller genom illustration på plankartan, likt exemplet i avsnitt 8.2.4, eftersom den då inte blir beroende av planbeskrivningen. Exempelvis kan det handla om att bestämmelsen antingen återger en viss placering, såsom att det är fönsterna på den östra fasaden eller den svarta porten mot en viss gata som ska bevaras. Det kan också göras genom att ange att fönsterna med vissa egenskaper, exempelvis spröjs, foder, material eller utformning, ska bevaras.

10.2.4 Dolda skyddsbestämmelser

Av resultatet framgår det att 20 av varsamhetsbestämmelserna i kategori 4 är utformade på ett sådant sätt som medför alldeles för långtgående krav som leder till att de egentligen borde ha införts som skyddsbestämmelser i detaljplan. Av den anledningen har dessa i studien bedömts som dolda skyddsbestämmelser och uppgår till ungefär 10 % av alla varsamhetsbestämmelser som granskats. Varsamhetsbestämmelserna har i dessa fall till exempel reglerat att någon byggnadsdel *ska bevaras*, varpå sådana konkreta bevarandebestämmelser definitionsmässigt blir skyddsbestämmelser och som därmed kan medföra krav på ersättning, se avsnitt 6.3. Vid granskningen av varsamhetsbestämmelserna upptäcktes även att *ska bevaras* i en del fall ersatts mot *ska bibehållas*, alltså att exempelvis någon byggnadsdel *ska bibehållas*. Även i dessa fall har varsamhetsbestämmelserna i studien räknats som en dold skyddsbestämmelse. Gällande användandet av frasen *ska bibehållas* i en varsamhetsbestämmelse verkar det inte exakt lika starkt kunna förknippas med en skyddsbestämmelse som när frasen *ska bevaras* används, exempelvis att det i fallet med *ska bevaras* definitionsmässigt blir en skyddsbestämmelse. Även om innebörden av *ska bibehållas* inte lika starkt uttalat medför att det definitionsmässigt blir en skyddsbestämmelse som när frasen *ska bevaras* används borde dock innebörden av en sådan varsamhetsbestämmelse kunna bli

densamma. Av Svensk ordbok framgår det att *bibehålla* betyder ”*hålla kvar i oförändrat tillstånd eller oförändrat antal*”, se avsnitt 8.1.3. Därmed kan innebörden av att formulera en varsamhetsbestämmelse med att en byggnadsdel *ska bibehållas* tolkas som att man vill ha kvar (bevara) byggnadsdelen precis som den är, alltså att den inte går att byta ut och att ändringar inte får göras, eftersom den ska *hållas kvar i ett oförändrat tillstånd*. För till exempel en fastighetsägare blir det därmed oklart om byggnadsdelen som är reglerad med en varsamhetsbestämmelse som har formuleringen *ska bibehållas* faktiskt är möjlig att byta ut eller om den måste bevaras.

Eftersom en varsamhetsbestämmelse inte ska reglera att något ska bevaras utan endast precisera det generella varsamhetskravet i PBL ska inte en varsamhetsbestämmelse formuleras som att en byggnadsdel *ska bibehållas* eller *ska bevaras*. Om man vill att karaktärsdragen och de speciella värdena ska värnas är det bättre att formulera bestämmelsen med att exempelvis byggnadsdelen *ska bibehållas till sin utformning*. Detta medför att byggnadsdelen går att byta ut, men den ska i sådana fall ges samma utformning som det ursprungliga, se avsnitt 6.2.2. Därav blir det en gränsdragning mellan varsamhetsbestämmelser som formulerats med *ska bibehållas* eller *ska bibehållas till sin utformning*. Det enda som skiljer dem åt är formuleringen *till sin utformning*, men där denna formulering får en avgörande betydelse för hur bestämmelsen ska tolkas. I det ena fallet med *ska bibehållas* får man uppfattning att det är den exakta byggnadsdelen som ska vara kvar och inte får bytas ut, medan det i andra fallet med *ska bibehållas till sin utformning* går att byta ut men utformningen ska vara densamma. Det förtydligas alltså med formuleringen *till sin utformning* att det endast är utformningen som avses att regleras och inte att den exakta byggnadsdelen måste vara kvar. Exemplet ovan är bara ett exempel på hur man kan formulera en varsamhetsbestämmelse så att det tydligt ska framgå att det är möjligt att byta ut byggnadsdelen och varför man bör undvika att endast formulera en varsamhetsbestämmelse med att en byggnadsdel *ska bibehållas*. Fler tillvägagångssätt är möjliga, men det viktigaste är att det ska framgå att det faktiskt är möjligt att byta ut det som regleras med en varsamhetsbestämmelse samt att det inte ska uppfattas som att krav ställs på att exakta byggnadsdelar måste bevaras, se avsnitt 6.3. Om syftet med formuleringen *ska bibehållas* är att reglera att en byggnadsdel ska vara kvar och inte får bytas ut ska en skyddsbestämmelse istället användas.

Fortsättningsvis genom att i en varsamhetsbestämmelse formulera att något *ska bevaras* leder detta endast till missförstånd och oklarheter gällande vad som faktiskt avses med bestämmelsen. Är tanken endast att värna karaktärsdragen och värdena eller måste man nu bevara det som regleras i bestämmelsen. Om kommunen vill värna värden och karaktärsdrag hos bebyggelse i detaljplan med varsamhetsbestämmelser finns det ingen anledning att formulera dessa med frasen *ska bevaras*, eftersom de inte ska reglera att något måste bevaras. Är syftet att värna värden och karaktärsdrag hos exempelvis en byggnad så att de vid ändringar ska ges samma utformning som det ursprungliga finns det redan möjliga alternativ för att formulera en sådan varsamhetsbestämmelse, exempelvis genom att använda formuleringen *ska bibehållas till sin utformning*. Därför är användandet av frasen *ska bevaras* endast onödigt och

Om tanken nu är att något ska bevaras ska en skyddsbestämmelse istället införas, se avsnitt 6.3. Det är inte heller någon ny företeelse att *ska bevaras* inte ska användas vid formuleringar av varsamhetsbestämmelser. Detta framgick bland annat redan av Boverkets vägledning från 1996 och 2014, se avsnitt 6.3. Att kommuner reglerar alldeles för långtgående krav med varsamhetsbestämmelser så att dessa egentligen borde ha införts som skyddsbestämmelse i detaljplan uppmärksammades även 2012 av Mattias Prick och Christian Blidberg i sitt examensarbete. De hittade totalt 7 varsamhetsbestämmelser av totalt 102 granskade bevarandebestämmelser där detta var fallet, alltså 6,9 %. Liknande problematik uppmärksammades även av Johanna Kling i sitt examensarbete, där totalt 7 varsamhetsbestämmelser med beteckningen *k* av totalt 95 granskade bestämmelser egentligen var utformade som skyddsbestämmelser, det vill säga 7,4 %. Problematiken med att avgöra gränsdragningen mellan när varsamhetsbestämmelse respektive skyddsbestämmelse ska användas kvarstår alltså 2025, vilket framgår av resultatet i denna studie. Däremot går det inte att avgöra utifrån studien om varsamhetsbestämmelserna införts medvetet trots att de är alltför långtgående, eller om detta beror på bristande kunskap. Dock kvarstår faktumet att det i detaljplan införts varsamhetsbestämmelser som egentligen borde vara skyddsbestämmelser.

10.2.5 Varsamhetsbestämmelser som reglerar dyrt material och utförande

I studien noterades exempel där varsamhetsbestämmelser reglerade dyra material, såsom koppar och marmor, till exempel *taktäckning, takavvattning ska vara i koppar mot Erik Dahlbergsgatan* eller *”Den modernistiska fasaden, från 1962, ska bibehållas till sin karaktär. Följande karaktärsdrag är viktiga: fasadbeklädnad i marmor, sockel av granit, pivåhängda, mörkfernissade träfönster med smäckra kopparbleck, skärmtak på bottenvåningen med infälld belysning, franska balkonger, takbeklädnad samt övriga plåtdetaljer i koppar.”*¹⁹⁴ Exempelen redogörs mer i detalj i avsnitt 8.1.6.2. Utformningen av dessa bestämmelser gör att fastighetsägaren kan byta taket eller fasaden, då det inte är av vikt att det ska vara exakt det koppartaket eller marmorfasaden som är på byggnaden idag, men karaktärsdraget ska bibehållas. Sådana regleringar hamnar mellan varsamhets- och skyddsbestämmelser eftersom materialen kan bytas ut då det inte finns något krav på att originalmaterialet måste bevaras men vid ett byte ska det vara koppar och marmor.

Varsamhetsbestämmelser ska inte reglera utföranden eller utformningar som kan bli för kostnadskrävande, i sådana fall ska skyddsbestämmelser användas. De ska istället reglera enklare material som inte är kostnadskrävande, såsom att fasaden ska vara av locklistpanel målad med röd slamfärg eller att taktäckningen ska vara lertegel. I områden med särskilt högt värde kan de formuleras något utförligare, som utformning på fönster, taksprång och utsmyckningsdetaljer, se avsnitt 6.2.1. Om ett byte av dessa krävs blir det inte onödigt kostsamt för fastighetsägaren. Däremot om ett helt tak av koppar eller en fasad av marmor behöver bytas blir kostnaderna betydligt större.

¹⁹⁴ Malmö stad. *Ändring av detaljplan PL 1589 (ADP5852), planbeskrivning*. s. 14.

Effekten kan till och med bli att fastighetsägaren bevarar taket för att undvika ett byte, då det är det mest ekonomiskt rationella. På så sätt blir regleringen densamma som för en skyddsbestämmelse trots att varsamhetsbestämmelser inte ska reglera bevarande. Huruvida en varsamhetsbestämmelse ska kunna reglera sådana material framgår inte tydligt i lag, föreskrift, allmänna råd eller handbok på Boverket, men borde rimligtvis ligga inom ramen för kostnadskrävande utförande och utformning. Dessa har därför valts att problematiseras genom att placeras i kategori 7 som innehåller varsamhetsbestämmelser som inte är tydliga varsamhetsbestämmelser men inte heller så tydliga skyddsbestämmelser som i kategori 4 där byggnadsdelar *ska bevaras* eller *ska bibehållas*. Vid bedömningen om det ansetts att en varsamhetsbestämmelse reglerar kostnadskrävande utföranden eller utformningar har detta gjorts baserat på den bakgrundskunskap som funnits gällande olika material och utformningar vid tidpunkten när bedömningarna genomfördes. Exempelvis är det uppenbart att koppar, marmor och ädelträ bedöms vara exklusiva material som kan leda till att kostnadskrävande åtgärder måste vidtas för en fastighetsägare. Dock kan det ha förekommit varsamhetsbestämmelser som reglerar utföranden eller utformningar som kan bli kostnadskrävande, men som inte lika uppenbart har bedömts som exklusiva på grund av den bakgrundskunskap som funnits när bedömningarna genomfördes. Därav kan det finnas en möjlighet att det har missats ett antal varsamhetsbestämmelser som kanske egentligen också borde ha lagts till i kategori 7 och att dessa istället har bedömts helt korrekta.

10.2.6 Varsamhetsbestämmelser som reglerar att karaktärsdrag och utformning *ska bevaras* eller *ska bibehållas*

I kategori 7 återfinns även de varsamhetsbestämmelser som reglerar att utformning och karaktärsdrag *ska bevaras* eller *ska bibehållas*. Genom att formulera en varsamhetsbestämmelse som att specifika egenskaper hos en byggnad *ska bevaras* leder detta även i dessa fall att det blir per definition en skyddsbestämmelse, se avsnitt 6.3. Detta medför att varsamhetsbestämmelser som formulerar att utformning samt att karaktärsdrag *ska bevaras* också borde kunna ses som dolda skyddsbestämmelser. Eftersom utformning och karaktärsdrag på exempelvis en byggnad bör kunna räknas som egenskaper hos byggnaden. I studien har det dock valts att skilja på de varsamhetsbestämmelser som reglerar att specifika byggnadsdelar *ska bevaras* och de som reglerar att utformning och karaktärsdrag *ska bevaras*. Anledningen till detta är att det endast är skyddsbestämmelser som kan reglera att exakta byggnadsdelar *ska bevaras* och därmed inte får ersättas, medan både skydds- och varsamhetsbestämmelser kan reglera utformning, se avsnitt 6.3. Därav har det inte ansetts lika självklart i de varsamhetsbestämmelser som reglerar att utformning och karaktärsdrag *ska bevaras* om avsikten verkligen är ett bevarande.

Exempelvis om en varsamhetsbestämmelse reglerar att *byggnadens karaktärsdrag vad gäller proportioner, fasadindelning, material, färg och detaljeringsnivå ska bevaras* framgår det av formuleringen vad som utgör byggnadens karaktärsdrag, alltså proportioner, fasadindelning, material, färg och detaljeringsnivå. Dock har frasen *ska bevaras* lagts till i slutet av formuleringen. På grund av detta kan denna bestämmelse

tolkas på två helt olika sätt. Ena tolkningen är att om byggnaden har kvar sina karaktärsdrag gällande dess proportioner, fasadindelning, material, färg och detaljeringsnivå så är det godtagbart att exempelvis byta ut materialen, fasaden eller detaljerna så länge karaktären efter bytet blir densamma. Å andra sidan hade en sådan bestämmelse också kunnat tolkas som att det är just de exakta proportionerna, fasadindelningen, materialen, färgerna och detaljerna som finns där nu som utgör byggnadens karaktärsdrag och om dessa byts ut så medför det att byggnaden förlorar sina karaktärsdrag och därmed inte längre anses vara bevarad. Samma resonemang bör kunna föras om det hade stått *ska bibehållas* i slutet istället, alltså om något byts ut så anses inte byggnadens karaktärsdrag vara bibehållna. En sådan varsamhetsbestämmelse hade väldigt enkelt kunnat korrigeras så att det tydligt framgår att det endast är utformningen med dessa karaktärsdrag som måste vara kvar. Exempelvis hade *ska bevaras* i bestämmelsen kunnat bytas ut mot *ska bibehållas till sin utformning*. Alternativt att man hade formulerat varsamhetsbestämmelsen med *byggnadens karaktärsdrag ska bibehållas till sin utformning vad gäller proportioner, fasadindelning, material, färg och detaljeringsnivå*, varav detta hade medfört att det tydligt framgått att det endast är karaktärsdragen gällande utformningen som ska värnas och att det går att byta ut, men ska ges samma utformning som det ursprungliga. Det finns alltså inte någon anledning att använda frasen *ska bevaras* även när karaktärsdrag hos en byggnad ska värnas och beaktas. Ibland handlar det om väldigt små detaljer, men som medför att innebörden av en bestämmelse kan bli något helt annat. Exemplet *byggnadens karaktärsdrag vad gäller proportioner, fasadindelning, material, färg och detaljeringsnivå ska bevaras* är taget från en varsamhetsbestämmelse som granskats i studien och tas upp som ett av exemplen i avsnitt 8.1.6.

Om man räknar ihop de dolda skyddsbestämmelserna i kategori 4 med de som finns i kategori 7 blir det totala antalet varsamhetsbestämmelser som kan uppfattas som skyddsbestämmelser 53, vilket motsvarar ungefär 26 % av de granskade varsamhetsbestämmelserna i studien. Att ungefär en fjärdedel av varsamhetsbestämmelserna antingen är rakt av dolda skyddsbestämmelser eller kan uppfattas som en skyddsbestämmelse är problematiskt. Detta visar på att kommunerna har svårt att avgöra gränsdragningen mellan hur en skyddsbestämmelse och varsamhetsbestämmelse ska formuleras och vad som får regleras med respektive bestämmelse. Detta blir problematiskt eftersom en fastighetsägare kanske inte vet att denne faktiskt kan vara ersättningsberättigad till följd av regleringen i dessa fall och därav inte överklagar detaljplanen eller väcker talan om ersättning. Därtill om kommuner har svårt att avgöra gränsdragningen mellan varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser kan det tänkas att det även blir svårt för den enskilda fastighetsägaren att avgöra om regleringen sker på ett korrekt sätt. Därtill visar rättsfallet *Skånepantern* (MÖD P 3165–18) att det inte är beteckning på bestämmelsen som avgör om ersättning ska utgå, utan dess faktiska innehåll. Även om bestämmelsen formellt var utformad som en varsamhetsbestämmelse ansåg domstolen att vissa delar gick utöver än det generella varsamhetskravet i PBL och därför i praktiken utgjorde skyddsbestämmelser. Eftersom regleringen medförde att pågående markanvändning avsevärt försvårades inom berörd del av fastigheten blev fastighetsägaren

ersättningsberättigad. Fallet tydliggör därmed att kommuner bör vara försiktiga vid utformningen av varsamhetsbestämmelser, eftersom det finns risk att alldeles för långtgående krav på bevarande eller återställande kan få ekonomiska konsekvenser i form av ersättningsskyldighet och rättegångskostnader, se avsnitt 6.4.

10.3 Hur hanteras ersättning i planbeskrivningen?

Ersättningen behandlades olika utförligt i planbeskrivningen

Resultaten i studien visar på att ersättning hanteras olika av kommunerna i planbeskrivningen när skyddsbestämmelser, rivningsförbud eller en kombination av dessa införs. I vissa detaljplaner redovisas det väldigt utförligt, medan vissa inte nämner något alls om ersättningsfrågan. När en annan aktör än kommunen var fastighetsägare, exempelvis tomträttsinnehavare, kommunalt fastighetsbolag eller en privatperson, nämndes ersättning inte alls i planbeskrivningen i 38 % av planerna. När enbart kommunen är fastighetsägare och en detaljplan med skyddsbestämmelser eller rivningsförbud införs är det inte konstigt att ersättningsfrågan inte nämns, då de aldrig kommer att ställa ersättningsanspråk mot sig själva. Däremot om fastighetsägaren är en annan aktör än de själva blir frågan mer aktuell. Det är inget krav att ersättning måste nämnas i planbeskrivningen, utan detta ska göras om det finns risk att en rättighetshavare eller fastighetsägare kan lida skada och bli ersättningsberättigad eller få fastigheten inlöst till följd av regleringar i detaljplanen, se avsnitt 7.7. Om enbart en skyddsbestämmelse införs som innebär att en mindre byggnadsdel ska bevaras, är det kanske uppenbart att marknadsminskningen inte blir så stor att det kan finnas risk att kvalifikationsgränsen överskrids. Däremot om det är större delar, som bevarande av en hel exteriör eller interiör, finns det en stor risk att skadan på marknadsvärdet blir såpass stort att en risk för ersättning föreligger. Huruvida det förelegat risk att berörda blir skadelidande i de undersökta fallen och vad det innebär har inte undersökts i detalj i studien. Det är oklart om det i dessa fall varit så tydligt att det inte funnits någon risk att en fastighetsägare skulle lida skada i den omfattningen eller om informationen utelämnats av någon annan orsak. Även om kommunen gör en egen bedömning om att ingen fastighetsägare kommer att lida sådan skada att det finns risk att ersättning kan utgå borde det ändå vara lämpligt att redovisa att en fastighetsägare kan ha rätt till ersättning om skadan överstiger en viss kvalifikationsgräns och inom vilken tidsperiod denne kan väcka talan om ersättning inom i planbeskrivningen. På så sätt får fastighetsägaren kännedom om gällande regler och att kommunen har hanterat ersättningsfrågan.

Bland de detaljplaner där ersättningsanspråk nämndes var det endast 14 % som uppfyllde de uppställda bedömningskriterierna. Dessa omfattade korrekta kvalifikationsgränser för skyddsbestämmelser och rivningsförbud samt att kommunen antingen angav att fastighetsägaren har två år från det att planen vunnit laga kraft att väcka talan enligt grundregeln i 15 kap. 5 § PBL, att föreläggande enligt 5 kap. 26 § PBL hade meddelats eller att avtal om ersättning hade upprättats med fastighetsägaren om att ersättning inte ska utgå. Detta bedöms vara information som är viktig för fastighetsägaren att känna till vid inskränkningar genom skyddsbestämmelser,

rivningsförbud eller en kombination av dessa och denne kan på så sätt göra en egen bedömning av om talan ska väckas eller inte. De detaljplaner som bedömdes vara bristfälliga avvek från vad som ansågs utgöra en komplett redovisning. Dessa utgjorde 48 % av detaljplanerna. De brister som förekom var exempelvis att någon del saknades eller angavs felaktigt och gav missvisande information, såsom att endast en kvalifikationsgräns angavs för både rivningsförbud och skyddsbestämmelser eller att hänvisning gjordes till fel lagparagraf.

Olika tillvägagångssätt att hantera ersättning

Resultaten visade på att kommunerna använde olika tillvägagångssätt för att hantera ersättning. Bland de planer som antingen var bristfälliga eller kompletta och innehöll skyddsbestämmelser, rivningsförbud eller båda, vilket var totalt 31 stycken, valde kommunen i cirka 29 % av fallen att förelägga fastighetsägare enligt 5 kap. 26 § PBL om att väcka talan om ersättning, i cirka 29 % av fallen skrevs ett avtal mellan parterna om att ingen ersättning ska utgå och i ungefär 16 % av planerna angavs grundregeln i 15 kap. 5 § PBL om att fastighetsägaren kan väcka talan inom två år från att planen vann laga kraft. I cirka 23 % av fallen angavs enbart att kommunen gjort en egen bedömning om att ersättning inte kommer att utgå och i cirka 3 % av nämndes ingen av dessa delar. Möjlighet att välja mellan olika alternativ är positiv för kommunerna. Om det bedöms vara viktigt att klarlägga ersättningsfrågan innan detaljplanearbetet fortsätter kan kommunen antingen förelägga fastighetsägaren att väcka talan om ersättning eller ingå ett avtal om att ersättning inte ska utgå. På så sätt blir de ekonomiska konsekvenserna av en eventuell detaljplan mer förutsägbara. Om ett sådant klagande inte bedöms nödvändigt kan det vara tillräckligt att kommunen skriver att talan kan väckas inom två år från det att planen vunnit laga kraft.

10.4 Förslag på åtgärder

Att det brister i hur planbestämmelser formuleras i vissa fall har varit ett problem sedan länge och bevarandebestämmelserna har inte varit undantagna från denna problematik. Denna studie visar att problematiken fortfarande består år 2025. LMV-rapport 1994:7 av Marianne Larsson Carlbring och Eije Sjödin belyste redan problematiken 1993 med att bevarandebestämmelser ibland var alldeles för generellt hållna och otydligt formulerade, vilket medför att det blir svårt att fastställa vad som faktiskt avses med regleringen. De förtydligades även i rapporten att det krävs mer råd och anvisningar gällande användningen av skyddsbestämmelser. Föresättningsvis uppmärksammades även problemet med bristfälliga planbestämmelser när KTH-rapporten av Ceasar och Lindgren från 2009 publicerades. Därmed finns sannolikt inget enkelt svar på hur detta ska åtgärdas. I deras rapport föreslog de bland annat att en statlig överprövning för formella fel borde införas som ett kontrollinstrument för att minska problematiken med formella fel i planbestämmelserna. Även Prick och Blidberg ansåg att det fanns ett behov av att införa en statlig överprövning av detaljplaner i sitt examensarbete från 2012 samt att mer utbildning till planförfattarna kan vara en lösning. De föreslog även att mer information och tydligare råd till kommunerna också möjligtvis hade kunnat minska antalet fel bland

bevarandebestämmelserna. Gällande en statlig överprövning föreslog även Johanna Kling detta i sitt examensarbete 2018 om problematiken med bristfälliga bestämmelser inte skulle minska inom kommande år som en sista utväg. Att det kan finnas ett behov av en statlig överprövning håller vi med om, eftersom det fortfarande förekommer betydande fel bland bevarandebestämmelserna. Att en statlig överprövning vore den enda lösningen på problemet behöver dock inte vara fallet. Det kan krävas en kombination av åtgärder för att minska problemet. Flera tidigare studier har även föreslagit mer utbildning inom området, särskilt för de som formulerar planbestämmelserna. Även en tydligare formulerad lagstiftning samt råd till kommunerna har föreslagits som en åtgärd. Karlsson och Magnusson föreslog bland annat i sitt examensarbete att en intern granskning inom kommunen kunde vara ett alternativ. Det har vid ett flertal tillfällen redogjorts för förslag på åtgärder kopplat till problematiken med bristande planbestämmelser. Trots detta finns problematiken fortfarande kvar, vilket visar på att tillräckliga åtgärder kanske inte vidtagits för att förhindra att bristfälliga bestämmelser införs i detaljplaner. Av denna studie framgår det att föreskrifter som preciserar de krav som ställs i lagen möjligtvis kan vara ett effektivt sätt att minska antalet fel bland bevarandebestämmelserna. Sedan det blev krav på att hänvisning till ett annat dokument inte får förekomma i planbestämmelser enligt 3 kap. 4 § BFS 2020:5, har det i denna granskning inte förekommit en enda bevarandebestämmelse där detta har gjorts av de detaljplaner som påbörjats efter krav på tillämpning av föreskriften. Att införa föreskrifter kan därmed vara en lösning eftersom det tydliggör lagkrav. Detta gör att det blir enklare för kommunen att följa lagen och att det blir uppenbart när föreskriftskraven inte följs.

Gällande att minska antalet dolda skyddsbestämmelser hade exempelvis ett föreskriftskrav om att varsamhetsbestämmelser ska vara formulerade så att det framgår tydligt att det inte ställs något krav på att ursprungliga delar såsom material, specifika detaljer eller byggnadsdelar måste vara kvar. Det ska klart framgå av varsamhetsbestämmelsen att det är möjligt att byta ut och att det endast är karaktärsdragen som ska bibehållas till sin utformning och där dessa ska värnas och beaktas. Det ska därmed inte råda någon tvekan om gränsdragningen mellan skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser. Enklarest hade varit att i en föreskrift förtydliga att varsamhetsbestämmelser inte får formuleras med *ska bevaras*, eftersom detta leder till att bestämmelsen direkt kan uppfattas som en skyddsbestämmelse med krav på underhåll och bevarande. Detta hade kanske hjälpt till viss del, men risken finns att formuleringen bara byts ut. Exempelvis att varsamhetsbestämmelser börjar formuleras med *ska bibehållas*, vilket leder till samma problematik, alltså att uppfattningen blir att ett byte inte är möjligt. Detta har också visats förekomma i denna studie. Det hade därför varit bättre att tydliggöra genom en föreskrift att varsamhetsbestämmelser inte ska reglera bevarande och till exempel material ska kunna bytas ut. Ett förtydligande om att kostnadskrävande utföranden och utformning inte ska regleras med varsamhetsbestämmelser och istället hänföras till skyddsbestämmelser hade också kunnat göras genom föreskrift.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Detta hade exempelvis kunnat göras genom ett tillägg i den befintliga föreskriften BFS 2020:5 i 7 kap 17 §, där det som är i fetstil är vårt förslag på tillägg.

Tabell 41: Förslag på tillägg av rapportens författare i 7 kap. 17 § BFS 2020:5. Förslaget på tillägget är det som är i fetstil.

17 § Bestämmelser om varsamhet ska tillämpas på allmän plats och kvartersmark för att reglera vilka karaktärsdrag och värden hos befintliga byggnader och bygglovspliktiga anläggningar som varsamheten speciellt ska inriktas på. Bestämmelserna får därmed inte utformas så att de medför krav på bevarande eller kostnadskrävande utformning och utförande av byggnader eller bygglovspliktiga anläggningar. Dessa krav ska istället hänföras till bestämmelser om skydd av kulturvärden.
--

11. Slutsatser

Hur många bevarandebestämmelser och utformningsbestämmelser i detaljplan var det i de undersökta kommunerna mellan åren 2020–2025?

Totalt finns det 377 skyddsbestämmelser, 207 rivningsförbud, 673 varsamhetsbestämmelser och 3454 utformningsbestämmelser. Den procentuella fördelningen bland enbart bevarandebestämmelserna är cirka 30 % skyddsbestämmelser, cirka 16 % rivningsförbud och cirka 54 % varsamhetsbestämmelser. Utformningsbestämmelser kan användas för att reglera delar av och hela byggnadsverk, alltså både tillkommande byggnadsverk och delar på befintliga byggnadsverk. De kan reglera många olika saker, däribland hustyp, material, färgsättning, takutformning, verandor, balkonger och även sådant som inte är lämpligt på byggnadsverk, exempelvis utkragande byggnadsdelar. Antalet planer där dessa kan införas och antalet olika delar de kan reglera är alltså större än för bevarandebestämmelserna som enbart kan reglera befintlig bebyggelse. Detta kan vara en bidragande faktor till varför kommunerna inför fler sådana bestämmelser än bevarandebestämmelser.

Att varsamhetsbestämmelser är vanligast bland bevarandebestämmelserna kan bero på att de är enklare att införa än skyddsbestämmelser och rivningsförbud, eftersom de endast innebär en precisering av det generella varsamhetskravet. Byggnadsverket behöver då inte vara särskilt värdefullt eller ingå i ett särskilt värdefullt område. Antalet rivningsförbud är lägst, anledningen till det kan vara att det ofta räcker att införa ett enda rivningsförbud i varje plan med formuleringen *byggnad får inte rivas* och använda det för att reglera flera byggnader. Bland de granskade planerna från 2025 införs rivningsförbud i 77 % av planerna, vilket visar att de används i stor utsträckning trots det låga antalet bestämmelser.

Hur vanligt var det att de undersökta kommunerna använde sig av bevarandebestämmelser i detaljplan mellan åren 2020–2025? Hur skiljer sig antalet detaljplaner med bevarandebestämmelser samt det totala antalet bevarandebestämmelser mellan de undersökta kommunerna åren 2020–2025?

I studien granskas totalt 1514 detaljplaner mellan åren 2020 och 2025. Av dessa innehåller 287 någon bevarandebestämmelse, vilket motsvarar ungefär 19 % av detaljplanerna. Detta tyder på att det ändå är ganska vanligt att de undersökta kommunerna inför bevarandebestämmelser i detaljplan. Studien visar att det finns skillnader mellan kommunerna gällande antalet detaljplaner med bevarandebestämmelser och det totala antalet bevarandebestämmelser mellan åren 2020–2025. Exempelvis har Malmö stad flest detaljplaner med bevarandebestämmelser, vilket är 38 detaljplaner, medan Huddinge kommun har lägst antal, vilket är 2 detaljplaner. Gällande det totala antalet bevarandebestämmelser har exempelvis Gävle kommun flest bevarandebestämmelser, vilket uppgår till 167 stycken, medan Huddinge kommun har lägst antal, vilket är 3 stycken. Anledningen till

detta kan däremot inte fastställas utifrån studien. En anledning till att antalet bestämmelser skiljer sig åt är att vissa kommuner arbetar med kortare bestämmelser som reglerar mindre delar, medan andra använder färre men mer omfattande bestämmelser med längre formuleringar. Skillnaderna kan också bero på andra faktorer, exempelvis variationer i bebyggelsens ålder eller på hur aktivt kommunen arbetar med bevarandefrågor.

Hur vanligt är det att bevarandebestämmelser i detaljplan som har vunnit laga kraft 2025 är bristfälliga enligt PBL?

Studien granskar 69 detaljplaner som har vunnit laga kraft under 2025 och som innehåller minst en bevarandebestämmelse. Av dessa detaljplaner är det endast 9, motsvarande cirka 13 %, som enbart innehåller korrekt utformade bevarandebestämmelser. Av dessa 9 planer reglerar dessutom 3 endast en enda bevarandebestämmelse. I de 69 granskade detaljplanerna finns totalt 378 bevarandebestämmelser. Av dessa bedöms 162 vara bristfälliga och tillhöra någon av felkategorierna 2–8. Andelen felaktiga eller bristfälliga bestämmelser uppgår därmed till cirka 43 % av samtliga granskade bevarandebestämmelser. Att endast 13 % av detaljplanerna innehåller helt korrekt utformade bevarandebestämmelser, samtidigt som 43 % av samtliga granskade bestämmelser är bristfälliga, tyder på att det är vanligt förekommande att bevarandebestämmelser i detaljplaner som vunnit laga kraft 2025 är felaktigt eller bristfälligt utformade i de undersökta kommunerna. Detta är ingen ny företeelse utan uppmärksammades redan i LMV-rapport 1994:7 från 1993, alltså för ungefär 30 år sedan, se avsnitt 1.4.

Att bristfälliga och felaktigt utformade bevarandebestämmelser införs i detaljplan kan medföra flera problem. Detta eftersom framtagandet av detaljplaner utgör myndighetsutövning som resulterar i juridiskt bindande beslut som därmed kan gälla under en långt tid och påverka ett stort antal individer. Av denna anledning måste regleringen vara tydlig och lätt att förstå för alla som berörs. Om bevarandebestämmelser är oklara blir det svårt för fastighetsägare och andra sakägare att förstå hur planen påverkar dem, vilket försvårar möjligheten att lämna synpunkter eller överklaga planen på ett rättssäkert sätt. De bevarandebestämmelser som är otydliga kan också leda till att politiker som ska anta planen inte fullt ut förstår dess innebörd och vad de faktiska konsekvenserna blir av regleringen. Därtill kan bristfälliga och felaktigt utformade bevarandebestämmelser leda till problem vid en eventuellt framtida bygglovsprövning. Det kan exempelvis bli svårt för en bygglovshandläggare att tolka bestämmelserna och förstå vad som faktiskt omfattas av regleringen. Detta kan i sin tur leda till att bestämmelser tillämpas olika beroende på vem som handlägger ärendet, vilket medför till att subjektiva bedömningar görs. Konsekvensen av detta kan bli minskad rättssäkerhet och sämre förutsägbarhet för de som berörs av detaljplanen, samtidigt som det kan leda till minskad förtroende till att kommunerna följer lagstiftningen.

Förekommer det att kommuner använder varsamhetsbestämmelser i detaljplaner som medför så långtgående krav att de egentligen borde vara skyddsbestämmelser bland de undersökta detaljplaner som vunnit laga kraft år 2025?

Av totalt 206 granskade varsamhetsbestämmelser ingår 20 i kategori 4 och medför därmed så långtgående krav att de i praktiken borde ha införts som skyddsbestämmelser i detaljplan. Dessa bedöms utgöra tydliga dolda skyddsbestämmelser eftersom de reglerar att byggnadsdelar *ska bevaras* eller *ska bibehållas*. De dolda skyddsbestämmelserna motsvarar cirka 10 % av samtliga granskade varsamhetsbestämmelser. Utöver dessa finns ytterligare 33 varsamhetsbestämmelser i kategori 7. Dessa är inte lika tydliga exempel på dolda skyddsbestämmelser som varsamhetsbestämmelserna i kategori 4, men de kan ändå uppfattas som skyddsbestämmelser. Varsamhetsbestämmelserna i kategori 7 reglerar bland annat att kostsamma material såsom koppar, marmor och ädelträ ska användas, vilket kan medföra kostnadskrävande åtgärder för fastighetsägare. I kategori 7 återfinns även varsamhetsbestämmelser som anger att karaktärsdrag och utformning *ska bevaras* eller att karaktärsdrag *ska bibehållas*.

Totalt är 53 av de 206 granskade varsamhetsbestämmelserna antingen dolda skyddsbestämmelser eller varsamhetsbestämmelser som kan uppfattas som skyddsbestämmelser. Detta motsvarar cirka 26 % av samtliga granskade varsamhetsbestämmelser. Att ungefär en fjärdedel av bestämmelserna faller inom dessa kategorier indikerar att kommuner har svårt att dra en tydlig gräns mellan skydds- och varsamhetsbestämmelser. Resultatet visar även att kommuner i vissa fall använder varsamhetsbestämmelser i detaljplaner på ett sätt som medför så långtgående krav att de i praktiken borde införts som skyddsbestämmelser. Huruvida detta sker medvetet eller beror på bristande kunskap kan dock inte fastställas utifrån studiens resultat. Detta medför dock att fastighetsägare kan förlora rätten till ersättning vid inskränkningen av äganderätten. De flesta fastighetsägare är antagligen inte medvetna om att de kan ha rätt till ersättning på grund av regleringen, eftersom sådan ersättning normalt inte utgår till följd av en varsamhetsbestämmelse då den endast ska precisera det generella varsamhetskravet i PBL.

Det är dock inte helt oproblematiskt för kommunerna att införa varsamhetsbestämmelser som ställer allt för långtgående krav. Detta eftersom MÖD P 3165–18 (Skånepantern) medger ersättning, trots att en varsamhetsbestämmelse egentligen inte kan leda till ett ersättningsberättigande enligt prop. 1994/95:230. Bestämmelsen i rättsfallet anses av MÖD medföra en reglering som går utöver det generella varsamhetskravet i PBL och bedöms därför vara en skyddsbestämmelse. Det är alltså inte avgörande att kommunen betecknar en bestämmelse som en varsamhetsbestämmelse, utan det är innehållet och regleringen i sig som avgör om ersättning ska utgå eller inte. Därmed finns det en möjlighet att någon av de granskade varsamhetsbestämmelserna i denna studie, om fastighetsägaren väcker talan, kan medföra att kommunen blir ersättningsskyldig om varsamhetsbestämmelsen går utöver

det generella varsamhetskravet i PBL och samtidigt som pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten. Det kan därför vara en risk för kommunerna att formulera varsamhetsbestämmelser som reglerar utöver det generella varsamhetskravet, eftersom det både kan leda till att ersättning behöver utges samt resultera i rättegångskostnader i likhet med fallet MÖD P 3165–18 (Skånepantern).

Hur vanligt är det att de undersökta kommunerna redovisar ersättningsanspråk i planbeskrivningen korrekt, bristfälligt eller inte alls, bland de detaljplaner som vunnit laga kraft år 2025, när fastighetsägaren är en annan aktör än kommunen och skyddsbestämmelser, rivningsförbud eller en kombination av dessa införs i detaljplan?

Totalt är det 50 detaljplaner bland de undersökta kommunerna år 2025 där fastighetsägaren är en annan aktör än kommunen och får sin fastighet reglerad med skyddsbestämmelser, rivningsförbud eller en kombination av dessa. Bland dessa detaljplaner redovisas ersättningsanspråk komplett i 14 % av fallen, bristfälligt i 48 % av fallen och inte alls i 38 % av fallen. Resultatet tyder på att det är vanligt att kommunerna inte redovisar ersättningsanspråk i dessa detaljplaner. Av de detaljplaner som redovisar ersättningsanspråk görs det bristfälligt i majoriteten av planerna och enbart en mindre andel redovisar ersättning komplett. Även i rapporten LMV 1994:7 från 1993 framgår det att ersättningsfrågan till följd av skyddsbestämmelser och rivningsförbud redovisas bristfälligt i genomförandebeskrivningen.

Detta kan medföra att det blir svårt för en fastighetsägare att förstå att reglering genom skyddsbestämmelser och rivningsförbud ger rätt till ersättning samt att det finns möjlighet att väcka talan även om kommunen gör bedömningen att någon ersättning inte ska utgå. Även när kommunen bedömer att ersättning inte ska utgå vid införande av skyddsbestämmelser och rivningsförbud i detaljplan kan denna information vara av väsentlig betydelse för fastighetsägaren, eftersom grundregeln om två år enligt 15 kap. 5 § PBL alltid gäller om inte föreläggande har meddelats eller avtal om att ersättning inte ska utgå har träffats. På så sätt får den fastighetsägare som berörs av regleringen kännedom om att ersättning kan utgå till följd av regleringen samt att det är möjligt att väcka talan för att få kommunens bedömning rättsligt prövad.

Hur hanteras reglerna om ackumulerad skada när bevarandebestämmelser används i detaljplan bland de detaljplaner som vunnit laga kraft år 2025? Är det något kommunerna redovisar i planbeskrivningen?

Totalt är det 39 detaljplaner som innehåller fler än en skyddsbestämmelse, rivningsförbud eller en kombination av dessa inom samma egenskapsgräns, och alltså har potentiell risk för ackumulerad skada. I samtliga fall redovisar kommunen inget om att de har hanterat det i planbeskrivningen. Det är alltså inget som de undersökta kommunerna år 2025 redovisar i planbeskrivningen.

Hur vanligt är det, bland de detaljplaner som vunnit laga kraft år 2025 och fastighetsägaren är en annan aktör än kommunen, att kommunerna förelägger fastighetsägare att väcka talan om ersättning enligt 5 kap. 26 § PBL, kommer överens om ersättning via avtal eller använder grundregeln i 15 kap. 5 § PBL om att talan kan väckas inom 2 år? Hur vanligt är det att kommunen enbart gör en bedömning om att ersättning inte kommer att utgå till fastighetsägarna?

De detaljplaner där fastighetsägaren är någon annan än kommunen och innehåller skyddsbestämmelser, rivningsförbud eller en kombination av dessa och ersättningsanspråk redovisas antingen korrekt eller bristfälligt uppgår till 31 stycken. Av dessa detaljplaner förelägger kommunen fastighetsägaren att väcka talan om ersättning enligt 5 kap. 26 § PBL i 29 % av fallen. I cirka 29 % av fallen regleras frågan genom avtal mellan kommunen och fastighetsägaren. Vidare anges i cirka 16 % av fallen att talan kan väckas inom två år från det att planen vann laga kraft, enligt 15 kap. 5 § PBL. Därtill gör kommunen bedömningen att någon ersättning inte kommer att utgå i ungefär 23 % av detaljplanerna. I cirka 3 % av planerna nämns inget av ovanstående. Att det finns möjlighet att välja mellan olika alternativ är fördelaktigt. Om det bedöms vara viktigt att klarlägga ersättningsfrågan innan detaljplanen vinner laga kraft kan kommunen i sådana fall antingen förelägga fastighetsägaren att väcka talan om ersättning eller ingå ett avtal om att ersättning inte ska utgå. På så sätt blir de ekonomiska konsekvenserna av en eventuell detaljplan mer förutsägbara. Om ett sådant klagande inte bedöms nödvändigt kan det vara tillräckligt att kommunen skriver att talan kan väckas inom två år från det att planen vunnit laga kraft enligt grundregeln 15 kap. 5 § PBL.

11.1 Förslag på vidare studier

I denna studie undersöks antalet detaljplaner med bevarandebestämmelser under perioden 2020–2025. Resultatet visar att omfattningen varierar betydligt mellan kommunerna, både vad gäller antalet detaljplaner som innehåller bevarandebestämmelser och det totala antalet bevarandebestämmelser som tillkommer genom dessa planer. Att skillnader förekommer mellan kommuner av olika storlek är inte oväntat men det är intressant att närmare undersöka varför variationerna även är stora mellan kommuner som till synes är relativt jämförbara. Under den studerade perioden framträder exempelvis en tydlig skillnad mellan Umeå och Gävle. Trots att Gävle har en mindre befolkning än Umeå identifieras 167 bevarandebestämmelser i Gävle, medan motsvarande antal i Umeå endast uppgår till 12. Likande är det mellan Nacka och Huddinge kommun som har liknande antal invånare i kommunen och båda två ligger i Stockholmsregionen, där Nacka har 54 medan Huddinge enbart har 3. Beror detta på att de har olika kompetens inom kommunen, att bebyggelsen är av olika ålder i kommunen eller är det andra faktorer som spelar roll.

Denna studie undersöker enbart bevarandebestämmelser som införs genom detaljplan enligt 4 kap. 16 § PBL. Det är även av intresse att undersöka hur motsvarande bevarandebestämmelser ser ut när de införs genom områdesbestämmelser enligt 4 kap.

42 § PBL för att kunna analysera om samma problematik återfinns även där. I studien undersöks också hur reglerna hanterar ackumulerad skada. I många av planerna finns det en risk att ackumulerad skada uppstår genom att skyddsbestämmelser, rivningsförbud eller en kombination av dessa införs inom samma egenskapsgräns. Det framgår av arbetet att detta inte behandlas i planbeskrivningen och det vore därför intressant att undersöka om kommunen hanterar detta på något annat sätt.

Vidare framkommer det i arbetet att ersättning ofta inte redovisas alls när det är en annan fastighetsägare än kommunen och skyddsbestämmelser, rivningsförbud eller en kombination av dessa införs. Härtill kan fler detaljplaner undersökas och orsaken till det undersökas mer i detalj, förslagsvis genom att genomföra intervjuer hos olika kommuner. Därtill i denna studie förekommer ett antal varsamhetsbestämmelser som innehåller formuleringen *ska bevaras*, vilket kan innebära att de definitionsmässigt utgör skyddsbestämmelser, se avsnitt 6.3. Studien kan inte besvara orsaken till detta utan endast konstatera att sådana varsamhetsbestämmelser förekommer. Det hade därför även varit intressant att genomföra intervjuer med kommuner för att undersöka varför de inför varsamhetsbestämmelser som formuleras med *ska bevaras* samt om de är medvetna om problematiken med en sådan formulering.

Referenser

Litteratur

Adolfsson, K. & Boberg, S. *Detaljplanehandboken*. 4. uppl. (Norstedts Juridik, 2023).

Boverket. *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser*. 3:2. uppl. (Boverket, 1996), s. 66.

Sjödin, E., Ekbäck, P., Kalbro, T. & Norell, L. *Markåtkomst och ersättning: För bebyggelse och infrastruktur*, 4 uppl. (Stockholm: Wolters Kluwer, 2016).

Lagkommentarer

Blomberg, J. & Svensson, J. Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 43 §, Lexino (JUNO) (besökt 2025-05-08).

Offentligt tryck

BFS 2014:5. *Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.*

<https://rinfo.boverket.se/BFS2014-5/pdf/BFS2014-5.pdf>

BFS 2020:6. *Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan.*

<https://rinfo.boverket.se/BFS2020-6/pdf/BFS2020-6.pdf>

BFS 2020:8. *Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.*

<https://rinfo.boverket.se/BFS2020-8/pdf/BFS2020-8.pdf>

BFS 2020:5. *Boverkets föreskrifter om detaljplan.*

<https://rinfo.boverket.se/BFS2020-5/pdf/BFS2020-5.pdf>

BFS 2024:8. *Boverkets föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien.*

<https://rinfo.boverket.se/BFS2024-8/pdf/BFS2024-8.pdf>

BFS 2025:16. *Föreskrifter om ändring i Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) om detaljplan.*

<https://rinfo.boverket.se/BFS2020-5/pdf/BFS2025-16.pdf>

BFS 2025:17. *Ändring i Boverkets allmänna råd (BFS 2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan.*

<https://rinfo.boverket.se/BFS2020-6/pdf/BFS2025-17.pdf>

Proposition 1985/86:1. *Med förslag till ny plan- och bygglag.*

Proposition 1993/94:117. *Inkorporering av Europakonventionen och andra fri- och rättighetsfrågor.*

Proposition 1994/95:230. *Kommunal översiktsplanering enligt plan- och bygglagen, m.m..*

Proposition 2013/14:127. *Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov.*

Proposition 2024/2025:169. *Ett nytt regelverk för bygglov.*

SOU 2013:59. *Ersättning vid rådighetsinskränkningar.*

Elektroniska källor

Boverket. *Avgränsningar*. (2026). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/planbestammelser/avgransningar/> (Hämtad 2026-05-19).

Boverket. *Bestämmelser om skydd av kulturvärden och rivningsförbud*. (2025). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/kulturvarden/kulturvarden-i-plan---och-bygglagen/detaljplan-och-kulturvarden/skyddsbestammelser-och-rivningsforbud/> (Hämtad 2026-01-21).

Boverket. *Boverkets regelskrivning och regelhierarki*. (2024). <https://www.boverket.se/sv/lag--ratt/boverkets-forfattningar/processen-for-boverkets-regelskrivning/> (Hämtad 2026-03-18).

Boverket. *Boverkets uppdrag och styrning*. (2026). <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/boverkets-uppdrag/> (Hämtad 2026-03-18).

Boverket. *Detaljplan och kulturvärden*. (2026). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/kulturvarden/kulturvarden-i-plan---och-bygglagen/detaljplan-och-kulturvarden/> (Hämtad 2026-04-23).

Boverket. *Detaljplanens syfte*. (2025). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/planbeskrivning/syfte/> (Hämtad 2026-02-18).

Boverket. *Exempel varsamhetsbestämmelse med värdebeskrivning*. (2023). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/kulturvarden/kulturvarden-i-plan---och-bygglagen/detaljplan-och-kulturvarden/varsamhetsbestammelser/exempel-varsamhet-i-praktiken/> (Hämtad 2026-04-21).

Boverket. *Formulera planbestämmelser*. (2025). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/planbestammelser/att-reglera-med-planbestammelser/formulering-av-planbestammelser/> (Hämtad 2026-02-04).

Boverket. *Förvanskningförbudet*. (2025). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/kulturvarden/kulturvarden-i-plan---och-bygglagen/krav-pa-byggnadsverk-och-tomter/forvanskningforbudet/> (Hämtad 2026-04-20).

Boverket. *Kort om detaljplanering*. (2022). <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/sa-planeras-sverige/kommunal-planering/detaljplanering/> (Hämtad 2026-02-18).

Boverket. *Kulturvärden i plan- och bygglagen*. (2025). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/kulturvarden/kulturvarden-i-plan---och-bygglagen/> (Hämtad 2026-04-23).

Boverket. *Kulturvärden i miljöbalken*. (2026). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/kulturvarden/kulturvarden-i-miljobalken/> (Hämtad 2026-04-24).

Boverket. *PBL kunskapsbanken – en handbok*. (u.å.). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/> (Hämtad 2026-05-11).

Boverket. *Planbeskrivningens innehåll*. (2025). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/planbeskrivning/innehall/> (Hämtad 2026-04-24).

Boverket. *Planbestämmelser mark*. (2026). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/kulturvarden/kulturvarden-i-plan---och-bygglagen/detaljplan-och-kulturvarden/planbestammelser-mark/> (Hämtad 2026-04-23).

Boverket. *Planbestämmelser måste ha lagstöd*. (2025). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/planbestammelser/att-reglera-med-planbestammelser/planbestammelser-som-saknar-lagstod/> (Hämtad 2026-02-04).

Boverket. *Rivningsförbud*. (2026). https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/planbestammelser/egenskapsbestammelser/_rivningsforbud/ (Hämtad 2026-04-29).

Boverket. *Skydd av kulturvärden*. (2025). https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/planbestammelser/egenskapsbestammelser/_kulturvarden/ (Hämtad 2026-01-24).

Boverket. *Upphävande av detaljplan*. (2025). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/upphavande-av-detaljplan/> (Hämtad 2026-02-18).

- Boverket. *Utformning*. (2025). https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/planbestammelser/egenskapsbestammelser/_utformning/ (Hämtad 2026-02-02).
- Boverket. *Vad är en detaljplan*. (2025). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/detaljplaneinstrumentet/vad-ar-detaljplan/> (Hämtad 2026-01-19).
- Boverket. *Varsamhet*. (2025). https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/planbestammelser/egenskapsbestammelser/_varsamhet/ (Hämtad 2026-04-22).
- Boverket. *Varsamhetsbestämmelser*. (2023). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/kulturvarden/kulturvarden-i-plan---och-bygglagen/detaljplan-och-kulturvarden/varsamhetsbestammelser/> (Hämtad 2026-01-20).
- Boverket. *Varsamhetskravet*. (2025). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/kulturvarden/kulturvarden-i-plan---och-bygglagen/krav-pa-byggnadsverk-och-tomter/varsamhetskravet/> (Hämtad 2026-02-09).
- Boverket. *Vägledning och stöd om kulturvärden*. (2022). <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/arkitektur-och-gestaltad-livsmiljo/arbetssatt/kulturvarden/> (Hämtad 2026-04-23).
- Boverket. *Ändring av detaljplan*. (2023). <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/andring-av-detaljplan/> (Hämtad 2026-02-18).
- Naturvårdsverket. Biotopskyddsområden. (u.å.). <https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/skyddad-natur/olika-former-av-naturskydd/biotopskyddsomraden/> (Hämtad 2026-05-04).
- Riksantikvarieämbetet. *Byggnadsminnen*. (2025). <https://www.raa.se/kulturarv/byggnader/byggnadsminnen/> (Hämtad 2026-04-24).
- Riksantikvarieämbetet. *Definition av kulturarv och kulturmiljö*. (2024). <https://www.raa.se/kulturarv/definition-av-kulturarv-och-kulturmiljo/> (Hämtad 2026-04-23).
- Riksantikvarieämbetet. *Fornlämningar*. (2024). <https://www.raa.se/om-riksantikvarieambetet/fragor-och-svar/fornlamningar/> (Hämtad 2026-04-24).
- Riksantikvarieämbetet. *Om KML och vägledning*. (2025). <https://www.raa.se/lagar-och-stod/kulturmiljolagen-kml/om-kml/> (Hämtad 2026-04-24).

SCB. *Folkmängd, topp 50, 31 december 2024*. (2025). <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning-och-levnadsforhallanden/befolkningens-sammansattning-och-utveckling/befolkningsstatistik/pong/tabell-och-diagram/folkmangd-och-befolkningsforandringar---helarsstatistik/folkmangd-topp-50/> (Hämtad 2026-01-09).

Svenska Akademien (2026). avfärga. I *Svensk ordbok*. <https://svenska.se/?activeTab=so&q=avf%C3%A4rgad&exactMatch=true> (Hämtad 2026-05-20).

Svenska Akademien (2026). bibehålla. I *Svensk ordbok*. <https://svenska.se/?activeTab=so&q=bibeh%C3%A5lla&exactMatch=true&id=118404> (Hämtad 2026-05-13).

Examensarbeten

Helgesson, J. *Kulturbevarande planbestämmelser i detaljplanering – Hur väl stämmer dessa och vilka kunskaper har kommunens tjänstemän?*. (Kandidatuppsats, Högskolan Väst, 2019). <https://www.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A1412274&dswid=1652> (Hämtad 2026-05-07).

Höghäll, S. & Hisbro, J. *Bevarandefrågor inom Västra Götalands Län - med fokus ur en fastighetsägares perspektiv*. (Kandidatuppsats, Högskolan Väst, 2012).

Karlsson, A. Magnusson, J. *Plan- och bygglagens krav på detaljplanebestämmelser - En granskning i Skåne län*. (Kandidatuppsats, Högskolan Väst, 2013). <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:634215/FULLTEXT01.pdf> (Hämtad 2026-02-11).

Kling, J. *Utformning av tydliga detaljplanebestämmelser – För skydd av byggnaders kulturvärden*. (Kandidatuppsats, Högskolan Väst, 2018). <https://www.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A1264025&dswid=-2471> (Hämtad 2026-05-19).

Prick, M. & Blidberg, C. *Kulturhistorisk intressant bebyggelse - Bevarande med stöd av Plan- och Bygglagen*. (Kandidatuppsats, Högskolan Väst, 2012). <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:580583/FULLTEXT01.pdf> (Hämtad 2026-01-19).

Skoglund, A. & Gustavsson, M. *Detaljplanering - planbestämmelsers användning i praktiken*. (Kandidatuppsats, Högskolan Väst, 2013). <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:663566/FULLTEXT01.pdf> (Hämtad 2026-02-04).

Rapporter

Boverket. *Konsekvensutredning BFS 2020:5*. (2020).

https://rinfo.boverket.se/BFS2020-5/dok/BFS2020-5_Konsekvensutredning.pdf
(Hämtad 2026-05-07).

Boverket. *Konsekvensutredning BFS 2020:6*. (2020).

https://rinfo.boverket.se/BFS2020-6/dok/BFS2020-6_Konsekvensutredning.pdf
(Hämtad 2026-05-07).

Boverket. *Konsekvensutredning BFS 2020:8 – Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning*. (2020) https://rinfo.boverket.se/BFS2020-8/dok/BFS2020-8_Konsekvensutredning.pdf (Hämtad 2026-05-07).

Boverket. *Planbestämmelser för detaljplan*. (2014). s. 5–7.

https://www.boverket.se/contentassets/540f1d62abaa48d5aa1f67d8851c7dab/planbestammelser-for-detaljplan-3-november-2012_1-januari-2015.pdf (Hämtad 2026-05-07).

Caesar, C. & Lindgren, E. *Kommunernas detaljplanebestämmelser. Lagstöd? Tydlighet?*. (Institutionen för fastigheter och byggande, Kungliga Tekniska högskolan, 2009).

<https://www.divaportal.org/smash/get/diva2:491863/FULLTEXT01.pdf> (Hämtad 2026-01-19).

Larsson Carlbring, M. & Sjödin, E. *Ersättning vid bevarande av kulturhistoriskt intressant bebyggelse (LMV-rapport 1994:7)*. (Statens Lantmäteriverk, 1993).

Rättsfall

MÖD P 3165–18

Bilaga A

I bilagorna finns alla bedömningar som gjorts för lagstöd och tydlighet gällande bevarandebestämmelserna. Om ersättning nämnts i detaljplanen redovisas utdraget från planbeskrivningen i tabellform även direkt efter själva bedömningen av lagstöd. Om ersättning inte nämnts i planbeskrivningen finns ingen tabell med ersättningsanspråk. Namn på detaljplanen redovisas alltid ovanför i tabellen. Bedömningen för varje kommun redovisas i storleksordning från den kommun med flest antal invånare först.

Stockholms stad

Tabell 42: Detaljplan för fastigheten Konsthallen 15 m.fl. i stadsdelen Djurgården i Stockholm (2018-00710) - Detaljplanearbetet påbörjades 2018-02-22.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r) Byggnaden får inte rivas.	1	
(q ₁) Mur och balustrad ska bevaras.	1	
(q ₂) Mur och staket ska bevaras.	1	
(q ₃) Mur ska bevaras.	1	
(q ₄) Byggnadens volym, sadeltak med skivtäckt plåt, fasadens klassicistiska putsarkitektur, träfönster och tillbyggnadens verandakarakter med valmat tak ska bevaras. Interiört ska stenhusets inre trätrappa, samt plandisposition, golv och ursprunglig fast inredning som kakelugn, dörrar, dörrfoder och yttre fönstersnickerier i de två rummen 1 tr i husets frontespis bevaras.	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(q₅) Huvudbyggnadens volym, valmade tak, putsade fasader och lisener, hörnkedjor och fönsteromfattningar, småspröjsade fönster och baldakinkant ska bevaras. Ursprunglig planlösning som markerats med röd linje i illustration 1–3 ska bevaras. Ursprunglig fast inredning i de rum som markerats med blå skraffering i illustration 1–3 ska bevaras.	3	Blir i detta fall otydligt vad som räknas till ” <i>Ursprunglig fast inredning</i> ” som ska bevaras. Vilken fast inredning är ursprunglig jämfört med befintlig. Tydliggörs heller inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt vad som ingår i ” <i>Ursprunglig fast inredning</i> ”.
(k₁) Ändringar och underhållsarbeten ska utföras med material och metoder som är anpassade till murens kulturvärden. Vid reparation används natursten lika befintlig. Där balustrad förekommer ska ändringar och underhållsarbeten utföras med material och metoder anpassade till balustradens kulturvärden. Balustrad får uppföras.	3	Otydlig vad som menas med ” <i>murens kulturvärden</i> ” och ” <i>balustradens kulturvärden</i> ”. Oklart vilka kulturvärden dessa har som man ska använda material och metoder anpassade till vid ändringar och underhållsarbeten. Tydliggörs heller inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(k₂) Ändringar och underhållsarbeten ska utföras med material och metoder som är anpassade till murens kulturvärden. Vid reparation används sten liknande befintlig. Där staket förekommer ska ändringar och underhållsarbeten utföras med material och metoder anpassade till staketets kulturvärden. Håltagning i mur och staket får göras i begränsad omfattning.	3	Otydlig vad som menas med ” <i>murens kulturvärden</i> ” och ” <i>staketets kulturvärden</i> ”. Oklart vilka kulturvärden dessa har som man ska använda material och metoder anpassade till vid ändringar och underhållsarbeten. Även oklart vad ” <i>begränsad omfattning</i> ” innebär. Ingen av dessa delar tydliggörs heller i planbeskrivning i ett avgränsat avsnitt.
(k₃) Ändringar och underhållsarbeten ska utföras med material och metoder som är anpassade till byggnadens kulturvärden.	3	Blir otydligt vad som är ” <i>byggnadens kulturvärden</i> ” som man ska använda material och metoder anpassade till vid ändringar och underhållsarbeten. Tydliggörs heller inte i planbeskrivning i ett avgränsat avsnitt.

Tabell 43: Detaljplan för del av fastigheten Sillö 5 i stadsdelen Larsboda i Stockholm (2020–06982) - Detaljplanearbetet påbörjades 2020-09-24.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(k₁) Byggnadens karaktärsdrag vad gäller proportioner, fasadindelning, material, färg och detaljeringsnivå ska bevaras. Fasader ska utföras i rött tegel, turkosa glas, svart plåt, rödmålad betong, burspråk med vinröda spröjs och taköverhäng med inslag av trä. Synliga gavelmotiv ska i huvudsak utföras i rött tegel.	7	Använder frasen ” <i>ska bevaras</i> ” i bestämmelsen. Blir i detta fall egenskaper som ska bevaras. Blir därmed oklart om det är möjligt att byta ut exempelvis fasaden så länge byggnaden har kvar sin karaktär eller om fasadindelningen då inte längre anses bevarad. Kan alltså uppfattas som en skyddsbestämmelse.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Tabell 44: Detaljplan för fastigheten Öskaret 1 m.fl. i stadsdelen Vasastaden i Stockholm (2020–14079) - Detaljplanearbetet påbörjades 2021-10-04.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r) Byggnaden får inte rivas.	1	
(q) Byggnadens exteriör med värdebärande delar och karaktärsdrag, specificerade i planbeskrivning, får inte förvanskas. Dörrblad i brons, dekorativ huggen fasadsten och fasadinskriftioner ska bevaras. Brandgavel mot norr undantages på grund av tillkommande byggrätt. Brandgavelns taksiluett ska bevaras och framträda i mötet med tillkommande bebyggelse. I rum med särskilt höga kulturvärden ska ursprunglig plan och fast inredning bevaras. I entréer/trapphus och övriga rum/korridorer får ursprunglig fast inredning inte förvanskas. Ursprunglig ångpanna med omgivande murverk i tegel ska bevaras på plats. Se planbeskrivning sidan 34–36.	5	Arbetet med att börja ta fram detaljplan var innan Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) skulle börja tillämpas, vilket är 1 januari 2022 och framåt. Därmed blir bedömningen om bestämmelsen är otydlig eller inte beroende på om hänvisningen sker till ett allt för stort dokument eller ett avgränsat avsnitt på max 5 sidor. I första meningen görs en hänvisning till hela planbeskrivningen, alltså en hänvisning till ett alltför stort dokument som medför att det blir otydligt och bestämmelsen hamnar i kategori 5. Ytterligare saker som poängteras är: I sista meningen med formuleringen ”Se planbeskrivning sidan 34–36.” är godkänt då hänvisningen görs till ett avgränsat avsnitt på max 5 sidor. På dessa sidor tydliggörs även vad som menas med dessa otydliga formuleringar ”Byggnadens exteriör med värdebärande delar och karaktärsdrag” och ”I rum med särskilt höga kulturvärden ska ursprunglig plan och fast inredning bevaras”. Det nämns vilka rum som har ”särskilt höga kulturvärden” och vad som ingår i den ursprungliga fasta inredningen. Även otydligt vad som menas med att brandgavelns taksiluett ska ”framträda i mötet med tillkommande bebyggelse”. Blir en subjektiv bedömning i detta fall. Tydliggörs inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(k) Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturvärden. Ändringar såväl exteriör som interiör ska ta särskild hänsyn till byggnadens karaktär. Fasader ska vara putsade. Taktäckningsmaterial ska vara plåt i skivtäckning. Befintliga kopparklädda delar ska vid ändring fortsättningsvis utföras i kopparplåt. Interiören ska bibehålla karaktär från i huvudsak 1906 avseende snickerier och stuckdekor.	7	Innehåller byggnadsdel med dyrt material, alltså kopparklädda delar. Vid eventuellt byte kan det medföra stora kostnader för fastighetsägaren då den blir bunden till det dyra materialet. Framgår heller inte vad som ingår i ”byggnadens kulturvärden” och vad ”byggnadens karaktär” är som ska tas särskild hänsyn till. Blir därmed en subjektiv bedömning som leder till otydlighet. Vad ”karaktär från i huvudsak 1906 avseende snickerier och stuckdekor” är framgår inte heller i bestämmelsen. Alla delar tydliggörs däremot i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
--	---	---

Tabell 45: Detaljplan för fastigheten Styckmästaren 1 m.fl. Slakthusområdet etapp 4a i stadsdelen Johanneshov i Stockholm (2020–14677) - Detaljplanarbetet påbörjades 2021-06-04.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r) Byggnaden får inte rivas. Undantaget ej ursprungliga tillägg. Håltagningar samt åtgärder för att uppfylla tillgänglighet och tekniska egenskapskrav får utföras. Ingrepp i stomme får utföras för att möjliggöra sammanbyggnad med intilliggande byggrätt.	3	Framgår inte i bestämmelsen vad som är ursprungligt. Svårt att veta vad som är nya eller ursprungliga tillägg. Ännu svårare om fastigheten dessutom byter ägare för den nya ägaren att veta vilka tillägg som inte är de ursprungliga. Tydliggörs heller inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(q) Trapphusets exteriöra uttryck ska bevaras.	6	Oklart vad trapphusets ”<i>exteriöra uttryck</i>” är som ska bevaras. Blir en subjektiv bedömning vilket leder till otydlighet. Tydliggörs däremot i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt
(k₁) Fasad- och takmaterial ska bevaras eller ersättas likt befintligt eller ursprungligt.	1	
(k₂) Lastkaj får byggas in med glaspartier.	1	
(k₃) Håltagningar för nya fönster och dörrpartier får göras på fasad mot nordöst och sydväst. I fasad mot sydöst får håltagningar göras för att länka samman byggnad med intilliggande byggrätt.	1	
(k₄) Fasadmaterial ska bevaras eller ersättas likt befintligt eller ursprungligt.	1	

Tabell 46: Detaljplan för del av fastigheten Norra Djurgården 1:44 Kräftriket i stadsdelen Norra Djurgården i Stockholm (2021–04218) - Detaljplanarbetet påbörjades 2021-05-26.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r) Byggnaden får inte rivas.	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(q₁) Byggnadens exteriör får inte ändras avseende tak-, fasad- och takfötsutformning, tak- och fasadmaterial, tidstypiska detaljer samt utformning av fönster och entrépartier avseende material, detaljering och proportioner.	3	Otydligt vilka ”tidstypiska detaljer” som inte får ändras. Blir oklart vilka detaljer som räknas som tidstypiska. Tydliggörs heller inte i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen.
(k₁) Ändringar och underhållsarbeten ska utföras varsamt i material och med metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden.	6	Framgår inte vad som är ”byggnadens kulturhistoriska värden” som ska vid ändringar och underhållsarbeten utföras varsamt i anpassade material och metoder. Leder därav till otydlighet. Tydliggörs däremot i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.

Tabell 47: Detaljplan för fastigheten Barnhuset 26 m.fl. i stadsdelen Norrmalm i Stockholm (2021–12301) - Detaljplanearbetet påbörjades 2022-10-20.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r₁) Byggnad får inte rivas	1	
(q₁) Fasad mot Barnhusgatan ovan nivå +18.0 ska bevaras med avseende på fasadindelning, fasadmaterial av svart polerad granit, ursprungliga fönster.	3	Blir oklart vilka fönster som är ursprungliga och alltså exakt vilka fönster som ska bevaras. Skiljer sig de ursprungliga fönsterna från de resterande befintliga fönsterna och i sådana fall i vilka avseenden. Tydliggörs inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(q₂) Fasad mot Wallingatan ska bevaras avseende fasadindelning och fasadmaterial.	1	
(q₃) Fasader mot takterrassen ska bevaras med avseende på fasadsmaterial i koppar, fönsterpartier i trä, inmurad del av portal från gamla Folkets hus.	1	
(q₄) Ursprunglig planlösning i entréhallen, kongresshallen, kongressfoajén, teatersalongen och den öppna rumsligheten mellan våningarna ska bevaras.	3	Blir oklart vilken planlösning som är den ursprungliga och alltså exakt vilken planlösning som ska bevaras. Skiljer sig den ursprungliga planlösningen från den befintliga och i sådana fall i vilka avseenden. Tydliggörs inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt. Även otydligt vad som menas med ”öppna rumsligheten”. Blir subjektiv bedömning. Tydliggörs däremot i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(q₅) Synliga välvda betongbågar på takterrassen ska bevaras och får inte byggas in eller bekläs.	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(q ₆) Ursprunglig fast inredning och ytskikt i entréhallen, kongresshallen, kongressfoajén, restaurangen och teatersalongen ska bevaras med avseende på: Entréhallens marmorgolv, väggar i mönstermurat gult tegel, ursprungliga glas- och aluminiumräcken samt teatersalongens garderober. Kongresshallens tak med akustikskärmflak, samt de platsbundna konstverken på kongresshallens kortsidor. Kongressfoajéns tak med indirekt ljusförling, marmorgolv, glasbetongmurar, pinnräcken av aluminium och platsbundna konstverk. Teatersalongens veckade tegelmurar, ursprunglig dörrutformning, snedställd teakvägg med indirekt ljus samt handledare i trä. Restaurangens betongpelare med ytskikt av puts, ursprungliga marmorgolv och väggar med ytskikt av stenputs i passager mellan entréhallen och kongressfoajén.	3	Blir oklart vilka som är de ”ursprungliga glas- och aluminiumräcken” och ”ursprunglig dörrutformning” samt ”ursprungliga marmorgolv” som ska bevaras. Öppnar upp för att det finns dörrutformningar, marmorgolv och glas- och aluminiumräcken som inte är ursprungliga och i vilka avseenden skiljer sig dessa från de resterande befintliga i sådana fall. Leder till otydlighet. Ingen av dessa delar tydliggörs i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen.
(q ₇) Skärmtaket ovan entrén inklusive ljusramp med konstnärligt utformade symboler samt flaggstänger ska bevaras.	1	
(q ₈) Pelargång mot GATA ska bevaras med avseende på material.	1	
(q ₉) Lanterniner ovan kongressfoajén ska bevaras.	1	
(k ₁) Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden.	6	Framgår inte vad som är ”byggnadens kulturhistoriska värden” som vid ändringar och underhållsarbeten ska utföras varsamt i anpassade material och metoder. Blir därmed otydligt. Tydliggörs däremot i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.

Tabell 48: Detaljplan för fastigheten Barnhuset 26 m.fl. i stadsdelen Norrmalm i Stockholm (2021–12301) utdrag ur planbeskrivning - Detaljplanarbetet påbörjades 2022-10-20.

Ersättningsanspråk
Avtal kommer att upprättas där fastighetsägaren avstår från ersättningskrav med anledning av bestämmelserna om skydd av kulturvärden och rivningsförbud

Tabell 49: Detaljplan för fastigheten Görväln 1 m.fl. i stadsdelen Årsta i Stockholm (2022–04261) - Detaljplanarbetet påbörjades 2022-05-12.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(q ₁) Skärmtak vid den västra, norra och södra fasaden ska bevaras. Smidesräcken vid södra och norra entrén ska bevaras.	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Varsamhet (k-bestämmelse som gäller för all kvartersmark) Byggnadens olika höjd- och fasaduttryck som innebär en läsbar uppdelning mellan före detta kontor och fabrik ska bibehållas. Den repetitiva fönstersättningen och fasaden i puts och tegel på våning 1, 2, 3 och 4 ska bibehållas. Vid utvändiga underhållsarbeten av våning 1, 2, 3 och 4 ska kulör och material vara typiskt för byggnadens eller byggnadsdelens kulturvärden.	3	Otydligt vad som menas med <i>"Byggnadens olika höjd- och fasaduttryck som innebär en läsbar uppdelning mellan före detta kontor och fabrik ska bibehållas"</i>. Blir en subjektiv bedömning när det blir en <i>"läsbar uppdelning"</i>. Tydliggörs dock i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt. Även otydligt vad som menas med <i>"Vid utvändiga underhållsarbeten av våning 1, 2, 3 och 4 ska kulör och material vara typiskt för byggnadens eller byggnadsdelens kulturvärden."</i> För det första så framgår det inte vad <i>"byggnadens eller byggnadsdelens kulturvärden"</i> är och för det andra så framgår det inte vilken kulör och material som är <i>"typiskt"</i> för <i>"byggnadens eller byggnadsdelens kulturvärden"</i>. Dessa delar tydliggörs inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
---	---	---

Tabell 50: Detaljplan för del av fastigheten Bygeln 5 m.fl. i stadsdelen Rågsved i Stockholm (2023–01867) - Detaljplanearbetet påbörjades 2023-04-20.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
Varsamhet (k-bestämmelse som gäller för all kvartersmark) Nya håltagningar för entrédörrar och fönsterpartier i bottenvåning och på våning 1 ska utformas som ett sammanhållet enhetligt tillägg anpassade till den befintliga byggnadens arkitektur.	3	Framgår inte i bestämmelsen när det blir ett <i>"sammanhållet enhetligt tillägg"</i>. Blir en subjektiv bedömning som leder till otydlighet. Tydliggörs heller inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt. Framgår heller inte vad den <i>"befintliga byggnadens arkitektur"</i> är. Blir även en subjektiv bedömning vilket leder till otydlighet. Dock tydliggörs detta i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
Varsamhet (k-bestämmelse som gäller för all kvartersmark) Byggnadens pulpettak samt skivverkan i tegelfasaden ska bevaras.	4	Genom att skriva att <i>"Byggnadens pulpettak samt skivverkan i tegelfasaden ska bevaras"</i> uppfattas det som om byggnadens originalmaterial och byggnadsdel gällande pulpettak och skivverkan i tegelfasaden måste bevaras och inte får bytas ut eller ändras. Därmed dold skyddsbestämmelse.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Varsamhet (k-bestämmelse som gäller för all kvartersmark) Byggnadens fasadmateriäl i rött, gult eller beige tegel samt fönstersnickerier anpassade i kulör till teglet ska bibehållas.	4	Låter som att byggnadsdelar och material ska bibehållas med formuleringen ”Byggnadens fasadmateriäl i rött, gult eller beige tegel samt fönstersnickerier anpassade i kulör till teglet ska bibehållas”. Formuleringen kan tolkas som att det inte är tillåtet att byta ut dessa fönstersnickerier eller fasadmaterialet. Dold skyddsbestämmelse.
--	---	---

Tabell 51: Detaljplan för fastigheten Uppfinnaren 2 och del av Uppfinnaren 5 i stadsdelen Östermalm i Stockholm (2023–04100) - Detaljplanearbetet påbörjades 2023-06-15.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r₁) Byggnad får inte rivas	1	
(q₁) Exteriören ska bevaras, med undantag för ej ursprungliga delar. Exteriöra ändringar ska ta särskild hänsyn till byggnadens karaktär och ursprungliga utförande.	3	Framgår inte i bestämmelsen vilka som är de ”ej ursprungliga delar” som är undantagna. Hur skiljer sig de ursprungliga delarna från de resterande befintliga. Blir i detta fall ottydligt. Tydliggörs inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt. Dessutom beskrivs inte vad ”byggnadens karaktär och ursprungliga utförande” är. Blir en subjektiv bedömning som leder till ottydlighet. Tydliggörs däremot i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(q₂) Byggnadens bärande konstruktion (murverk, ursprungliga bjälklag och pelare, källarvalv och takkonstruktion) ska bevaras. Genomföringar för tekniska installationer kan tillåtas.	6	Blir ottydligt med formuleringen ”Genomföringar för tekniska installationer kan tillåtas”. Blir oklart i vilka fall det kan tillåtas. Tydliggörs däremot i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(q₃) Yttertaketets form och material ska bevaras.	1	
(q₄) Fastighetens avgränsning mot gata med murpelare, smidesstaket och smidda grindar ska väsentligen bevaras till sin utformning.	3	Blir ottydligt med formuleringen ”väsentligen bevaras”. Frågan här blir när murpelare, smidesstaket och smidda grindar väsentligen bevarats till sin utformning. Är det tillåtet att exempelvis göra mindre ändringar och det fortfarande anses väsentligen bevarat och hur långtgående kan dessa ändringar i sådana fall vara. Tydliggörs heller inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(q ₅) Alla befintliga trapphus ska bevaras i ursprunglig form och volym. Trapphusens golv- och trappstegsbeläggning, smidesdetaljer samt ursprungliga snickerier och armaturer ska bevaras.	6	Framgår inte vad ”ursprunglig form och volym” är i detta fall. Öppnar upp för att det kan finnas former och volymer som inte är ursprungliga och därmed inte behöver bevaras. Framgår inte heller vilka ”ursprungliga snickerier och armaturer” som omfattas, vilket också öppnar upp för icke ursprungliga som inte behöver bevaras. Dessa delar tydliggörs däremot i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen
(q ₆) Ursprungliga korridorer på alla våningsplan ska i huvudsak bevaras avseende planform.	3	Samma problem som q ₄ fast ”huvudsak bevaras” istället för ”väsentligen bevaras”. Tydliggörs heller inte i planbeskrivningen.
(k ₁) Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning	1	
(k ₂) Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden.	6	Framgår inte vad ”byggnadens kulturhistoriska värden” är i bestämmelsen. Blir en subjektiv bedömning vilket leder till otydlighet. Tydliggörs däremot i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.

Tabell 52: Detaljplan för fastigheten Uppfinnaren 2 och del av Uppfinnaren 5 i stadsdelen Östermalm i Stockholm (2023–04100) utdrag ur planbeskrivningen - Detaljplanarbetet påbörjades 2023-06-15.

Ersättningsanspråk
Ersättning utgår inte som följd av skydds- eller varsamhetsbestämmelser. Avtal har upprättats mellan fastighetsägaren och staden.

Tabell 53: Detaljplan för fastigheten Argus 8 i stadsdelen Gamla Stan i Stockholm (2023–12564) - Detaljplanarbetet påbörjades 2023-11-09.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r ₁) Byggnad får inte rivas	1	
(q ₁) Exteriören ska bevaras. Undantag får göras för ej ursprungliga delar. Exteriöra ändringar ska ta särskild hänsyn till byggnadens karaktär och ursprungliga utförande. Ursprunglig rumsindelning och äldre fast inredning ska bevaras.	6	Framgår inte i bestämmelsen vilka som är de ”ej ursprungliga delar” som är undantagna. Hur skiljer sig de ursprungliga delarna från de resterande befintliga. Blir i detta fall otydligt. Samma gäller för formuleringen ”Ursprunglig rumsindelning och äldre fast inredning ska bevaras”. Skiljer sig den ursprungliga rumsindelningen från den befintliga och vilka är de äldre fasta inredningarna som ska bevaras. Dessutom beskrivs inte vad ”byggnadens karaktär och ursprungliga utförande” är. Blir en

Bevarandebestämmelser i detaljplan

		subjektiv bedömning som leder till otydlighet. Alla delar tydliggörs däremot i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(q ₂) Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden.	6	Framgår inte vad ”byggnadens kulturhistoriska värden” är. Blir en subjektiv bedömning vilket leder till otydlighet. Dock tydliggörs det i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.

Tabell 54: Detaljplan för fastigheten Argus 8 i stadsdelen Gamla Stan i Stockholm (2023–12564) utdrag ur planbeskrivningen - Detaljplanearbetet påbörjades 2023-11-09.

Ersättningsanspråk
Ersättning utgår inte som följd av skyddsbestämmelser. Avtal upprättas mellan fastighetsägaren och staden innan detaljplanen går till antagande.

Tabell 55: Detaljplan för fastigheten Kummelholmen 2 m fl. i stadsdelen Vårberg i Stockholm (2024–12417) - Detaljplanearbetet påbörjades 2016-05-18.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r ₁) Byggnaden får inte rivas.	1	
(q ₁) Ursprungliga byggnadsvolymer ska bevaras och fortsätta att vara avläsbara i sin slutna, tidstypiska och karakteristiska form. Påbyggnad på tak tillåts. Ursprungliga stödmurar och betongfasader med gjutmönster ska bevaras. Ursprungliga fönsteröppningar ska bevaras men får förstöras om det krävs för att klara brand- och/eller tillgänglighetskrav.	3	Genom skrivelserna ”Ursprungliga byggnadsvolymer” och ”Ursprungliga stödmurar och betongfasader med gjutmönster” samt ”Ursprungliga fönsteröppningar” ska bevaras öppnas det upp att det finns byggnadsvolymer, stödmurar, betongfasader och fönsteröppningar som inte är ursprungliga och inte behöver bevaras. Blir otydligt. Även oklart vad som menas med att byggnadsvolymer ska vara ”avläsbara i sin slutna, tidstypiska och karakteristiska form”. Blir en subjektiv bedömning, vilket leder till otydlighet. Ingen av dessa delar tydliggörs i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(q ₂) Oljecistern med korrugerad plåt och metallstängsel på tak ska bevaras i sin nuvarande utformning och kulör, men får kompletteras med port samt fönster. Fönster får ej placeras mot norr eller öster.	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(k ₁) Ändringar av exteriören ska ta särskild hänsyn till byggnadens tidstypiska arkitektur med dess slutna formspråk och till dess ursprungliga karaktär som panncentral. Underhåll av fasad ska utföras med betong och gjutform lika befintlig.	6	Framgår inte i bestämmelsen vad som är ”byggnadens tidstypiska arkitektur med dess slutna formspråk” som man ska ta särskild hänsyn till vid ändringar av exteriören. Blir en subjektiv bedömning vilket leder till otydlighet. Samma gäller för ”ursprungliga karaktär som panncentral”. Vilka aspekter utgör den ursprungliga karaktären som panncentral. Framgår inte i bestämmelsen, vilket också leder till otydlighet. Båda dessa delar tydliggörs i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
---	---	---

Tabell 56: Detaljplan för Östra Hagastaden, Norrtull fastigheten Vasastaden 1:100 m.fl. i stadsdelen Vasastaden i Stockholm (2016–17865) - Detaljplanearbetet påbörjades 2018-04-18.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r) Byggnad får ej rivas.	1	
(q) Ursprunglig exteriör och arkitektonisk gestaltning ska bevaras. Se planbeskrivningen i avsnitt Befintlig bebyggelse.	8	Arbetet med att börja ta fram detaljplan var innan Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) skulle börja tillämpas, vilket är 1 januari 2022 och framåt. Därmed blir bedömningen om bestämmelsen är otydlig eller inte beroende på om man hänvisar till ett allt för stort dokument eller ett avgränsat avsnitt på max 5 sidor. I andra meningen hänvisar man till ett avgränsat avsnitt som är max 5 sidor i planbeskrivningen. Därmed är denna hänvisning okej. I avsnittet ”Befintlig bebyggelse” tydliggörs innebörden av ”Ursprunglig exteriör och arkitektonisk gestaltning”.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(k) Utvändigt underhåll ska utföras med metoder och material som är anpassade till husens egenart. Särskild hänsyn ska tas till bevarad ursprunglig puts. Väl anpassade ändringar kan göras på ej ursprungliga fasaddelar eller fasaddelar med enklare arkitektonisk gestaltning. Vid ändring av interiör ska ursprunglig planlösning och ursprunglig/äldre fast inredning särskilt beaktas. Se planbeskrivningen i avsnitt Befintlig bebyggelse.	3	Otydligt vad som menas med ”<i>husens egenart</i>”. Blir en subjektiv bedömning. Tydliggörs heller inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt. Blir därmed kategori 3. Även otydligt vilka som är de ”<i>ej ursprungliga fasaddelar eller fasaddelar med enklare arkitektonisk gestaltning</i>” som väl anpassade ändringar ska göras på. Dessutom otydligt vad som är ”<i>ursprunglig planlösning och ursprunglig/äldre fast inredning</i>” som ska särskilt beaktas vid ändring av interiör. Dessa två delar tydliggörs däremot i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt. Arbetet med att börja ta fram detaljplan var innan Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) skulle börja tillämpas, vilket är 1 januari 2022 och framåt. Därmed blir bedömningen om bestämmelsen är otydlig eller inte beroende på om hänvisning görs till ett allt för stort dokument eller ett avgränsat avsnitt på max 5 sidor. I sista meningen sker hänvisning till ett avgränsat avsnitt som är max 5 sidor i planbeskrivningen. Därmed är denna hänvisning okej.
---	---	--

Tabell 57: Detaljplan för del av fastigheten Tegelbruket 4 m.fl. i stadsdelen Kungsholmen i Stockholm (2016–10001) - Detaljplanearbetet påbörjades 2017-02-02.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r) Byggnaden får inte rivas.	1	
(k) Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym och proportioner, indelning och materialbehandling, färgsättning samt tidstypiska detaljer ska bibehållas. Vid ändringar och utvändiga underhållsarbeten ska utförande beträffande metod, utseende och kvalitet väljas i ett utförande som är typiskt för byggnadens huvudkaraktär.	3	Framgår inte i bestämmelsen vad som är ”<i>typiskt för byggnadens huvudkaraktär</i>”, vilket leder till otydlighet. Dock tydliggörs det i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt. Blir även otydligt vad som ingår i ”<i>tidstypiska detaljer</i>”. Tydliggörs inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.

Göteborgs stad

Tabell 58: Detaljplan för bostäder och skola vid Lilla Danska Vägen och Skogshyddegatan inom stadsdelarna Bö och Lunden i Göteborg (1480K-2-5636) –Detaljplanearbetet påbörjades 6 februari 2018.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r₁) Byggnad får inte rivas. (Begränsas av användningsgräns)	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(q₁) Sockeln av natursten och huvudentréns stentrappa med smidesräcke ska bevaras. (Begränsas av användningsgräns)	1	
(q₂) Samlingssalen ska till sin helhet bevaras. Takmålningen ska underhållas så att det kulturhistoriska värdet består. (Begränsas av användningsgräns)	1	
(k₁) Byggnadens yttre karaktär ska bibehållas med avseende på volym, proportioner, material och utformning. (Begränsas av användningsgräns)	1	
(k₂) Fasader ska vara klädda med locklistpaneler i likhet med befintlig. Fasaddekorationer och snickerier som listverk, pilastrar, fönster- och dörrromfattningar ska bibehållas och får inte förenklas. (Begränsas av användningsgräns)	4	Formuleringen ”Fasaddekorationer och snickerier som listverk, pilastrar, fönster- och dörrromfattningar ska bibehållas och får inte förenklas” kan tolkas som en skyddsbestämmelse. Eftersom det kan uppfattas som att byggnadsdelarna och materialen inte kan bytas ut. Dold skyddsbestämmelse.
(k₃) Fönster ska till material, proportioner, utformning och indelning bibehållas lika befintliga eller ursprungliga. (Begränsas av användningsgräns)	1	
(k₄) Taktäckning ska vara av rött enkupigt lertegel. Skorstenar och takkupor ska bibehållas, med befintlig utformning och volym. (Begränsas av användningsgräns)	7	Formuleringen ”Skorstenar och takkupor ska bibehållas, med befintlig utformning och volym.” kan kanske tolkas som om att de skorstenar och takkupor som finns där nu ska vara kvar med befintlig utformning och volym och får inte bytas ut.
(k₅) Ändring och underhåll av byggnadens exteriör och interiör ska ske med material och metoder som är anpassade efter byggnadens tekniska, historiska och estetiska egenskaper så att dess kulturhistoriska kvaliteter och värden inte förvanskas. (Begränsas av användningsgräns)	3	Oklart vad som menas med formuleringen ”anpassade efter byggnadens tekniska, historiska och estetiska egenskaper så att dess kulturhistoriska kvaliteter och värden inte förvanskas”. Blir otydligt vad dessa egenskaper innebär. Tydliggörs inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(k₆) Naturstensmuren ska bibehållas avseende material, teknisk uppbyggnad, utformning och utbredning. Enstaka upptagningar i muren får göras	4	Framgår inte om det är karaktärsdragen som ska bibehållas. Uppfattas istället som att det är den exakta muren som ska bibehållas med alla dessa egenskaper. Exempelvis att man inte får byta ut de befintliga stenarna. Dold skyddsbestämmelse.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Tabell 59: Detaljplan för bostäder och skola vid Lilla Danska Vägen och Skogshyddegatan inom stadsdelarna Bö och Lunden i Göteborg (1480K-2-5636) utdrag ur planbeskrivningen. - Detaljplanearbetet påbörjades 6 februari 2018.

Ersättningsanspråk
Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten ska träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Bö 76:47 innan detaljplanen antas.

Tabell 60: Detaljplan för centrumutveckling vid Kilsgatan inom stadsdelen Gullbergsvass i Göteborg (1480K-2-5642) – Detaljplanearbetet påbörjades 15 december 2020.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r ₁) Byggnad får inte rivas.	1	
(q ₁) Byggnadens ursprungsvolym, i tre våningar mot gata och fyra våningar mot gård i hästskoform kring en gård, ska bibehållas, med undantag för det som anges i bestämmelse k ₁ , k ₂ , k ₃ och f ₂ .	3	Formuleringen ”undantag för det som anges i bestämmelse k ₁ , k ₂ , k ₃ och f ₂ .” skapar otydlighet genom att hänvisa till fyra ytterligare bestämmelser för att kunna tyda och avgöra vad q ₁ reglerar. Tydliggörs inte i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen.
(q ₂) Befintliga röda tegelfasader, portgångens läge, kalkstensklädda socklar, mönstermurade listverk samt den proportionerliga indelningen dem emellan ska bevaras.	1	
(q ₃) Trapploppen i byggnadens trapphus ska i sin placering och utformning bevaras.	1	
(k ₁) Fönster och portar ska utföras i trä och till form, indelning och proportioner anpassas till byggnadens ursprungliga karaktär.	3	Otydligt vad som menas med ”byggnadens ursprungliga karaktär”. Blir en subjektiv bedömning. Tydliggörs heller inte tillräckligt i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(k ₂) Taktäckning ska vara av tegel eller plåt, som i kulör ska vara anpassad till byggnadens ursprungliga karaktär.	3	Blir samma bedömning som i k ₁ gällande formuleringen ”byggnadens ursprungliga karaktär”.
(k ₃) Takkupor ska utföras i plåt med kulör som stämmer med byggnadens ursprungliga karaktär, och ska till antal och placering, anpassas till byggnadens proportioner.	3	Blir samma bedömning som i k ₁ gällande formuleringen ”byggnadens ursprungliga karaktär”. Dessutom otydligt vad som menas med att takkupor ”ska till antal och placering, anpassas till byggnadens proportioner”.

Tabell 61: Detaljplan för centrumutveckling vid Kilsgatan inom stadsdelen Gullbergsvass i Göteborg (1480K-2-5642) utdrag ur planbeskrivningen - Detaljplanearbetet påbörjades 15 december 2020.

Ersättningsanspråk
Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten har träffats mellan kommunen och ägaren till fastigheten Gullbergsvass 5:27.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Tabell 62: Ändring för del av "stadsplan för delar av stadsdelarna Annedal och Kommendantsängen" inom stadsdelen Kommendantsängen (1480K-2-5652) – Detaljplanearbetet påbörjades 2020-11-16.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
Varsamhet (k-bestämmelse som gäller i hela planområdet) Ändring eller tillbyggnad av befintlig byggnad skall utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag.	6	Framgår inte i bestämmelsen vad som är "byggnadens karaktärsdrag" vilket leder till otydlighet. Tydliggörs däremot i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.

Malmö stad

Tabell 63: Ändring av detaljplan PL 1589 (ÄDP5852) – Detaljplanearbetet påbörjades februari 2023.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r₁) Byggnaden får inte rivas.	1	
(q₁) Byggnadens volym och byggnadens sockel samt fönster- och dörrömfattningar av natursten ska bevaras.	1	
(q₂) Ursprungliga fönster- och dörrsättningar och ursprungliga fönster ska bevaras.	6	Oklart vilka fönster- och dörrsättningar samt fönster som är ursprungliga. Öppnar upp för att det kan finnas fönster- och dörrsättningar samt fönster som inte är ursprungliga och som därmed inte behöver bevaras. Tydliggörs däremot i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen.
(q₃) I byggnadens trapphus ska följande delar bevaras; trappa och golv av terrazzo med inslag av mosaik samt smidesräcke med dess karakteristiska färgglada knoppar och handledare av ek.	1	
(q₄) I byggnadens bottenvåning ska ursprungligt kassettak i nyrenässans bevaras.	6	Oklart vilket kassettak som är ursprungligt. Öppnar upp för att det kan finnas kassettak i bottenvåningen som inte är ursprungligt och som därmed inte behöver bevaras. Tydliggörs däremot i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen.
(q₅) Byggnadens volym med dess avfasade hörn och fönstersättningen mot Föreningsgatan och Brogatan ska bevaras. Bestämmelsen om fönstersättning gäller inte byggnadens avfasade hörn eller om fönster tas upp där fönster tidigare har suttit.	1	
(q₆) Portgången mot Brogatan, med portal i natursten, ska bevaras.	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(q₇) I byggnadens huvudtrapphus ska följande delar bevaras: golv och trappsteg av grå kalksten, smidesräcket med dess karakteristiska förgyllda knoppar och handledare av ek samt väggar målade med marmorimitation.	1	
(k₁) Den släta fasadputsen och den symmetriskt uppbyggda fasadkompositionen, i 1920-talsklassicism, ska bibehållas till sin utformning.	1	
(k₂) Den modernistiska fasaden, från 1962, ska bibehållas till sin karaktär. Följande karaktärsdrag är viktiga: fasadbeklädnad i marmor, sockel av granit, pivåhängda, mörkfernissade träfönster med smäckra kopparbleck, skärmtak på bottenvåningen med infälld belysning, franska balkonger, takbeklädnad samt övriga plåtdetaljer i koppar.	7	Innehåller byggnadsdelar med dyra material, alltså fasadbeklädnad i marmor, träfönster med kopparbleck och övriga plåtdetaljer i koppar. Vid eventuellt byte kan det medföra stora kostnader för fastighetsägaren då den blir bunden till det dyra materialet. Även otydligt vad som menas med ”smäckra kopparbleck”.

Tabell 64: Detaljplan för del av fastigheten Hyllie 160:12 i Bellevuegården i Malmö (DP5787) – Detaljplanearbetet påbörjades oktober 2021.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r₁) Byggnad får inte rivas	1	
(q₁) Utvändigt ska ursprungliga fönster på plan 1 och 2 bevaras. Invändigt ska planlösningen bevaras i den centrala byggnadskroppen på plan 1 och plan 2, för de rum som har kakelugn samt den övre hallen. Alla kakelugnar samt terrazzogolvet i nedre hallen ska bevaras	6	Oklart vilka som är de ursprungliga fönsterna. Öppnar upp för att det kan finnas fönster som inte är ursprungliga och som därmed inte behöver bevaras. Tydliggörs däremot i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen.
(q₂) Rund gräsyta med planteringar omgiven av grus och omgärdande bokhäck ska bevaras	1	Kan vara problematiskt att reglera vegetation med skyddsbestämmelse. Skulle bokhäcken dö förlorar bestämmelsen till viss del sitt syfte.
(k₁) Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, material samt fönster- och färgsättning. Ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens väsentliga karaktärsdrag och värden. De karaktärsdrag som anges i planbeskrivningen ska tas tillvara vid ändring	5	Otydlig vad som menas med formuleringen ”byggnadens väsentliga karaktärsdrag och värden”. Hänvisar till planbeskrivningen gällande karaktärsdragen. Arbetet med att börja ta fram detaljplanen var oktober 2021 (planuppdrag). Hamnar då innan Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) skulle börja tillämpas, vilket är 1 januari 2022 och framåt. Därmed blir bedömningen om hänvisningen sker till ett allt för stort dokument eller ett avgränsat avsnitt (max 5 sidor) om det blir otydligt eller

Bevarandebestämmelser i detaljplan

		inte. I detta fall sker hänvisningen till hela planbeskrivningen, vilket leder till att det blir otydligt.
--	--	--

Tabell 65: Detaljplan för fastigheten Parsifal 5 i Västra Söderkulla i Malmö (DP5803) – Detaljplanearbetet påbörjades mars 2022.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r) Byggnad får inte rivas	1	

Tabell 66: Detaljplan för fastigheten Louisedal 1 och del av fastigheten Käglinge 1:16 i Käglinge i Malmö (DP5617) – Detaljplanearbetet påbörjades oktober 2019.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r ₁) Byggnad får inte rivas	1	
(q ₁) Fasader i cementbunden konststen med dekorativa mönstermurningar i rött tegel ska bevaras. Skadade partier får muras om. Dörröppningar samt sänkning av bröstningingshöjden i befintliga fönsterlägen får utföras. Ytterligare nya öppningar för entréer kan prövas i mycket begränsad omfattning	6	Otydligt vad formuleringen ”Ytterligare nya öppningar för entréer kan prövas i mycket begränsad omfattning” innebär. Oklart när det blir i en mycket begränsad omfattning. Tydliggörs däremot i planbeskrivningen i ett avgränsat.
(k ₁) Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljer. Takkupor och liknande tillägg samt nya öppningar för fönster och entréer kan prövas i begränsad omfattning	6	Otydligt vad formuleringen ”Takkupor och liknande tillägg samt nya öppningar för fönster och entréer kan prövas i begränsad omfattning” innebär. Tydliggörs däremot i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(k ₂) Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljer. Ytterligare takkupor, takfönster och liknande tillägg kan prövas. Dörröppningar samt sänkning av bröstningshöjden i befintliga fönsterlägen får utföras. Ytterligare nya öppningar för entréer kan prövas i mycket begränsad omfattning. Nytt tak och takkonstruktion ska utformas med det ursprungliga som förlaga, med avseende på takvinkel och takutsprång. Nytt tak ska vara av lertegel eller papp	6	Otydligt vad som menas med formuleringarna ”Ytterligare takkupor, takfönster och liknande tillägg kan prövas” samt ”Ytterligare nya öppningar för entréer kan prövas i mycket begränsad omfattning”. Båda formuleringarna tydliggörs däremot i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen.
--	---	---

Tabell 67: Detaljplan för fastigheten Amphitrite 1 m.fl. i Västra Hamnen (DP5792) – Detaljplanearbetet påbörjades december 2021.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(q ₁) Befintlig betongstomme ska bevaras och vara fortsatt synlig i fasaden.	1	
(k ₁) Takets ursprungliga form ska vara fortsatt synlig och läsbar. Påbyggnad med indraget terrassbjälklag får finnas i begränsad omfattning.	3	Otydligt vad som menas med formuleringarna ”ska vara fortsatt synlig och läsbar” och ”finnas i begränsad omfattning”. Blir en subjektiv bedömning vad detta innebär. Båda dessa formuleringar tydliggörs inte heller i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(k ₂) Utfackningsväggar ska vara i glas eller rött tegel; ursprungligt eller likt befintligt.	1	

Tabell 68: Detaljplan för fastigheten Amphitrite 1 m.fl. i Västra Hamnen (DP5792) utdrag ur planbeskrivningen - Detaljplanearbetet påbörjades december 2021.

Ersättningsanspråk
Detaljplanen omfattar bestämmelser om skydd av kulturvärden, gällande befintlig betongstomme närmast kajen. Exploatören avsäger sig rätt till eventuella ersättningsanspråk knutet till skyddsbestämmelserna. Detta regleras i köpeavtalet mellan Malmö stad och framtida fastighetsägare.

Tabell 69: Detaljplan för fastigheten Fridhem 8 i Fridhem i Malmö (DP5796) – Detaljplanearbetet påbörjades februari 2022.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r ₁) Byggnad får inte rivas	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(k₁) Huvudbyggnadens exteriör får inte förvanskas, utan dess ursprungliga karaktär och särdrag ska tas tillvara. Sockel ska vara i mörkgrå puts med rundat listverk. Trädgårdstrappa ska vara i granit. Ytterdörrar ska vara i omålad ek. Fasader ska vara putsade i ljus vit/grå/beige kulör. Fasad- och fönsterdekorationer ska bibehållas eller ersättas med likvärdigt. Fönster med två, fyra eller sex lufter ska bibehållas i sin form och vid fönsterbyte återställas till trä. Listverk och profilerade fönsteromfattningar ska bevaras. Tornet ska ha kvaderputs och konsolfbris. Stolparna på tornkrönet ska vara murade. Smidesräcken på torn och balkonger ska bevaras eller ersättas med likvärdigt. Takmaterial ska vara skiffer eller papp. Takfoten ska vara profilerad och markerad. Skorstenar i rött tegel ska bevaras	4	Otydligt med formuleringen ”<i>ursprungliga karaktär och särdrag</i>”. Oklart vilka dessa är och om det är alla delar som nämns efter första meningen. Även dold skyddsbestämmelse eftersom det står att ”<i>Listverk och profilerade fönsteromfattningar ska bevaras</i>” och ”<i>Skorstenar i rött tegel ska bevaras</i>”. Formuleringen reglerar att byggnadsdelar ska bevaras. Detta medför att listverk, profilerade fönsteromfattningar och skorstenar i rött tegel inte får bytas ut.
--	---	---

Tabell 70: Detaljplan för fastigheten Fridhem 8 i Fridhem i Malmö (DP5796) utdrag ur planbeskrivning - Detaljplanearbetet påbörjades februari 2022.

Ersättningsanspråk
Det kan uppstå merkostnader för fastighetsägaren eftersom detaljplanen innehåller bestämmelser om skydd av kulturvärden och rivningsförbud. Rätten till ersättning gäller endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Eventuell ersättning till följd av detaljplanebestämmelserna ska begäras av fastighetsägaren, genom anspråk innan antagandet av detaljplanen.

Tabell 71: Detaljplan för fastigheten Kranen 7 m.fl. i Västra Hamnen (DP5899) – Detaljplanearbetet påbörjades juni 2021.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(q₁) Befintlig betongkonstruktion ska bevaras och vara fortsatt synlig.	1	
(q₂) Upplag till fasta traversbanor samt väggmonterade svängkranar på fasad mot öster ska bevaras.	1	
(k₁) Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär som verkstadshall, med avseende på utformning och material. De karaktärsdrag som angivits i planbeskrivningen under rubriken Värdefulla karaktärsdrag ska tas tillvara vid ändring och de riktlinjer som anges	8	Arbetet med att börja ta fram detaljplanen var 24 juni 2021. Hamnar då innan Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) skulle börja tillämpas, vilket är 1 januari 2022 och framåt. Därmed blir bedömningen om bestämmelsen är otydlig eller inte beroende på om hänvisning görs till ett allt för stort dokument eller ett avgränsat avsnitt på

Bevarandebestämmelser i detaljplan

under rubriken Ändring och tillägg ska följas.		max 5 sidor. I detta fall sker hänvisningen till ett avgränsat avsnitt som är mindre än 5 sidor. Därav blir denna hänvisning okej.
(k ₂) Utfackningsväggar ska vara i rött tegel, likt befintligt utförande.	1	

Tabell 72: Detaljplan för fastigheten Kranen 7 m.fl. i Västra Hamnen (DP5899) utdrag ur planbeskrivningen - Detaljplanearbetet påbörjades juni 2021.

Ersättningsanspråk
Detaljplanen innehåller bestämmelser om skydd av kulturvärden. Detta berör fastigheten Kranen 7. Ägare till fastigheten kan ha rätt till ersättning enligt 14 kap plan- och bygglagen. Exploateringsavtalet kommer att reglera att fastighetsägaren avsäger sig rätt till sådan ersättning.

Tabell 73: Ändring av detaljplan för fastigheten Lågan 6 i Kirsebergsstaden (ÅDP5883) – Detaljplanearbetet påbörjades november 2023.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r ₁) Byggnad får inte rivas	1	
(q ₁) Befintliga ler- och tegelstommar liksom ursprungliga fönsteröppningar i fasaden ska bevaras. Håltagningar i fasader får göras i mindre omfattning för att tillgodose tekniska egenskapskrav och tillgänglighet.	3	Framgår inte vilka som är de ursprungliga fönsteröppningarna i fasaden som ska bevaras och vilka som inte är det. Tydliggörs heller inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.

Uppsala kommun

Tabell 74: Detaljplan för del av kvarteret Lindormen (0380K-P2025/21) – Detaljplanearbetet påbörjades 14 oktober 2014.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r ₁) Byggnad får inte rivas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.	1	
(q ₁) Kakelugnar ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.	1	
(q ₂) Trappräcke ska bevaras alternativt uppföras med inspiration av den befintliga utformningen, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.	3	Otydligt vad som menas med ” <i>inspiration</i> ”. Hur mycket inspiration måste man ta av den befintliga utformningen och hur likt måste det vara befintligt trappräcke. Blir en subjektiv bedömning. Tydliggörs inte heller i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen.
(q ₃) Murstockar och eldstadsnischer ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.	1	
(q ₄) Grinden mellan gata och gård ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(q₅) Fönsterluckor ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.	1	
(k₁) Byggnadsverkets befintliga karaktärsdrag vad gäller material, utförande, färgsättning, fasad- och takutformning samt taklister ska bibehållas vid ändring, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	1	
(k₂) Fasad mot gatan ska vara av kalkputs målad med kalkfärg i en traditionell varm kulör, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	6	Otydligt vad som menas med <i>”traditionell varm kulör”</i> . När blir det en varm kulör och när är den traditionell. Tydliggörs däremot i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen.
(k₃) Fasaden ska vara utformad i kalkputs målad med kalkfärg i en traditionell varm kulör alternativt i stående locklistpanel i minst tre varierande bredder och målad med slamfärg, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	6	Otydligt vad som menas med <i>”traditionell varm kulör”</i> . När blir det en varm kulör och när är den traditionell. Tydliggörs däremot i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen. Otydligt att enbart skriva <i>”slamfärg”</i> eftersom det blir oklart vilken färgsättning som är okej för byggnaden. Bättre att precisera vilken/vilka färger som ska användas. Tydliggörs däremot i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen.
(k₄) Franskt balkongräcke ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	4	Byggnadsdel som <i>”ska bevaras”</i> . Blir en dold skyddsbestämmelse. Medför att balkongräcket inte får bytas ut och måste underhållas.
(k₅) Tak ska utföras i svart skivtäckt plåt med hakfalsar som ligger i linje, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	1	
(k₆) Vid byte ska ytterdörrar vara i trä som överensstämmer med byggnadens och användningens karaktär, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	6	Otydligt vad som menas med <i>”byggnadens och användningens karaktär”</i> . Blir oklart när ytterdörrarna överensstämmer med denna karaktär eller inte. Tydliggörs däremot i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(k₇) Taktäckning ska vara av rött lertegel eller svart skivtäckt plåt med hakfalsar som ligger i linje, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	1	
(k₈) Vid förändring ska fönster på övervåningen mot gården vara sidohängda i trä med fast profilerad spröjs i ytterbågen. Spröjsen ska vara lika befintliga, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	1	
(k₉) Grind mellan gata och gård ska vara av svart smidesjärn, genomsläpplig av enkel karaktär, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	3	Otydligt vad <i>”enkel karaktär”</i> innebär. Blir en subjektiv bedömning när det blir en enkel karaktär. Tydliggörs heller inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(k ₁₀) Fasader ska vara av stående locklistpanel i minst tre varierande bredder och målas med slamfärg, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	6	Otydligt att enbart skriva ”slamfärg” eftersom det blir oklart vilken färgsättning som är okej för byggnaden. Bättre att precisera vilken/vilka färger som ska användas. Tydliggörs däremot i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen.
(k ₁₁) Fasad mot gården ska utformas i kalkputs med kalkfärg eller stående locklistpanel målad med slamfärg. (Ursprunglig utformning ska vara vägledande), PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	3	Skriva att något ska vara ”vägledande” leder till att det kan ses som en riktlinje. Hur likt den ursprungliga utformningen behöver det vara. Medför att bestämmelsen blir otydlig, därmed kategori 3. Otydligt att enbart skriva ”slamfärg” eftersom det blir oklart vilken färgsättning som är okej för byggnaden. Bättre att precisera vilken/vilka färger som ska användas. Tydliggörs däremot i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen.
(k ₁₂) Fasad ska utformas i kalkputs och vit kalkfärg, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	1	
(k ₁₃) Vid förändring ska fönster vara stora och utformade i trä likt byggnadens originalfönster, PBL 4 kap. 16 § 1 st	1	
(k ₁₄) Fasad ska utformas i kalkputs, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2p.	1	
(k ₁₅) Äldre innertak av trä ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	4	Byggnadsdel som ”ska bevaras”. Blir en dold skyddsbestämmelse. Medför att det äldre innertaket av trä inte får bytas ut och måste underhållas.

Tabell 75: Detaljplan för kvarteret Ubbo (0380K-P2025/20) – Detaljplanearbetet påbörjades 2016-02-16.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r ₁) Byggnad får inte rivas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.	1	
(q ₁) Byggnadens ursprungliga exteriör ska bevaras. Vård- och underhållsarbeten ska ske med material och metoder anpassade till byggnadens egenart, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.	3	Otydligt vad som menas med formuleringen ”byggnadens egenart”. Vad ingår i egenart. Är det karaktären på byggnaden eller menar de något annat. Tydliggörs inte tillräckligt i planbeskrivningen vad som menas. Därmed kategori 3. Även oklart vad som är ”Byggnadens ursprungliga exteriör”. Hur skiljer sig den ursprungliga exteriören mot den befintliga. Framgår heller inte i bestämmelsen. Tydliggörs däremot i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(q ₂) Den välvda stenkällaren ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(q₃) Byggnadens ursprungliga exteriör och interiör ska bevaras. Vård- och underhållsarbeten ska ske med material och metoder anpassade till byggnadens egenart, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.	3	Otydligt vad som menas med formuleringen ”byggnadens egenart”. Är det karaktären på byggnaden eller menar de något annat. Tydliggörs inte tillräckligt i planbeskrivningen vad som menas. Därmed kategori 3. Även oklart vad som är ”Byggnadens ursprungliga exteriör och interiör”. Hur skiljer sig den ursprungliga exteriören och interiören mot den befintliga. Framgår heller inte i bestämmelsen. Tydliggörs däremot i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(q₄) Byggnadens ursprungliga yttre form inklusive taklutning ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.	6	Otydligt vad ”Byggnadens ursprungliga yttre form inklusive taklutning” är. Tydliggörs dock i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(q₅) Byggnadens ursprungliga exteriör ska bevaras. Undantag görs för balkongerna mot gården som får byggas in. Vård- och underhållsarbeten ska ske med material och metoder anpassade till byggnadens egenart, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.	3	Otydligt vad som menas med formuleringen ”byggnadens egenart”. Vad ingår i egenart. Är det karaktären på byggnaden eller menar de något annat. Tydliggörs inte tillräckligt i planbeskrivningen vad som menas. Därmed kategori 3. Även oklart vad som är ”Byggnadens ursprungliga exteriör”. Hur skiljer sig den ursprungliga exteriören mot den befintliga. Framgår heller inte i bestämmelsen. Tydliggörs däremot i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(k₁) Vid ändringar ska ursprunglig utformning vara vägledande. Ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	3	Skriva att något ska vara ”vägledande” leder till att det kan ses som en riktlinje. Hur likt den ursprungliga utformningen behöver det vara. Medför att bestämmelsen blir otydlig och därav kategori 3. Blir även otydligt vad som menas med ”Ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden”. Tydliggörs däremot i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen.

Tabell 76: Detaljplan för Framfabriken (0380K-P2025/15) – Detaljplanearbetet påbörjades 2023-06-22.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r₁) Byggnad får inte rivas.	1	
(k₁) Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym och takvinkel ska bibehållas.	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(k ₂) Strävpelare, sockel i granit och takfot med tandsnitt och profilerat listverk ska värnas och får inte täckas för eller skymmas.	7	Framgår inte i bestämmelsen om det är karaktärsdragen eller de faktiska materialen samt byggnadsdelarna som ska värnas. Måste man alltså värna originalmaterialen och delarna. Framgår inte heller om man kan byta ut delarna/materialen. Byter man ut "ska värnas" mot "ska bevaras" så blir det en tydlig skyddsbestämmelse. Bättre att tydliggöra att det är karaktärsdragen som ska värnas i bestämmelsen.
(k ₃) Fönster, dörrar, skärmtak och andra ursprungliga byggnadsdetaljer ska värnas och får inte täckas för eller skymmas.	7	Framgår inte i bestämmelsen om det är karaktärsdragen eller de faktiska materialen samt byggnadsdelarna som ska värnas. Måste man alltså värna originalmaterialen och delarna. Framgår inte heller om man kan byta ut delarna/materialen. Byter man ut "ska värnas" mot "ska bevaras" så blir det en tydlig skyddsbestämmelse. Bättre att tydliggöra att det är karaktärsdragen som ska värnas i bestämmelsen. Även otydligt vilka som är de "andra ursprungliga byggnadsdetaljer" som ska värnas. Tydliggörs dock i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(k ₄) Byggnadens fasader ska vara putsade i ljus kulör.	1	
(k ₅) Trappräcken i trapphus ska bevaras.	4	Byggnadsdel som "ska bevaras". Blir en dold skyddsbestämmelse. Medför att trappräcken i trapphus inte får bytas ut och måste underhållas.

Tabell 77: Detaljplan för Framfabriken (0380K-P2025/15) utdrag från planbeskrivningen - Detaljplanearbetet påbörjades 2023-06-22.

Ersättningsanspråk
Enligt 14 kapitlet plan- och bygglagen kan fastighetsägare ha rätt till ersättning när det i detaljplanen införs bestämmelser i syfte att skydda kulturvärden på byggnader eller bestämmelser om rivningsförbud. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelserna innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten eller om den skada som rivningsförbudet medför är betydande. I den aktuella detaljplanen införs varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud. Eftersom detaljplanen i huvudsak bekräftar befintlig markanvändning och inte medför några större förändringar av byggnaden, bedöms det preliminärt inte finnas skäl att kräva ersättning till följd av de införda skyddsbestämmelserna.

Tabell 78: Detaljplan för del av kvarteret Triangeln (0380K-P2025/9) – Detaljplanearbetet påbörjades 2019-04-11.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r ₁) Byggnad får inte rivas. PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(q₁) Byggnadens exteriör med fasader av gult tegel ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.	1	
(k₁) Byggnadsverkets värden vad gäller dess exteriör ska bibehållas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	4	Bestämmelsen kan tolkas som att original exteriören ska bibehållas. Framgår inte i bestämmelsen att det är karaktärsdragen som ska bibehållas, vilket leder till oklarhet om man kan byta ut materialen/delarna. Blir en dold skyddsbestämmelse
(k₂) Taktäckning ska vara av svart glaserat tegel. Tekniska installationer och andra tillägg ska ha samma kulör som taket och vara väl integrerade i gestaltningen, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	3	Subjektiv bedömning när de tekniska installationerna och andra tilläggen är ”väl integrerade i gestaltningen”. Leder till otydlighet. Tydliggörs heller inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.

Tabell 79: Detaljplan för del av kvarteret Trudhem (0380K-P2025/7) – Detaljplanearbetet påbörjades 27 april 2017.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r₁) Byggnad får inte rivas. PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.	1	
(k₁) Byggnadens karaktärsdrag vad gäller fasadmateriäl, koppartak, ädelträfönster, listverk och andra fasaddekorationers utformning ska bibehållas. Dock får utanpåliggande trappor och ramper ansluta mot sockel, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	7	Innehåller byggnadsdelar med dyra material, alltså koppartak och ädelträfönster. Vid eventuellt byte kan det medföra stora kostnader för fastighetsägaren då den blir bunden till de dyra materialen.
(k₂) Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	1	
(k₃) Fasadmateriäl, ädelträfönster, koppartak, listverk och andra fasaddekorationer på byggnadens långsidor samt den nordöstra gaveln intill entrén mot Storgatan ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning, och utformningen får inte förenklas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	7	Innehåller byggnadsdelar med dyra material, alltså koppartak och ädelträfönster. Vid eventuellt byte kan det medföra stora kostnader för fastighetsägaren då den blir bunden till de dyra materialen.
(k₄) Tingssalens interiör och karaktärsdrag ska bibehållas vad gäller rumsvolym och ledamotspodium, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	4	Bestämmelsen kan tolkas som att originalinteriören ska bibehållas. Eftersom bestämmelsen kan läsas som ”Tingssalens interiör ska bibehållas” och ”Tingssalens karaktärsdrag ska bibehållas”. Att interiör ska bibehållas leder till oklarhet om man kan byta ut materialen/delarna. Oklart dock om det innebär att all interiör i tingssalen ska bibehållas eller om det endast gäller ledamotspodiumet. Blir dock samma bedömning oavsett om det är

Bevarandebestämmelser i detaljplan

		ledamotspodiumet eller hela interiören som ska bibehållas eftersom båda innehåller byggnadsdelar som ska bibehållas. Dold skyddsbestämmelse.
(k₅) Den glasade foajébyggnadens karaktärsdrag ska bibehållas vad gäller marmorgolv, smidesräcken, glaspartier och bar tegelvägg med portar mot tingssalen, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	7	Innehåller byggnadsdel med dyrt material, alltså marmorgolv. Vid eventuellt byte kan det medföra stora kostnader för fastighetsägaren då den blir bunden till det dyra materialet.
(k₆) Fönster på byggnadens långsidor ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	1	
(k₇) Byggnadens karaktärsdrag vad gäller fasadmaterial, koppartak, ädelträfönster, listverk och andra fasaddekorationers utformning ska bibehållas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	7	Innehåller byggnadsdelar med dyra material, alltså koppartak och ädelträfönster. Vid eventuellt byte kan det medföra stora kostnader för fastighetsägaren då den blir bunden till de dyra materialen.

Linköpings kommun

Tabell 80: Detaljplan i Berg för del av Kanaljorden 2:1 (0580K-P1640) – Detaljplanearbetet påbörjades 28 oktober 2020.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r) Byggnaden får inte rivas.	1	
(k₁) Jordkällares volym och stomme ska bibehållas.	4	Genom formuleringen ” <i>stomme ska bibehållas</i> ” blir det en byggnadsdel som ska bibehållas. Är en dold skyddsbestämmelse eftersom det inte går att byta ut stommen i källaren då originalstommen ska vara kvar.
(k₂) Byggnadens volym, stomme och karaktärsdrag ska bibehållas. Karaktärsdrag är sadeltak med tegelpannor och fasad med locklistpanel i röd kulör.	4	Genom formuleringen i första meningen medför det att stommen ska bibehållas och blir då en byggnadsdel som ska bibehållas. Är en dold skyddsbestämmelse eftersom det inte går att byta ut stommen i byggnaden då originalstommen ska vara kvar.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Tabell 81: Detaljplan i Berg för del av Kanaljorden 2:1 (0580K-P1640) utdrag ur planbeskrivningen - Detaljplanearbetet påbörjades 28 oktober 2020.

Ersättningsanspråk
Skyddsbestämmelse q eller rivningsförbud r i detaljplan kan innebära att sådan inskränkning i möjligheten att använda fastigheten på avsett sätt ("betydande skada") ger rätt till ersättning. För att räknas som betydande skada ska inskränkningen överstiga en kvalifikationsgräns om 15 % av fastighetens marknadsvärde för rivningsförbud eller 5 – 10 % för skyddsbestämmelser. För vissa skador görs dock ett så kallat toleransavdrag. Skyddsvärd byggnation i form av två jordkällande och en före detta tvättstuga tillhörande Carl-Johans slussvaktarboställe bedöms ha särskilt kulturhistoriskt värde vilket medfört rivningsförbud "r" i detaljplanen. Stadsplaneringsavdelningens bedömning är att den berörda fastigheten inom planområdet, Kanaljorden 2:1, inte kommer att lida någon betydande skada som ger rätt till ersättning. Detta för att planen ger utökade byggrätter jämfört med idag. Linköpings kommun har i samband med granskningen av detaljplanen utfärdat ett föreläggande om att fastighetsägaren ska inkomma med eventuella ersättningsanspråk, i enlighet med 5 kap. 26 § PBL. Föreläggandet innehöll en upplysning om att rätten till ersättning annars kan gå förlorad. I enlighet med gällande lagstiftning innehöll föreläggandet en upplysning om förslagets innebörd. Tidsfristen för anmälan bestämdes till minst två månader. Kommunen fick inte anta planen innan tidsfristen hade löpt ut. Ingen anmälan om anspråk inkom under tidsfristen varför rätt till ersättning är förlorad och detaljplanen kan antas.

Tabell 82: Detaljplan i Innerstaden för Doppingen 15 m.fl. (Köpmansgränd) (0580K-P1641) – Detaljplanearbetet påbörjades 19 maj 2021.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r ₁) Byggnad får inte rivas.	1	
(r ₂) Byggnad får inte rivas, med undantag för översta bjälklaget.	1	
(q ₁) Byggnadens placering och volym i förhållande till gata och till intilliggande byggnader ska bevaras. Byggnadens exteriör vad gäller utformning, material och färgsättning ska bevaras.	1	
(q ₂) Trapphusens interiöra värdebärande delar ska bevaras.	6	Otydligt vilka de värdebärande delarna är. Tydliggörs vilka delar som avses i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(q ₃) Ursprunglig port, med portal och tillhörande glasparter, vid Nygatan 28 ska bevaras.	1	"Ursprunglig" blir i detta fall inte oklart då exakta porten pekas ut genom skrivelsen "vid Nygatan 28"
(k ₁) Byggnadens fönstersättning med betonat mittparti och olika fönstertyper ska bibehållas.	1	
(k ₂) Radiatorer i trapphusen bibehålls till sin karaktär.	3	Otydligt vad radiatorernas "karaktär" är i detta fall, blir en subjektiv bedömning. Tydliggörs inte i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen
(k ₃) Byggnadens exteriöra och arkitektoniska stil i fråga om utformning, proportioner, material och färgsättning ska bibehållas.	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(k ₄) Trapphusens interiöra värdebärande delar ska bibehållas.	4	Bestämmelsen kan tolkas som att de värdebärande delarna i original interiören ska bibehållas. Framgår inte i bestämmelsen att det är karaktärsdragen som ska bibehållas, vilket leder till oklarhet om man kan byta ut materialen/delarna. Blir en dold skyddsbestämmelse.
(k ₅) Byggnadens exteriöra och arkitektoniska stil i fråga om utformning, proportioner och material ska bibehållas.	1	
(k ₆) Trappans material i form av skiffer ska bibehållas.	7	Kan uppfattas som en skyddsbestämmelse då det är oklart om originalmaterialet i skiffer kan bytas ut eller inte.

Tabell 83: Detaljplan i Innerstaden för Doppingen 15 m.fl. (Köpmansgränd) (0580K-P1641) utdrag i planbeskrivningen - Detaljplanarbetet påbörjades 19 maj 2021.

Ersättningsanspråk
Skyddsbestämmelser och rivningsförbud i detaljplanen kan innebära att sådan inskränkning i möjligheten att använda fastigheten på avsett sätt ("betydande skada") ger fastighetsägaren rätt till ersättning. För att ha rätt till ersättning för skyddsbestämmelser ska bestämmelsen avsevärt försvåra pågående användning. För att räknas som betydande skada ska inskränkningen överstiga en kvalifikationsgräns om 15 % av fastighetens värde för rivningsförbud, eller 5–10 % för skyddsbestämmelser. För vissa skador görs dock ett så kallat toleransavdrag, innan ersättningen beräknas. Utgångspunkten i plan- och bygglagen är att en planskada får tålas då en plannytta tillfaller fastighetsägaren. Detaljplanen medför att fastighetsägarna får fler möjliga användningar för sina fastigheter jämfört med idag och därmed även en ökad flexibilitet i användningen. Fastigheten Doppingen 2 får en utökad byggrätt för komplementbyggnad på innergården samt bekräftar befintligt gårdshus, som idag till stor del ligger på prickmark (mark som inte får bebyggas), och som därmed görs planenlig. Fastigheterna Doppingen 14, 15 och 16 får utökad byggrätt och fler möjliga användningar för fastigheterna jämfört med idag. I detta fall bedöms därför detaljplanen medföra en plannytta för fastighetsägarna som gör att planskada får tålas. Linköpings kommun har i november 2023 utfärdat ett föreläggande om att fastighetsägaren ska inkomma med eventuella ersättningsanspråk, i enlighet med 5 kap. 26 § plan- och bygglagen. Föreläggandet innehöll en upplysning om att rätten till ersättning annars kan gå förlorad. I enlighet med gällande lagstiftning innehöll föreläggandet en upplysning om förslagets innebörd. Tidsfristen för anmälan bestämdes till minst två månader. Den som inte anmälde sina anspråk inom tidsfristen förlorar sin rätt till ersättning eller inlösen. Rätten gäller dock även i detta fall för en sådan skada som inte rimligen kunde förutses inom den angivna tiden. Under tidsfristen inkom ingen fastighetsägare med begäran om ersättning. Något hinder att fortsätta planprocessen kan därmed inte anses föreligga.

Tabell 84: Detaljplan i Garnisonen för del av Smedstad 1:21 m.fl. (Kasernområdet etapp 2) (0580K-P1643) – Detaljplanarbetet påbörjades 30 januari 2019.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r ₁) Byggnad får inte rivas.	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(q₁) Byggnadens exteriöra värdebärande karaktärsdrag ska bevaras.	6	Framgår inte vilka som är byggnadens exteriöra <i>"värdebärande karaktärsdrag"</i> vilket leder till otydlighet. Tydliggörs vilka som är de värdebärande karaktärsdragen i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(q₂) Ursprungliga takkupor med träpanel ska bevaras, men takkupornas fönster får bytas ut till större. Även den putsade fasaden och sockeln av granit ska bevaras, med undantag där det krävs för nya håltagningar.	6	Framgår inte vilka takkupor med träpanel som är de ursprungliga och om det finns andra som inte är ursprungliga. Blir därmed otydligt. Tydliggörs däremot i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen.
(q₃) Invändigt ska ursprungliga trapphus från 1910/20-talet med tillhörande värdebärande detaljer bevaras. Även ursprunglig fast inredning på mässvåningarna (plan 3 och 4) ska bevaras.	6	Framgår inte vilka <i>"ursprungliga trapphus från 1910/20-talet"</i> är, vilket leder till otydlighet. Framgår inte heller vilka som är de <i>"värdebärande detaljer"</i> som ska bevaras i bestämmelsen. Även otydligt vilka delar som är <i>"ursprunglig fast inredning på mässvåningarna"</i> . Alla delarna tydliggörs däremot i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(q₄) Invändigt ska ursprungliga trapphus från 1910/20-talet med tillhörande värdebärande detaljer bevaras.	6	Framgår inte vilka <i>"ursprungliga trapphus från 1910/20-talet"</i> är, vilket leder till otydlighet. Framgår inte heller vilka som är de <i>"värdebärande detaljer"</i> som ska bevaras i bestämmelsen. Båda delarna tydliggörs däremot i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(q₅) Gårdarnas öppna karaktär med värdebärande siktlinjer och vyer ska bibehållas. Utformning och placering av nya byggnadsverk eller andra tillägg ska ta hänsyn till den ursprungliga planens symmetri och de får inte bryta samband, skala eller andra värdebärande karaktärsdrag inom området.	3	Hela bestämmelsen är svårtolkad. När bibehålls <i>"Gårdarnas öppna karaktär"</i> . Hur vet man vilka som är de <i>"värdebärande siktlinjer och vyer"</i> . Även hela andra meningen är invecklad och innehåller krav som är subjektiva exempelvis <i>"bryta samband"</i> . Tydliggörs inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(q₆) Detaljer och anordningar som vittnar om platsens militära verksamhet, såsom minnesstenar, ska bevaras.	3	Att säga <i>"såsom"</i> blir i detta fall som att säga <i>"till exempel"</i> vilket öppnar upp för att det finns fler <i>"Detaljer och anordningar som vittnar om platsens militära verksamhet"</i> än minnesstenarna som ska bevaras. Detta skapar otydlighet. Tydliggörs inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(k₁) Byggnaden ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, material och materialbehandling samt färgsättning.	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(k₂) Byggnaden ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, material och materialbehandling samt färgsättning. 8 st ursprungliga takkupor och 3 st ventilationshuvor får rekonstrueras enligt ursprunglig utformning.	1	
(k₃) Denna bestämmelse gäller byggnadens västra fasad. Fasaden ska bibehållas till sin utformning, inklusive fönstersättning, med undantag för möjlighet att uppföra tre nya öppningar för fönster eller dörrar i fasadens södra del samt att återställa en ursprunglig utformning. Placeringen av de nya öppningarna ska anpassas till den ursprungliga fönstersättningen, men öppningarna får göras större.	1	
(k₄) Denna bestämmelse gäller byggnadens södra gavelfasad. Fasaden ska bibehållas till sin utformning, med undantag för möjlighet att uppföra en ny öppning för fönster eller dörr på som mest 15% av fasadens yta.	1	
(k₅) Denna bestämmelse gäller byggnadens östra fasad. Öppningar för fönster och dörrar får finnas på som mest 30% av fasadens yta. Förändringar av fasaden ska göras med hänsyn till byggnadens värdebärande karaktärsdrag och byggnadens stomme. Placeringen av nya öppningar ska ta hänsyn till den ursprungliga placeringen av fönster, dörrar och takkupor.	6	Framgår inte i bestämmelsen vilka som är byggnadens ”värdebärande karaktärsdrag” som man ska ta hänsyn till, vilket leder till otydlighet. Tydliggörs i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(k₆) Denna bestämmelse gäller byggnadens norra fasad. Öppningar för fönster och dörrar får finnas på som mest 30% av fasadens yta. Förändringar av fasaden ska göras med hänsyn till byggnadens värdebärande karaktärsdrag och byggnadens stomme.	6	Framgår inte i bestämmelsen vilka som är byggnadens ”värdebärande karaktärsdrag” som man ska ta hänsyn till, vilket leder till otydlighet. Tydliggörs i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.

Tabell 85: Detaljplan i Garnisonen för del av Smedstad 1:21 m.fl. (Kasernområdet etapp 2) (0580K-P1643) utdrag ur planbeskrivningen - Detaljplanearbetet påbörjades 30 januari 2019.

Ersättningsanspråk

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Fastighetsägare som berörs av skyddsbestämmelser och/eller rivningsförbud har rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skadan som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen medför ”betydande skada” i pågående markanvändning. Rätten till ersättning gäller dock endast om inskränkningen överstiga en kvalifikationsgräns på 15 % av fastighetens värde för rivningsförbud eller 5–10 % för skyddsbestämmelser. Kommunens bedömning är att Intea Garnisonen AB inte kommer att lida sådan betydande skada som ger rätt till ersättning. Dels för att detaljplanen medger ökat byggrätt, dels för att detaljplanen medger viss flexibilitet vid förändring även av q-märkt byggnad. Intea Garnisonen AB ställer inte heller några anspråk om ersättning mot kommunen för de byggnader som förses med skyddsbestämmelser enligt detaljplanen.

Tabell 86: Detaljplan i Innerstaden för Dalkullan 25 (0580K-P1645) – Detaljplanearbetet påbörjades 4 mars 2024.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(k) Byggnadens exteriöra karaktärsdrag och arkitektoniska stil ska bibehållas avseende volym, indelning och proportioner.	1	

Tabell 87: Detaljplan i Bankekind för Svinstad 1:10 och del av 1:9 (0580K-P1646) – Detaljplanearbetet påbörjades 15 januari 2024.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r₁) Byggnad får inte rivas. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns	1	
(q₁) Fönster från 1930-talet ska bevaras. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns	6	Blir oklart vilka fönster som är från 1930-talet. Är alla fönster från denna tidpunkt eller bara vissa. Tydliggörs däremot i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt
(q₂) Dörr från 1700-talet på vindsvåningen ska bevaras. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns	6	Blir oklart vilken dörr som är från 1700-talet. Kan finnas fler dörrar på vindsvåningen. Tydliggörs däremot i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt
(k₁) Byggnadens exteriör vad gäller volym och proportioner ska bibehållas och husgrund, fasad, tegeltak, murade skorstenar samt fönster i trä ska bibehållas avseende utformning, material och kulör. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.	1	

Tabell 88: Detaljplan i Bankekind för Svinstad 1:10 och del av 1:9 (0580K-P1646) utdrag ur planbeskrivningen – Detaljplanearbetet påbörjades 15 januari 2024.

Ersättningsanspråk

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Skyddsbestämmelse q samt rivningsförbud r i detaljplaner kan innebära att sådan inskränkning i möjligheten att använda fastigheten på avsett sätt ("betydande skada") ger rätt till ersättning. För att räknas som betydande skada ska inskränkningen överstiga en kvalifikationsgräns om 15 % av fastighetens marknadsvärde för rivningsförbud eller 5–10 % för skyddsbestämmelser. För vissa skador görs dock ett så kallat toleransavdrag. Om fastighetsägaren anser att skada uppkommer på grund av dessa planbestämmelser kan en talan om ersättning väckas mot kommunen i mark- och miljödomstolen. Krav på ersättning ska ställas till kommunen inom två år från den dag som planen får laga kraft om inte annat avtal eller föreläggande upprättats innan planens antagande. Kommunen har dock rätt att förelägga fastighetsägaren att anmäla eventuella anspråk på ersättning till följd av bestämmelserna minst två månader innan planen antas, annars kan rätten till ersättning gå förlorad. Kommunen har därför skickat ett sådant föreläggande till fastighetsägaren i samband med granskning av detaljplanen.

Tabell 89: Detaljplan i Innerstaden för Amasonen 3 och del av Innerstaden 1:3 (0580K-P1647) – Detaljplanearbetet påbörjades 6 maj 2020.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r) Byggnaden får inte rivas (PBL 4 kap. 16§ punkt 4)	1	
(q₁) Byggnad som omfattas av 8 kap. 13 § PBL. Byggnadens värdebärande utformning och material exteriört ska bevaras avseende: ursprungliga fönsterdetaljer och material, koppardetaljer på taksarg och taklanterniner, entrédörrar och entrépartier i koppar, sockel i kalksten inklusive burspråk i bottenvåningen, entréernas omfattning i kalksten och utsmyckning (lågrelief) (PBL 4 kap. 16§ punkt 3)	6	Otydligt vilka som är de "ursprungliga fönsterdetaljer och material" som ska bevaras. Oklart om de ursprungliga fönsterdetaljerna och materialen skiljer sig från de befintliga. Tydliggörs i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(q₂) Byggnadens värdebärande utformning och material interiört ska bevaras avseende: kalkstensbeklädnader avseende golv, trappor samt väggar och överliggare på räcken i entréhallen och sidoentréerna med tillhörande trapphus. Ljudabsorbenter i takens ljusschakt samt räcken och överliggare på räcken i ljusschakten. Sessionssalen med fast intredning i form av takarmaturer, det nedsänkta innertaket, vägghpaneler samt scenen och projektorrum. (PBL 4 kap. 16§ punkt 3)	1	
(k₁) Byggnadens värdebärande karaktärsdrag exteriört ska bibehållas till sin utformning vad gäller: Byggnadens flacka tak med lanterniner, de horisontella fönsterbanden och fasadens puts i ljust roströd kulör samt sockelvåningens övergång utan skarv till slätputs. (PBL 4 kap. 16§ punkt 2)	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(k ₂) Byggnadens värdebärande karaktärsdrag interiört ska bibehållas till sin utformning vad gäller: De synliga och fristående betongpelarna och de ursprungliga ljusschakten under taklanterniner (PBL 4 kap. 16§ punkt 2)	1	
---	---	--

Tabell 90: Detaljplan i Innerstaden för Amasonen 3 och del av Innerstaden 1:3 (0580K-P1647) utdrag ur planbeskrivningen - Detaljplanearbetet påbörjades 6 maj 2020.

Ersättningsanspråk
Om kommunen i en detaljplan inför en skyddsbestämmelse som avses i 4 kap. 42 § andra stycket PBL, har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför enligt 14 kap. 10 § PBL. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten. Om en detaljplan innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap. 34 § PBL, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför enligt 14 kap. 7 § PBL. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Landstatshusets status som skyddsvärd har varit känd av fastighetsägaren redan vid köpet. Det är känt av fastighetsägaren att speciell hänsyn måste tas vid eventuella ombyggnationer och att byggnaden har ett stort antikvariskt och kulturellt värde i stadsmiljön. De förvanskingsbestämmelser som nu införs i detaljplanen ändrar inte fastighetsägarens möjligheter att bedriva verksamhet i huset, utan befäster endast dagens rådande situation. Kommunens bedömning är att den skada som rivningsförbudet medför för den berörda byggnaden (landstatshuset) i detaljplanen inte är betydande i förhållande till den värdeökning som konsekvensen blir av den utökade byggrätten som den nya detaljplanen medger för fastigheten. Ingen ekonomisk ersättning kommer att utgå till fastighetsägaren, för att bestämmelserna r, k och q införs i den nya detaljplanen. Detta regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och fastighetsägaren.

Tabell 91: Detaljplan i Örtomta för Örtomta-Kyrkeby 1:2 (0580K-P1649) – Detaljplanearbetet påbörjades 16 januari 2024.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r ₁) Byggnad får inte rivas.	1	
(q ₁) Byggnadens skorstenar, verandor och fönster ska bevaras.	1	
(k ₁) Byggnadens exteriör avseende volym, proportioner, färgsättning, tak, fasad och entrédörrar ska bibehållas.	4	Enligt bestämmelsen ska byggnadens exteriör avseende tak, fasad och entrédörrar bibehållas. Framgår inte i bestämmelsen att det är karaktärsdragen som ska bibehållas, vilket leder till oklarhet om man kan byta ut materialen/delarna. Blir en dold skyddsbestämmelse.
(k ₂) Byggnadens interiör avseende pärlspontpanel, profilerade foder, spegeldörrar samt murade spisar och kakelugnar ska bibehållas till sin utformning.	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Tabell 92: Detaljplan i Örtomta för Örtomta-Kyrkeby 1:2 (0580K-P1649) utdrag ur planbeskrivningen - Detaljplanearbetet påbörjades 16 januari 2024.

Ersättningsanspråk
Skyddsbestämmelse q samt rivningsförbud r i detaljplaner kan innebära att sådan inskränkning i möjligheten att använda fastigheten på avsett sätt ("betydande skada") ger rätt till ersättning. För att räknas som betydande skada ska inskränkningen överstiga en kvalifikationsgräns om 15 % av fastighetens marknadsvärde för rivningsförbud eller 5–10 % för skyddsbestämmelser. För vissa skador görs dock ett så kallat toleransavdrag. Om fastighetsägaren anser att skada uppkommer på grund av dessa planbestämmelser kan en talan om ersättning väckas mot kommunen i mark- och miljödomstolen. Krav på ersättning ska ställas till kommunen inom två år från den dag som planen får laga kraft om inte annat avtal eller föreläggande upprättats innan planens antagande. Kommunen har dock rätt att förelägga fastighetsägaren att anmäla eventuella anspråk på ersättning till följd av bestämmelserna minst två månader innan planen antas, annars kan rätten till ersättning gå förlorad. Kommunen har därför skickat ett sådant föreläggande till fastighetsägaren i samband med granskning av detaljplanen.

Tabell 93: Detaljplan i Innerstaden för Eremiten 1 (Stolplyckekapellet) (0580K-P1653) – Detaljplanearbetet påbörjades 15 januari 2024.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r ₁) Byggnad får inte rivas. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.	1	
(q ₁) Byggnadens exteriör avseende dess volym, proportioner, utformning, färgsättning, fasad- och takmaterial samt fönster och dess placering ska bevaras. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.	1	
(q ₂) Planlösningen i byggnadens stora samlingssal ska bevaras. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.	1	
(k ₁) Byggnadens entréport avseende placering, storlek, utformning och indelning samt entrétrappa med räcke i svartmålat smide ska bibehållas. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.	4	”entrétrappa med räcke i svartmålat smide ska bibehållas” betyder att en byggnadsdel ska bibehållas. Kan uppfattas som att man inte får byta entrétrappan med räcke i svartmålat smide utan det ska vara exakta originalet på plats. Blir en dold skyddsbestämmelse.
(k ₂) Den stora samlingssalens interiör vad gäller tak, golv, listverk och ursprungliga dörrar ska bibehållas till sin utformning. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.	1	

Tabell 94: Detaljplan i Innerstaden för Eremiten 1 (Stolplyckekapellet) (0580K-P1653) utdrag ur planbeskrivningen - Detaljplanearbetet påbörjades 15 januari 2024.

Ersättningsanspråk

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Skyddsbestämmelse q samt rivningsförbud r i detaljplaner kan innebära att sådan inskränkning i möjligheten att använda fastigheten på avsett sätt ("betydande skada") ger rätt till ersättning. För att räknas som betydande skada ska inskränkningen överstiga en kvalifikationsgräns om 15 % av fastighetens marknadsvärde för rivningsförbud eller 5–10 % för skyddsbestämmelser. För vissa skador görs dock ett så kallat toleransavdrag. Om fastighetsägaren anser att skada uppkommer på grund av dessa planbestämmelser kan en talan om ersättning väckas mot kommunen i mark- och miljödomstolen. Krav på ersättning ska ställas till kommunen inom två år från den dag som planen får laga kraft om inte annat avtal eller föreläggande upprättats innan planens antagande. Kommunen har dock rätt att förelägga fastighetsägaren att anmäla eventuella anspråk på ersättning till följd av bestämmelserna minst två månader innan planen antas, annars kan rätten till ersättning gå förlorad. Kommunen kommer därför att skicka ett sådant föreläggande till fastighetsägaren i samband med granskning av detaljplanen.

Tabell 95: Detaljplan i Innerstaden för Delfinen 2 och del av Innerstaden 1:2 (Delfinpalatset) (0580K-P1654) – Detaljplanearbetet påbörjades 9 april 2020.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r) Byggnaden får inte rivas. (PBL 4 kap. 16§)	1	
(q₁) Byggnadens exteriör ovanför sockelvåning och trapphus ska underhållas och får inte förvanskas i fråga om utformning, färgsättning och material. Byggnadens ornament får inte tas bort eller ändras. (PBL 4 kap. 16§ punkt 3)	1	
(k₁) Sockelvåningens arkadstruktur med välvda skyltfönster, pilastrar, stora portar och dörrar och balkongplattform ska bibehållas. (PBL 4 kap. 16§ punkt 3)	7	Oklart om det är exakta byggnadsdelar som ska bibehållas eller om det endast gäller utformningen. Kan uppfattas att det är den exakta arkadstrukturen med dess egenskaper som ska bibehållas. I sådana fall kan bestämmelsen tolkas som en skyddsbestämmelse. Dessutom sker hänvisning till fel punkt också. Ska vara PBL 4 kap. 16 § punkt 2 för varsamhetsbestämmelser. Punkt 3 i samma paragraf är för skyddsbestämmelse. Leder till ytterligare otydlighet om det ska vara en skydds- eller varsamhetsbestämmelse.

Tabell 96: Detaljplan i Innerstaden för Delfinen 2 och del av Innerstaden 1:2 (Delfinpalatset) (0580K-P1654) utdrag ur planbeskrivningen - Detaljplanearbetet påbörjades 9 april 2020.

Ersättningsanspråk

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud i detaljplaner kan innebära att sådan inskränkning i möjligheten att använda fastigheten på avsett sätt ("betydande skada") ger fastighetsägaren rätt till ersättning. För att räknas som betydande skada bör inskränkningen överstiga en kvalifikationsgräns om 15 % av fastighetens värde för rivningsförbud eller 5 – 10 % för skyddsbestämmelser. För vissa skador görs dock ett så kallad toleransavdrag innan ersättningen beräknas. Kommunens bedömning är att Ågruppen Fastigheter AB inte kommer att lida sådan betydande skada som ger rätt till ersättning. Dels för att pågående användning inom detaljplanen inte försvåras samt att detaljplanen medger ökad byggrätt. Ågruppen Fastigheter AB ställer inte heller några anspråk om ersättning mot kommunen för de byggnader som förses med skyddsbestämmelser enligt detaljplanen.

Örebro kommun

Tabell 97: Detaljplan för fastigheterna Kexfabriken 1–3 m.fl. (1880K-P2025/7) – Detaljplanearbetet påbörjades 2021-05-12.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r ₁) Byggnaden får inte rivas	1	
(q ₁) Det norra trapphuset med väggmålningar, smidesräcken och terazzogolv ska bevaras. Vid renovering ska likvärdiga material användas	1	
(k ₁) I entrérummet ska ursprungliga tegelväggar och granitsockel bevaras	4	Byggnadsdel som "ska bevaras". Blir en dold skyddsbestämmelse. Medför att ursprungliga tegelväggar och granitsockel i entrérummet inte får bytas ut och måste underhållas.
(k ₂) Byggnaden ska behålla sina karaktärsdrag vad gäller volymer, proportioner, material, detaljeringsgrad och färgsättning. Variationerna av tegel, murförband, fogar och sockel som visar på byggnadens utbyggnadsetapper till och med år 1978 ska bevaras. Vid byte av fönster ska variationen av byggnadens ursprungliga fönstertyper gällande form, material och proportioner bevaras. Igensatta och minskade fönster får tas upp.	7	" Variationerna av tegel, murförband, fogar och sockel som visar på byggnadens utbyggnadsetapper till och med år 1978 ska bevaras." Varsamhetsbestämmelsen försöker bevara byggnadens variationer av tegel, murförband, fogar och sockel som visar på byggnadens utbyggnadsetapper. Därmed kan denna uppfattas som en dold skyddsbestämmelse. I tredje meningen står det också att något ska "bevaras", men där ges intrycket att det är möjligt att byta ut.
(k ₃) Fasadmaterial ska huvudsakligen vara av rött tegel lika befintligt eller ursprungligt	1	

Tabell 98: Detaljplan för fastigheten Rinkaby 3:13 (1880K-P2025/3) – Detaljplanearbetet påbörjades 2021-09-09.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(k ₁) Ekonomibyggnadens karaktärsdrag vad gäller proportioner, material,	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

färgsättning och detaljeringsgrad ska bibehållas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.		
---	--	--

Tabell 99: Detaljplan för del av fastigheten Hyvlaren 2 (1880K-P2025/2) – Detaljplanearbetet påbörjades den 10 september 2021.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(q ₁) Damm ska bibehålla sin form och kant av natursten	1	
(k ₁) Fasad ska huvudsakligen vara i flerfärgat gult tegel likt befintligt eller ursprungligt.	1	

Tabell 100: Ändring av "Förslag till stadsplan för Rynninge" (1880K-P2025/14) – Detaljplanearbetet påbörjades 2020-11-26.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r ₁) Huvudbyggnad får inte rivras	1	
(k ₁) Huvudbyggnadens karaktär ska bibehållas eller motsvara ursprunglig vad gäller volymer, proportioner, material, färgsättning och detaljeringsgrad.	1	
(k ₂) Komplementbyggnadernas karaktär ska bibehållas eller motsvara ursprunglig vad gäller volymer, proportioner, material, färgsättning och detaljeringsgrad.	1	

Tabell 101: Ändring av "Förslag till stadsplan för Rynninge" (1880K-P2025/14) utdrag från planbeskrivningen - Detaljplanearbetet påbörjades 2020-11-26.

Ersättningsanspråk
Vid upprättande av detaljplan där syftet är att säkerställa ett bevarande av byggnader och tomt kan det i vissa fall leda till att fastighetsägaren har rätt till ersättning enligt 14 kap 7§ och 14 kap 10§ PBL. Detta gäller när byggnadsverk och tomter omfattas av skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är om skyddsbestämmelserna förorsakar sådan skada att pågående markanvändning av fastigheten avsevärt försvåras eller om rivningsförbud medför en skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Berörd del av fastigheten är ofta liktydigt med hela fastigheten. Varsamhetsbestämmelser innebär inte rätt till ersättning. Krav på ersättning ska ställas till kommunen inom två år från den dag planen får laga kraft om inte annat avtal eller föreläggande upprättats innan planen antagits.

Tabell 102: Detaljplan för del av fastigheten Tullen 8 m.fl. (1880K-P2025/22) – Detaljplanearbetet påbörjades 2020-12-10.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(k ₁) Fasadutformningen med indragna fasadpartier och avskurna hörn liksom fasadmaterial i tegel och formgjuten och dekorativt utformad omålad betong, ska bibehållas.	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(k ₂) Fönsterpartier, fasadpartier och burspråk av plåt ska vara lika befintliga eller ursprungliga vad gäller placering, material, proportioner, indelning, kulör och detaljeringsgrad.	1	
--	---	--

Helsingborgs stad

Tabell 103: Detaljplan för fastigheten Biblioteket 1 och del av Gamla staden 8:1 (P2025/9) – Detaljplanearbetet påbörjades 12 december 2019.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r ₁) Byggnaden får inte rivas. Delar av vägg för att möjliggöra tillbyggnad får rivas.	1	
(q ₁) Fasaderna med hårdbränt brunt tegel, horisontella band och takutsprång av betong ska bevaras.	1	
(q ₂) Ursprunglig volym med utkragande byggnadsdelar ska bevaras.	6	Framgår inte vad ”Ursprunglig volym” är i detta fall. Öppnar upp för att det kan finnas volymer som inte är ursprungliga och därmed inte behöver bevaras. Tydliggörs däremot i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen
(q ₃) Exteriör biblioteksskylt ska bevaras.	1	
(k ₁) Fönster och dörrar ska bibehålla sin karaktär avseende indelning och proportioner, material och kulör.	1	
(k ₂) Solceller medges integrerade i takutformningen, med hänsyn till byggnadens karaktär.	6	Framgår inte i bestämmelsen vad ”byggnadens karaktär” är som man ska ta hänsyn till. Tydliggörs i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(k ₃) Interiöra karaktärsdrag såsom byggnadens olika rumsvolymer och förskjutningar ska hanteras varsamt.	3	Att använda ordet ”såsom” skapar otydlighet, eftersom det öppnar upp för fler ”Interiöra karaktärsdrag” som ska hanteras varsamt än de som nämns. Tydliggörs inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt om det gäller andra interiöra karaktärsdrag eller inte.
(k ₄) Interiöra material så som hårdbränt brunt tegel, vitmålat tegel, mörkbrunt marktegel på golvet, trärena rumsavgränsande spaljéer, innertak och massiva träräcken ska hanteras varsamt och bibehållas till sin karaktär	3	Att använda ordet ”så som” skapar otydlighet, eftersom det öppnar upp för fler ”Interiöra material” som ska hanteras varsamt och bibehållas till sin karaktär än de som nämns. Tydliggörs inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt om det gäller andra interiöra material eller inte.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Tabell 104: Detaljplan för del av fastigheten Långeberga 1:1 med flera (P2025/10) – Detaljplanearbetet påbörjades 13 juni 2019.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(q-skydd ₁) Märgelgrav ska bevaras, PBL 4 kap. 8 §	2	Redan skyddad med biotopskydd enligt MB. Står att den är biotopsskyddad i planbeskrivningen. Blir en dubbelreglering med både biotopskydd och skyddsbestämmelse. Bestämmelsen ligger på allmän plats. Vid tidpunkten då detaljplanen påbörjades var det allmänna råden BFS 2014:5 som gällde. Där står det att ”Bestämmelser om skydd av kulturvärden på allmän plats bör betecknas q-skydd”. Därmed helt korrekt beteckning för bestämmelsen.

Jönköpings kommun

Tabell 105: Detaljplan för Union 2 och 14 (0680K-P2025-13) – Detaljplanearbetet påbörjades oktober 2019.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r ₁) Byggnad får inte rivas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.	1	
(q ₁) Gatufasadens utformning och indelning ska bevaras. Fasaddekor i travertin, huvudentrén med sandstensportal, ytterdörr och överstycke i brons ska bevaras. Urtavla ska bevaras., PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.	1	
(q ₂) Takets form och dess takkupor vända ut mot Erik Dahlbergsgatan ska bevaras., PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.	1	
(q ₃) Gäller sessionssalen och sammanträdesrummet. Interiörens helhetsutformning ska bevaras. Fast inredning i form av väggbeklädnader i mahogny och röd bok, innetakets skivbeklädnad och ljusbrunn samt elementskydden ska bevaras., PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.	1	
(q ₄) Gäller trapphallen och receptionshallen. Interiörens helhetsutformning ska bevaras. Fast inredning i form av golv av marmor och parkett, kassettak, glasade dörrpartier och vestibul i ekfaner, trappträcken i smide och ek samt kaphängare i stål ska bevaras., PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(q₅) Gatufasadernas form och indelning ska bevaras., PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.	1	
(q₆) Takens form i vyn mot gatan ska bevaras., PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.	1	
(q₇) Inredningsdetaljer i kafeterian i form av inredningssnickerier och innerdörrar i teak ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.	1	
(q₈) Gäller entréhall och trapphus. Interiörens helhetsutformning ska bevaras. Ljusbrunnens form ska vara läsbar. Fast inredning i form av golvbeklädnader av marmor, trapppräcken i smide och ek samt den väggfasta stenmosaiken Naturkraft ska bevaras i befintligt skick eller behandlas på ett sådant sett att dess ursprungliga karaktär och/eller funktion förstärks., PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.	3	<i>”Ljusbrunnens form ska vara läsbar”.</i> Blir en subjektiv bedömning gällande om den blir läsbar eller inte, vilket leder till otydlighet. Formuleringen <i>”behandlas på ett sådant sett att dess ursprungliga karaktär och/eller funktion förstärks”</i> leder också till otydlighet. Svårt att veta vad den ursprungliga karaktären är och hur man förstärker den. Båda dessa formuleringar tydliggörs heller inte i planbeskrivningen.
(q₉) Fasaddekor i travertin och den väggfasta bronsreliefen vid huvudentrén ska bevaras., PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.	1	
(q₁₀) Takens former och dess takkupor i vyn mot gatan ska bevaras., PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.	1	
(k₁) Gatufasaden ska vara putsad. Bottenvåningens fasader ska vara i kalkstensbeklädnad lik befintliga. Skyltfönster ska vara i stål likt de befintliga, dock får entré finnas i hörnet mot Erik Dahlbergsplan., PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	1	
(k₂) Trapphusens golv ska vara av marmor och trapppräcken likt befintliga., PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	7	Innehåller byggnadsdel med dyrt material, alltså marmorgolv. Vid eventuellt byte kan det medföra stora kostnader för fastighetsägaren då den blir bunden till det dyra materialet.
(k₃) Fasadena ska vara pustade med utseende lik befintlig fasadputs. Kulören ska vara i en mörkgrå färgskala typisk för 1950-talet. Brunmålade fönster ska i första hand bevaras med kan ersättas med nya i samma utförande. Fönsterbleck mot Erik Dahlbergsgatan ska vara i koppar., PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	7	Innehåller byggnadsdel med dyrt material, alltså fönsterbleck ska vara i koppar. Vid eventuellt byte kan det medföra stora kostnader för fastighetsägaren då den blir bunden till det dyra materialet. Därmed kategori 7. Även otydligt med formuleringarna <i>”ska i första hand bevaras med kan ersättas med nya”</i> . Oklart hur långtgående man måste i första hand bevara innan man kan ersätta med nya. Tydliggörs inte i planbeskrivning i ett avgränsat avsnitt.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(k ₄) Taktäckning, takavvattning ska vara i koppar mot Erik Dahlbergsgatan., PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	7	Innehåller byggnadsdel med dyrt material, alltså taktäckning och takavvattning ska vara i koppar. Vid eventuellt byte kan det medföra stora kostnader för fastighetsägaren då den blir bunden till det dyra materialet.
(k ₅) Flaggstång kan ersättas med ny av trä., PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	1	
(k ₆) Vägghemskåp "Vätterns blåa sten" ska bevaras men kan flyttas inom fastigheten., PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	7	Kan uppfattas som en skyddsbestämmelse eftersom formuleringen <i>"Vägghemskåp "Vätterns blåa sten" ska bevaras"</i> leder till att du inte kan byta ut vägghemskåpet. Dock är det möjligt att flytta den inom fastigheten, men det måste fortfarande vara exakt samma vägghemskåp. Öppnar eventuellt upp för möjligheten att ställa undan vägghemskåpet så att den inte är synlig så länge den är inom fastigheten.
(k ₇) Fasaderna ska vara putsade med utseende och färgsättning lik befintlig fasadputs. Huvudentrén arkad och bankfasaden ska vara klädd med svart skiffer lik befintlig. Fönstren av teak ska i första hand bevaras men kan ersättas med nya av teak i samma utförande. Skärmtak och fönsterbleck på bottenvåning ska vara i koppar., PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	7	Innehåller byggnadsdel med dyrt material, alltså skärmtak och fönsterbleck ska vara i koppar. Vid eventuellt byte kan det medföra stora kostnader för fastighetsägaren då den blir bunden till det dyra materialet. Därmed kategori 7. Även ottydligt med formuleringarna <i>"ska i första hand bevaras med kan ersättas med nya"</i> . Oklart hur långtgående fönstren i första hand måste bevaras innan de kan ersättas med nya. Tydliggörs inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(k ₈) Interiören kan byggas om i kafeterian, hallen och kapprummet med toaletter så länge övergripande karaktärsdrag i nuvarande gestaltning bibehålls, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	6	Otydligt vad innebörden av <i>"övergripande karaktärsdrag i nuvarande gestaltning bibehålls"</i> är. Tydliggörs däremot i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.

Tabell 106: Detaljplan för Union 2 och 14 (0680K-P2025-13) utdrag ur planbeskrivning - Detaljplanearbetet påbörjades oktober 2019.

Ersättningsanspråk
Det u-formade byggnadskomplexet på Union 2, som innefattar Huskvarnas tidigare stadshus, regleras i planförslaget med rivningsförbud (r1) samt skydd av kulturvärde (q1-q8). Om en detaljplan innehåller skyddsbestämmelser och/eller rivningsförbud kan fastighetsägaren ha rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför (PBL 14 kap. 7§, 10§). Rätten till ersättning gäller om pågående markanvändning avsevärt försvåras av skyddsbestämmelsen inom berörd del av fastigheten eller om skadan som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda fastigheten. Beroende på skadans omfattning kan kommunen även bli skyldig att lösa in fastigheten på fastighetsägarens begäran (PBL 14 kap. 13§). §). Jönköpings kommun har den x november 2024 förelagt berörd

Bevarandebestämmelser i detaljplan

fastighetsägare att inom två månader anmäla sitt anspråk på ersättning eller inlösen, enligt PBL 5 kap. 26§. I planförslaget finns även reglering av varsamhetsbestämmelser i planförslaget (k1-k7). Varsamhetsbestämmelser kan inte medföra rätt till ersättning.

Tabell 107: Detaljplan för Väster 1:1 (Grävlingen), etapp 2 (0680K-P2025-5) – Detaljplanearbetet påbörjades 2019-12-09.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r₁) Rivningsförbud	1	
(k₁) Byggnaden är byggnadsminne enligt kulturmiljölagen (KLM). För ändring av byggnadsminnet krävs särskild ansökan för ändring av byggnadsminne enligt KLM 3kap.	2	Regleras redan med annan lagstiftning. I detta fall kulturmiljölagen. Dessutom skrivit förkortningen KLM istället för KML i bestämmelsen.
(k₂) Byggnadens symmetri i takutformning, portar mot Kyrkogatan samt detaljer i fasad ska bevaras.	4	Byggnadsdelar som ”ska bevaras”. Blir en dold skyddsbestämmelse. Medför att portar och detaljer i fasad inte får bytas ut och måste underhållas. Dessutom att symmetrin i takutformningen också ska bevaras.
(k₃) Byggnadens utvändiga listverk och träfasad ska beaktas. Vid ändring av exteriören ska ursprungligt utseende vara vägledande.	3	Vid ändring av exteriören hur likt måste det vara det ursprungliga utseendet om det endast ska vara vägledande. Vad ingår i det ursprungliga utseendet. Är det med avseende på färgsättning, volym, proportioner, material eller detaljeringsgrad. Framgår inte av bestämmelsen. Även oklart hur det ursprungliga utseendet skiljer sig från det befintliga. Ordet ”vägledande” kan uppfattas som en riktlinje eller rekommendation. Tydliggörs inte i planbeskrivning i ett avgränsat avsnitt hur ursprungligt utseende ska vara vägledande.
(k₄) Fönster ska till form, indelning och proportioner beaktas, så att byggnadens karaktär bibehålls.	6	Framgår inte i bestämmelsen vad ”byggnadens karaktär” innebär och blir oklart när den är beaktad så att den bibehålls. Blir en subjektiv bedömning som leder till otydlighet. Tydliggörs däremot i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen.
(k₅) Takets karaktäristiska takgavel ska bevaras.	7	Bestämmelsen kan uppfattas som en skyddsbestämmelse då den antingen kan tolkas som att den exakta karaktäristiska takgaveln på taket ska bevaras och att det är takgaveln som är karaktäristisk för själva taket. Därmed kan inte takgaveln bytas ut. Blir i sådana fall en byggnadsdel som ska bevaras. Alternativt kan det tolkas som att endast karaktären av taket

Bevarandebestämmelser i detaljplan

		ska bevaras. Alltså utformningen och hur det ser ut. I sådana fall kan takgaveln bytas men ska se exakt likadant ut.
--	--	--

Tabell 108: Detaljplan för Väster 1:1 (Grävlingen), etapp 2 (0680K-P2025-5) utdrag ur planbeskrivningen - Detaljplanearbetet påbörjades 2019-12-09.

Ersättningsanspråk
Rivningsförbud har lagts till i plankartan för byggnader som inte hade det tidigare i detaljplanen. Detta bedöms inte orsaka några skadeanspråk eller problem (planskada) för de berörda fastighetsägarna. Det gamla polishuset är redant ett byggnadsminne med rivningsförbud. De andra två fastigheterna på kvarteret Globen som får rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser ägs av kommunen, och planbestämmelsen hjälper till att tydliggöra deras historiska värde.

Tabell 109: Detaljplan för del av Råslätt 6:1 m .fl. (0680K-P2025-3) – Detaljplanearbetet påbörjades 2021-09-15.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(q₁) Rivningsförbud. Särskilt värdefull byggnad som visar på socialhistoriskt värde. Byggnaden visar på Råslätts historiska spår, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.	4	Skyddsbestämmelse som reglerar rivning. Detaljplanen påbörjades 15 september 2021 och alltså efter 2 januari 2015 där det blev ett allmänt råd om att beteckna rivningsförbud med "r" istället för "q". Ska därmed vara en bestämmelse för rivningsförbud med beteckningen "r".
(k₁) Karaktärsdrag och kulturhistoriska värden ska beaktas vid förändring. Tak ska utformas som sadeltak med tegelpannor. Fasaden ska vara rödfärgad träpanel av stående locklistpanel med vita knutar och vita fönster samt fönsterinramningar, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	6	Otydligt vad som menas med att "Karaktärsdrag och kulturhistoriska värden ska beaktas vid förändring". Framgår heller inte tydligt i efterkommande meningar om det är dessa delar som utgör de karaktärsdrag och kulturhistoriska värden som ska beaktas vid förändring. Tydliggörs i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt vilka byggnadens värdebärande detaljer är.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Tabell 110: Detaljplan för del av Råslätt 6:1 m .fl. (0680K-P2025-3) utdrag ur planbeskrivningen - Detaljplanearbetet påbörjades 2021-09-15.

Ersättningsanspråk
Av rubriken ”Befintlig bebyggelse” och underrubriken ”Arrendatorsbostaden” (Röda stugan) framgår att byggnaden bedöms ha ett kulturhistoriskt värde och i detaljplanen finns en bestämmelse om rivningsförbud (q1) avseende den röda stugan. Om en detaljplan innehåller ett rivningsförbud har fastighetens ägare, enligt PBL 14 kap. 7 §, rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda fastigheten. Anspråk om ersättning ska göras inom två år från det att planen har vunnit laga kraft. I sådant fall ska kommunen, när detaljplanen har fått laga kraft, antingen med en kungörelse eller med ett skriftligt meddelande underrätta de fastighetsägare som kan ha rätt till ersättning. I detta fall är kommunen fastighetsägare och kommunen bedöms därmed ha getts tillfälle att, under framtagandet av detaljplanen, invända mot planbestämmelsen om rivningsförbud. Anspråk på ersättning bedöms därmed inte bli aktuellt efter antagande av detaljplanen.

Tabell 111: Detaljplan för Jupiter 7 (0680K-P2025-1) – Detaljplanearbetet påbörjades 2022-08-10.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r₁) Byggnad får inte rivas.	1	
(q₁) Våld portik mellan Pilgatan och innergården ska bevaras. Valmat sadeltak med rött tegel ska bibehållas till sin utformning.	1	
(k₁) Befintlig byggnad ska behandlas varsamt vid förändring så att dess arkitektur och karaktärsdrag bibehålls. Värdebärande detaljer är valmat sadeltak med rött tegel, byggnadens volym, takfrisens utformning, symmetrisk fönstersättning, rektangulära och spröjsade fönster, vålva dekorer vid trapphusfönster samt placering av trapphusfönster. Mot Lasarettsgatan är värdebärande detaljer vålva, spröjsade fönster på nedersta fönsterbandet, förhöjd sockel samt rusticerade pilastrar på fasaden och i hörnen.	1	
(k₂) Befintlig byggnad ska behandlas varsamt vid förändring så att dess arkitektur och karaktärsdrag bibehålls eller dess ursprungliga karaktär förstärks. Värdebärande detaljer är byggnadens volym, takfrisens utformning, symmetrisk fönstersättning, rektangulära och spröjsade fönster, vålva dekorer vid trapphusfönster samt placering av trapphusfönster. Mot Pilgatan och Lasarettsgatan är värdebärande detaljer	3	Formuleringen ”eller dess ursprungliga karaktär förstärks.” leder till otydlighet. När förstärker man den ursprungliga karaktären. Bättre att precisera om det innebär exempelvis fler spröjsar eller större fönster. Tydliggörs heller inte i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

välvda, spröjsade fönster på nedersta fönsterbandet, förhöjd sockel samt rusticerade pilastrar på fasaden och i hörnen.		
---	--	--

Tabell 112: Detaljplan för Jupiter 7 (0680K-P2025-1) utdrag ur planbeskrivning - Detaljplanearbetet påbörjades 2022-08-10.

Ersättningsanspråk
Den ursprungliga byggnaden på Jupiter 7 regleras i planförslaget med rivningsförbud (r) och skydd av kulturvärde (q). Om en detaljplan innehåller skyddsbestämmelser eller rivningsförbud kan fastighetsägaren ha rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför (PBL 14 kap. 7§, 10§). Rätten till ersättning gäller om pågående markanvändning avsevärt försvåras av skyddsbestämmelsen inom berörd del av fastigheten eller om skadan som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda fastigheten. Beroende på skadans omfattning kan kommunen även bli skyldig att lösa in fastigheten på fastighetsägarens begäran (PBL 14 kap. 13§). Jönköpings kommun har den 26 april 2024 förelagt berörd fastighetsägare att inom två månader anmäla sitt anspråk på ersättning eller inlösen, enligt PBL 5 kap. 26§. Inget anspråk har inkommit under den utsatta tiden. I planen finns också två varsamhetsbestämmelser (k1 och k2). Varsamhetsbestämmelser kan inte medföra rätt till ersättning.

Norrköpings kommun

Tabell 113: Detaljplan för fastigheten Svalan 3 med närområde (Djäkneparksskolan) inom Östantill i Norrköping (0581K-P25/1) – Detaljplanearbetet påbörjades 18 maj 2021.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r) Byggnaden får inte rivas.	1	
(q₁) Konsolfrisen under takgesimsen ska bevaras och vårdas med lämpliga material och metoder.	1	
(q₂) De ursprungliga fönstren bevaras och vårdas med lämpliga material och metoder.	3	Oklart vilka fönster som är ursprungliga. Öppnar upp för att det kan finnas fönster som inte är ursprungliga och som därmed inte behöver bevaras och vårdas. Tydliggörs inte i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen.
(q₃) Kakelmosaiken kring huvudentréerna ska bevaras och vårdas. Underhåll ska ske med material som motsvarar det befintliga materialet.	1	
(k₁) Byggnadens värdebärande karaktärsdrag bevaras: volymen med tre våningar och markerade mittpartier med frontespis. Horisontal betoning med gesims mellan våningar. Regelbunden, symmetrisk fönstersättning med stickbåge. Frontespis på gavelpartier. Sockelvåning med bandrustik. Valmat tak med svart plåt. Ingångsparti med två	7	Kan uppfattas som en skyddsbestämmelse eftersom formuleringen ”Byggnadens värdebärande karaktärsdrag bevaras” efterföljs av något som kan tolkas som en uttömmande lista på byggnadsdelar och egenskaper som ska bevaras. Blir oklart om originalmaterialen och andra egenskaper ska bevaras eller om

Bevarandebestämmelser i detaljplan

portar. Putsade fasader. Färgsättning med ockragula fasader, gråvita gesimser och fönsteromsättningar samt fönsterbågar och karmar i engelskt rött. Träfönster med smäckra dimensioner.		de går att byta ut och att det enbart är karaktärsdragen som ska bevaras. Hade beteckningen k byts ut mot q hade det blivit en tydlig skyddsbestämmelse. Vad innebörden av formuleringen ” <i>smäckra dimensioner</i> ” betyder leder också till otydlighet. Blir en subjektiv bedömning. Tydliggörs heller inte planbeskrivningen.
(k₂) Byggnadens värdebärande karaktärsdrag bevaras: Byggnadens volym med huvudbyggnad i tre våningar och lägre flyglar. Slammade fasader i ljus kulör. Horisontal betoning med fönsterband och markerade horisontala fogar. Asymmetriska takfall med mörk bandplåt.	7	Samma bedömning som k ₁ gällande formuleringen ” <i>Byggnadens värdebärande karaktärsdrag bevaras</i> ”.
(k₃) Byggnadens värdebärande karaktärsdrag bevaras: Byggnadens volym. Slammade fasader i ljus kulör. Horisontal betoning med markerade horisontala fogar. Valmat tak med mörk bandplåt.	7	Samma bedömning som k ₁ gällande formuleringen ” <i>Byggnadens värdebärande karaktärsdrag bevaras</i> ”.
(k₄) Byggnadens värdebärande karaktärsdrag bevaras. Horisontal betoning med gesims mellan våningar. Regelbunden, symmetrisk fönstersättning med stickbåge. Valmat tak med svart plåt. Putsade fasader. Färgsättning med ockragula fasader, gråvita gesimser och fönsteromsättningar samt fönsterbågar och karmar i engelskt rött. Träfönster med smäckra dimensioner.	7	Samma bedömning som k ₁ gällande formuleringarna ” <i>Byggnadens värdebärande karaktärsdrag bevaras</i> ” och ” <i>smäckra dimensioner</i> ”.

Tabell 114: Detaljplan för del av fastigheten Bossgård 17:1 inom Östra Husby i Norrköpings kommun (0581K-P25/7) – Detaljplanearbetet påbörjades 11 juni 2020.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r₁) Byggnad får inte rivas	1	
(q₁) Allén och infarten ska bevaras. Alléträd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Fällning av träd i allé kräver dispens	2	Allén skyddas redan enligt biotopskyddet i MB 7 kap. 11 §. Genom att även sätta skyddsbestämmelse på allén blir det ett dubbelskydd. Gällande formuleringen ” <i>Fällning av träd i allé kräver dispens</i> ” kan det uppfattas som om dispens ges enligt PBL när detta egentligen regleras i MB. Ett förtydligande om dispens hade istället kunnat göras i ett avsnitt om ” <i>upplysningar</i> ” i plankartan. I och med att allén redan omfattas av biotopskydd

Bevarandebestämmelser i detaljplan

		och dispensen regleras med annan lagstiftning än PBL, det vill säga MB, hamnar bestämmelsen i kategori 2.
(q₂) Infarten och gårdsplanen framför huvudbyggnaden ska bevaras.	1	
(k₁) Huvudbyggnad ska bevaras till sin volym och exteriöra utformning med fönstersättning och fasadindelning, frilagd grund av tuktad natursten med pärlfog, falsat plåttak, panel med locklister och övriga dekorativa element som profilerade taktassar, takfotens lövsågade lambrekäng, fönster- och dörrfoder samt synligt underlagstak i taksprånget. Färgsättning ska anpassas till byggnadens kulturhistoriska sammanhang.	7	Kan uppfattas som en skyddsbestämmelse eftersom formuleringen <i>"Huvudbyggnad ska bevaras till sin volym och exteriöra utformning"</i> efterföljs av något som kan tolkas som en uttömmande lista på byggnadsdelar och egenskaper som ska bevaras. Blir oklart om originalmaterialen och andra egenskaper ska bevaras eller om de går att byta ut och att det enbart är karaktärsdragen som ska bevaras. Hade beteckningen k byts ut mot q hade det blivit en tydlig skyddsbestämmelse. Formuleringen <i>"Färgsättning ska anpassas till byggnadens kulturhistoriska sammanhang"</i> leder också till otydlighet. Blir en subjektiv bedömning vad detta innebär. Tydliggörs heller inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(k₂) Exteriört underhåll ska utföras med traditionella material och metoder. Vid renoveringsbehov av att byta ut delar av exteriören såsom panel eller lister ska nya delar utföras i likvärdig material och med samma detaljutförande som befintligt.	3	Oklart vad som menas med <i>"traditionella material och metoder"</i> . Framgår exempelvis inte enligt vem, vilken tid eller vilket sammanhang det ska vara traditionellt. Kan betyda olika saker (historiska, hantverksmässiga, gamla standarder osv.). Detta leder till otydlighet. Även ordet "såsom" medför att det blir otydligt vilka exakta delar det gäller. Inget av dessa delar tydliggörs i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.

Tabell 115: Detaljplan för fastigheten Storken 12 inom Kneippen i Norrköping (0581K-P25/12) – Detaljplanearbetet påbörjades 12 juni 2018.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r₁) Byggnad får inte rivas.	1	
(r₂) Befintlig takkonstruktion (pelarbalksystemet) samt ytterväggar får inte rivas.	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(k₁) Byggnadens befintliga volym ska bibehållas. Takets sågtandsform och fönstersättning ska bevaras utan installationer som kan förändra byggnadens karaktär, exempelvis takkupor och ventilationshuvor. Igensatta takfönster får återställas till ursprungligt skick. Invändigt pelarbalksystem ska vara synligt. Fasadens indelning mot öst ska bevaras. Fasaden ska vara i puts eller underliggande tegel med befintlig eller ursprunglig färgsättning. Dörrar, portar och fönsters ursprungliga utformning ska beaktas avseende material, upphängningssätt, indelning, storlek och placering.	7	Formuleringarna ”Byggnadens befintliga volym ska bibehållas” och ”Takets sågtandsform och fönstersättning ska bevaras utan installationer som kan förändra byggnadens karaktär, exempelvis takkupor och ventilationshuvor” samt ”Fasadens indelning mot öst ska bevaras” medför att varsamhetsbestämmelsen kan uppfattas som en skyddsbestämmelse. Blir i detta fall egenskaper som ska bevaras/bibehållas. Blir därmed oklart om det är möjligt att exempelvis byta ut taket, fönstersättningen eller fasaden i öst så länge byggnaden har kvar sin form, indelning och volym eller om den ursprungliga volymen, formen och indelningen på byggnaden då inte längre anses vara bevarad.
(k₂) Byggnadens befintliga volym ska bibehållas. Sågtandstakets karaktär ska bibehållas genom att ytterväggar bevaras samt att takkonstruktionen (pelarbalksystemet) bevaras och är synligt, i enlighet med figur 4. Befintliga småspröjsade takfönster ska bevaras och återanvändas inom fastigheten. Fasaden ska vara i puts eller underliggande tegel med befintlig eller ursprunglig färgsättning. Dörrar, portar och fönsters ursprungliga utformning ska beaktas avseende material, upphängningssätt, indelning, storlek och placering.	4	Formuleringen ”Byggnadens befintliga volym ska bibehållas” är exakt samma som i k₁. Bedömningen utifrån denna formuleringen blir därmed densamma som i k₁. Gällande formuleringen ”Sågtandstakets karaktär ska bibehållas genom att ytterväggar bevaras samt att takkonstruktionen (pelarbalksystemet) bevaras och är synligt, i enlighet med figur 4” och ”Befintliga småspröjsade takfönster ska bevaras och återanvändas inom fastigheten” leder dessa formuleringar till att det är byggnadsdelar som ”ska bevaras”. Blir en dold skyddsbestämmelse. Medför att befintliga småspröjsade takfönster, ytterväggar och takkonstruktion inte får bytas ut och måste underhållas.

Umeå kommun

Tabell 116: Detaljplan för fastigheten Tjädern 2 (2480K-P2025/9) – Detaljplanearbetet påbörjades 2015-01-15.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r) Byggnad får inte rivas, 4 kap. 16 § 1 st 4 p.	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(k) Ändring och tillbyggnad av byggnaden ska utföras varsamt så att hänsyn tas till dess befintliga kulturvärden samt att byggnadens karaktär avseende dess proportioner bibehålls. Taktäckningsmaterial ska vara av svart plåt. Taktäckningsmetod ska vara skivtäckning. Fasad ska utgöras av träpanel och panelindelning ska variera över fasaden med liggande panel på den nedre våningen och stående panel på den övre våningen. Fönster ska ha fast mittpost med genomgående spröjs i yttre bågen. Knutbrädor, taktassar, vindskivor, fönsterfoder och listverk över fönsterfoder samt listverk mellan undre och övre plan ska vara av trä och likt befintliga avseende detaljeringsnivå, dimensioner, form och profil. Skorstenar ska sitta över nock och vara murade av röd tegelsten., 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	6	Otydligt om egenskaperna i andra meningen är alla de ”befintliga kulturvärden” som ska tas hänsyn och visa varsamhet till. Oklart om det som beskrivs efter första meningen är de befintliga kulturvärdena. Om det är så vore det bättre att börja andra meningen med att säga att dessa utgör de befintliga kulturvärdena, vilket hade gjort det enklare att förstå att det var dem som avsågs från första början. Tydliggörs däremot i planbeskrivningen vad de befintliga kulturvärdena är i ett avgränsat avsnitt.
--	---	---

Tabell 117: Detaljplan för fastigheten Tjädern 2 (2480K-P2025/9) utdrag ur planbeskrivningen - Detaljplanarbetet påbörjades 2015-01-15.

Ersättningsanspråk
Planavtal har tecknats med fastighetsägaren som svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Exploateringsavtal är ej aktuellt att teckna. Om rivning av en byggnad inte tillåts kan fastighetens ägare få rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada detta innebär. Rätten till ersättning gäller dock, enligt 14 kap. 7 § PBL, endast om skadan är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. I en tätortsmiljö är berörd del ofta liktydigt med hela fastigheten. Den restriktion som föreslås i form av bestämmelse om rivningsförbud för att bevara en kulturhistoriskt värdefull byggnad ger en rättighet för fastighetsägare att lämna ersättningsanspråk till kommunen. Detta innebär inte någon automatisk rätt till ersättning.

Tabell 118: Detaljplan för del av fastigheten Hörneå 8:3 m.fl. (2480K-P2025/11) – Detaljplanarbetet påbörjades 2020-05-27.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r) Byggnad får inte rivas, 4 kap. 16 § 1 st 4 p.	1	
(k₁) Fasadmaterial ska vara av stående locklistpanel av trä. Fönster ska vara av trä, sidorhängda med fast mittpost. Om fönster är spröjsade ska spröjs vara fast och genomgående i den yttre bågen. Fönster- och dörrfoder ska vara av trä, likt befintliga avseende detaljeringsnivå, dimensioner, form och profil samt vara släthyvlade. Fasaden får inte	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

tilläggsisolerar utvändigt., 4 kap. 16 § 1 st 2 p.		
(k ₂) Fasadmaterial ska vara stående locklistpanel av trä. Fönster ska vara av trä, likt befintliga avseende detaljeringsnivå, dimensioner, form och profil, hängning, spröjs- och glasindelning. Fönster- och dörrfoder ska vara av trä, likt befintliga avseende detaljeringsnivå, dimensioner, form och profil samt vara släthyvlade. Fasaden får inte tilläggsisolerar utvändigt., 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	1	

Tabell 119: Detaljplan för fastigheten Verkstaden 18 m.fl. (2480K-P2025/23) – Detaljplanearbetet påbörjades 2020-10-21.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r) Byggnad får inte rivas. Om den tekniska livslängden i någon mindre del är nådd får denna del bytas mot material likvärdigt befintligt vad gäller form och uttryck. Mindre förändringar i bärande konstruktion får tillåtas av byggnadstekniska eller verksamhetstekniska skäl.	3	Otydligt vad som menas med ”uttryck” i andra meningen och vilka aspekter det innefattar. Blir en subjektiv bedömning gällande vad ett likvärdigt material ska ha för uttryck. Tydliggörs heller inte planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(k ₁) Fönster i befintliga fönsteröppningar ska vara likvärdiga befintliga fönster vad gäller form och uttryck.	3	Otydligt vad som menas med ”uttryck”. Blir en subjektiv bedömning gällande vad befintliga fönsternas uttryck är och vilka aspekter det innefattar. Tydliggörs heller inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(k ₂) Vid tillbyggnad ska ursprungliga byggnadsvolymer fortsatt vara avläsbara och tillkommande byggnadsdelar tydligt kontrastera mot befintlig gestaltning.	3	Otydligt vad formuleringen ”kontrastera mot befintlig gestaltning.” innebär. Blir en subjektiv bedömning. Blir även en subjektiv bedömning när de ursprungliga byggnadsvolymer fortsatt är ”avläsbara”. Ingen av dessa formuleringar tydliggörs heller i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(k ₃) Befintlig karaktär på fasaden ska bibehållas avseende färgsättning och material. Tekniskt undermåliga partier får ersättas med likvärdigt material.	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(k₄) Trappning, färgsättning och karaktären av industribyggnad ska bibehållas. För verksamheten nödvändiga funktioner såsom ramper och nya entréer får tillkomma, om de kan utföras på ett sätt som inte förvanskar byggnadens ursprungliga uttryck.	3	Framgår inte vad ”<i>karaktären av industribyggnaden</i>” är i bestämmelsen. Blir därmed ottydligt vad som ska bibehållas för att karaktären av industribyggnad ska vara kvar. Tydliggörs däremot i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt vad karaktären på industribyggnaden är. Oklart vad ”<i>Trappning</i>” innebär. Tydliggörs inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt. Även vad som menas med formuleringen ”<i>byggnadens ursprungliga uttryck</i>” framgår heller inte i bestämmelsen. Svårt att veta om ”<i>byggnadens ursprungliga uttryck</i>” förvanskas eller inte. Blir också ottydligt. Tydliggörs inte i planbeskrivningen och därav kategori 3.
---	---	--

Tabell 120: Detaljplan för fastigheten Verkstaden 18 m.fl. (2480K-P2025/23) utdrag ur planbeskrivningen - Detaljplanearbetet påbörjades 2020-10-21.

Ersättningsanspråk
Rivningsförbud/skydd av kulturvärden: Om kommunen i en detaljplan inför en bestämmelse (placering, utformning, varsamhet, skydd, rivningsförbud) som avses i 4 kap. 8 § 1 p. eller 16 § 3 p. kan den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen ha rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten. En kulturhistoriskt värdefull byggnad skyddas med varsamhetsbestämmelse och rivningslov i detaljplanen. Pågående markanvändning är kvartersmark för industriändamål. Möjligheten för markägaren att få ersättning för denna reglering har utretts av jurist inom ramen för planarbetet, med slutsatsen att det i detta fall inte finns grund för ett ersättningsanspråk.

Lunds kommun

Tabell 121: Detaljplan för BORGEN 24 i Genarp (1281K-P346) – Detaljplanearbetet påbörjades 2022-09-07.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r₁) Byggnad får inte rivas.	1	
(q₁) Omfattande tegelbyggnad inkl. veranda med fasader av gult tegel med detaljer av rött tegel, sockel av natursten, taklutning, takfot, fönster- och dörröppningar, exteriöra skyltar "JÄRN HANDEL", "JÄRN" och järnsymbol som ska bevaras. Även trädgårdens mur och trappa i natursten ska bevaras.	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(k₁) Byggnadens och trädgårdens traditionella material- och karaktärsdrag ska bevaras och utvecklas i exteriör och utemiljö. Ursprungliga skyltfönsters storlek ska bevaras. Övriga fönster ska vara sidohängda fönster av trä med fasta spröjsar. Nya dörrar ska vara av trä och täckmålade.	7	Att ”<i>Byggnadens och trädgårdens traditionella material- och karaktärsdrag ska bevaras</i>” blir svårt att tolka om materialen och byggnadsdelarna kan bytas ut eller inte. Även otydligt vad som menas med formuleringen ”<i>och utvecklas i exteriör och utemiljö</i>”. Svårt att veta på vilket sätt dessa traditionella material- och karaktärsdrag ska utvecklas i exteriör och utemiljö. Öppnar upp för en subjektiv bedömning om vad formuleringen innebär. Dessa formuleringar tydliggörs inte i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen. Formuleringen ”<i>Ursprungliga skyltfönsters storlek ska bevaras</i>” kan uppfattas som en dold skyddsbestämmelse eftersom det blir oklart om det är möjligt att byta fönsterna eller om det gör att storleken då inte längre kan anses bevarad.
(k₂) Innergårdens traditionella material- och karaktärsdrag ska bevaras och utvecklas i gårdsmiljön. Ett vårdträd ska finnas. I anläggning får varken asfalt eller betongsten användas som markbeläggning.	7	Att ”<i>Innergårdens traditionella material- och karaktärsdrag ska bevaras</i>” blir svårt att tolka om materialen kan bytas ut eller inte. Kan därmed uppfattas som en skyddsbestämmelse. Även otydligt vad som menas med formuleringen ”<i>och utvecklas i gårdsmiljön</i>”. Svårt att veta på vilket sätt dessa traditionella material- och karaktärsdrag ska utvecklas i gårdsmiljön. Öppnar upp för en subjektiv bedömning om vad formuleringen innebär. Dessa formuleringar tydliggörs inte i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen. Gällande formuleringen ”<i>Ett vårdträd ska finnas</i>” så är det inte möjligt att reglera vegetation med en varsamhetsbestämmelse, utan den reglerar byggnader, bygglovspliktiga anläggningar etc. Därmed har fel planbeteckning getts på denna delen. Istället kan en separat bestämmelse för markens anordnande och vegetation användas. Angående formuleringen ”<i>I anläggning får varken asfalt eller betongsten användas som markbeläggning</i>” så kan markbeläggning inte heller regleras i en varsamhetsbestämmelse.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Tabell 122: Detaljplan för BORGEN 24 i Genarp (1281K-P346) utdrag ur planbeskrivningen - Detaljplanearbetet påbörjades 2022-09-07.

Ersättningsanspråk
Fastighetsägaren har genom föreläggande informerats med anledning av i detaljplanen föreslagna skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Nacka kommun

Tabell 123: Detaljplan för Tallkottsvägen, fastigheten Älta 54:18 m.fl. i Älta, Nacka kommun (018K-P2025/711) – Detaljplanearbetet påbörjades 16 oktober 2024.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(k₁) Underhåll och ändring av bostadshuset ska utföras varsamt och ta hänsyn till bostadshusets arkitektoniska karaktärsdrag med asymmetriska volymer, takformer, fasader med kombination av mexitegel och stående, spontad träpanel, ursprungliga fönsterformer och fönstersättning samt entréer med skärmtak. Färgsättningen ska bibehållas. Eventuella tillbyggnader ska samspela med byggnadens karaktärsdrag.	3	Otydligt vad som menas med formuleringen ”ska samspela med byggnadens karaktärsdrag”. På vilket sätt ska eventuella tillbyggnader samspela med byggnadens karaktärsdrag. Blir en subjektiv bedömning gällande hur något ska ”samspela”, vilket leder till otydlighet. Tydliggörs inte i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen.
(k₂) Underhåll och ändring av bostadshuset ska utföras varsamt och ta hänsyn till bostadshusets arkitektoniska karaktärsdrag med asymmetriska volymer, takformer, fasader med kombination av mexitegel och stående, spontad träpanel, ursprungliga fönsterformer och fönstersättning samt entréer med skärmtak. Eventuella tillbyggnader ska samspela med byggnadens karaktärsdrag.	3	Otydligt vad som menas med formuleringen ”ska samspela med byggnadens karaktärsdrag”. På vilket sätt ska eventuella tillbyggnader samspela med byggnadens karaktärsdrag. Blir en subjektiv bedömning gällande hur något ska ”samspela”, vilket leder till otydlighet. Tydliggörs inte i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen.
(k₃) Underhåll och ändring av befintlig komplementbyggnad ska utföras varsamt och ta hänsyn till fasadernas utformning med stående träpanel i samma kulör som huvudbyggnaden.	1	

Eskilstuna kommun

Tabell 124: Detaljplan för Eskilshem 4:1 Kapellbacken Södra, Norr (2024:121–1) – Detaljplanearbetet påbörjades 2020-03-02.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r₁) Byggnad får inte rivas, 4 kap. 16 § 1 st 4 p.	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(k ₁) Sockeln ska vara utförd i grovhuggen natursten slammad och avfärgad i mörkgrått. 4 kap. 16 § 1 st 3 p.	3	Otydligt med "avfärgad" i detta sammanhang. Enligt Svensk ordbok betyder "Avfärgas" att "avlägsna färg från". Frågan här är om de skrivit fel och att det ska färgas i mörkgrått eller om färgen nu ska tas bort eller blekas. Blir oklart vad bestämmelsen faktiskt innebär. Tydliggörs inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt vad som menas med "avfärgad".
(k ₁) Byggnaden ska bibehållas till sin karaktär gällande volym, proportioner, fönstersättning, takutformning material och materialbehandling samt detaljeringsnivå. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	1	
(k ₂) Fönster ska vara utförda i trä med samma mått och dimensioner som befintliga, sidohängda och utåtgående med mittpost samt med äkta spröjs i ytterbågen. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	1	
(k ₃) Taket ska täckas med röda takpannor. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	1	
(k ₄) Fasaden ska vara utförd med liggande fasadpanel målad med röd slamfärg, vita fönstersnickerier med profilerade fönsterfoder. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	1	
(k ₅) Fasaden ska vara utförd med slätputs, avfärgad i ljus gul kulör med profilerad takfot i brutet vitt och med vita fönstersnickerier. Även annan färgsättning som bedöms vara kulturhistoriskt korrekt är tillåten. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	3	Otydligt med "avfärgad" i detta sammanhang. Enligt Svensk ordbok betyder "Avfärgas" att "avlägsna färg från". Frågan här är om de skrivit fel och att det ska färgas i ljus gul kulör eller om färgen nu ska tas bort eller blekas. Blir oklart vad bestämmelsen faktiskt innebär. Gällande formuleringen "Även annan färgsättning som bedöms vara kulturhistoriskt korrekt" medför att det blir en subjektiv bedömning när något bedöms som "kulturhistoriskt korrekt", vilket leder till otydlighet. Ingen av formuleringarna tydliggörs i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen.
(k ₆) Nya öppningar i fasaderna får enbart tas upp i nordvästra fasaden - enligt illustration 1. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	1	Illustration 1 finns på plankartan och är alltså ingen hänvisning till planbeskrivningen eller annat dokument, därmed okej.

Tabell 125: Detaljplan för Hövdingen 1 m.fl Skogsängen (2024:69-0) – Detaljplanearbetet påbörjades 2020-03-10.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
-------------	----------	-----------

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(k₁) Byggnaden ska bevaras till sin form och takvinkel, utformning och karaktär. Karaktärsdrag så som indragen spritputsad sockelvåning, murar i rött tegel, synliga obehandlade betongbjälklag, fönsterband i trä, partier av målad träpanel mellan fönsterband, indragen plåtklädd takfot samt balkongfronter ska inte ändras. Underhåll ska ske på ett sätt som inte ändrar dess utseende, materialval eller konstruktion, 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	7	Att säga att ”Byggnaden ska bevaras till sin form och takvinkel, utformning och karaktär.” kan uppfattas som en dold skyddsbestämmelse. Blir oklart om originalmaterialen och andra egenskaper ska bevaras eller om de går att byta ut och att det enbart är karaktärsdragen som ska bevaras. Hade beteckningen k byts ut mot q hade det blivit en tydlig skyddsbestämmelse. Karaktärsdrag ”ska inte ändras” leder till att det inte blir tillåtet att göra några ändringar alls. Bestämmelsen kan tolkas som att byggnadsdelar inte får ändras och kan då uppfattas som en skyddsbestämmelse. Formuleringen ”Karaktärsdrag så som” öppnar upp för att det finns fler karaktärsdrag som inte får ändras. Formuleringen ”så som” motsvarar ”till exempel”, vilket leder till otydlighet för vilka karaktärsdrag som inte får ändras exakt.
(k₂) Fasader och sockel får ej övertäckas och utvändig tilläggsisolering ej tillåtas. Omålad betong får ej målas, 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	1	
(k₃) Öppna arkader får inte byggas igen. Inglasning av balkonger tillåts vid utförande av profillöst och lågreflekterande glas, 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	1	

Halmstads kommun

Tabell 126: Detaljplan för Halmstad 1:47 m fl, Knebildstorps gård (1380K-P2025/12) – Detaljplanearbetet påbörjades 2022-06-07.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r₁) Byggnad får inte rivas	1	
(k₁) Byggnadens ursprungliga volym och form med sadeltak ska bevaras.	7	Använder frasen ”ska bevaras” i bestämmelsen. Blir i detta fall egenskaper som ska bevaras. Blir därmed oklart om det är möjligt att exempelvis byta ut sadeltaket så länge byggnaden har kvar sin form och volym eller om den ursprungliga volymen och formen på byggnaden då inte längre anses vara bevarad. Hade man bytt ut beteckningen k mot q så hade bestämmelsen blivit en tydlig

Bevarandebestämmelser i detaljplan

		skyddsbestämmelse istället för en varsamhetsbestämmelse.
(k ₂) Fasadmaterial ska utgöras av locklistpanel i trä med en dämpad gul kulör. Taktäckning ska vara av enkupigt lertegel.	1	
(k ₃) Byggnadens ursprungliga entrédörr, farstukvist och stentrappa mot söder ska bibehålla sin utformning och vid behov ersättas av likvärdigt utförande. Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.	1	

Tabell 127: Detaljplan för Halmstad 1:47 m.fl, Knebildstorps gård (1380K-P2025/12) utdrag ur planbeskrivningen - Detaljplanearbetet påbörjades 2022-06-07.

Ersättningsanspråk
En byggnad har i detaljplanen belagts med skyddsbestämmelse/rivningsförbud. Vid skyddsbestämmelse/rivningsförbud kan ersättning utgå, enligt 14 kap. 7 § PBL. I exploateringsavtal med fastighetsägaren kommer det att skrivas in att kommunen inte skall ha någon ersättningsskyldighet med anledning av skyddsbestämmelse/rivningsförbud.

Tabell 128: Detaljplan för Katten 18 m.fl (1380K-P2025/11) – Detaljplanearbetet påbörjades 2020-09-09.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r ₁) Byggnad får inte rivas. Vid brand eller annat som förorsakar förstörelse av byggnad får ny byggnad motsvarande nuvarande volym och utformning uppföras.	1	Andra meningen saknar här betydelse då återuppföranderätt gäller generellt i PBL. Om återuppförande nekas så har fastighetsägaren rätt till ersättning (PBL 14 kap. 5 §).
(q ₁) Tegelfasaderna ska bibehållas i sin utformning. Invändigt ska den bärande konstruktionen av gjutjärnspelare bevaras.	1	

Tabell 129: Detaljplan för Katten 18 m.fl (1380K-P2025/11) utdrag ur planbeskrivningen - Detaljplanearbetet påbörjades 2020-09-09.

Ersättningsanspråk
En byggnad har i detaljplanen belagts med rivningsförbud (r1) samt skyddsbestämmelse (q1). Vid införande av sådana bestämmelser kan ersättning utgå enligt PBL 14 kap 7§, 10§. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten. Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas med fastighetsägaren om att ingen ersättning ska utgå.

Gävle kommun

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Tabell 130: Detaljplan för Olsbacka 32:1 Myggdansvägen (2180K-P2025/9) – Detaljplanearbetet påbörjades 27 april 2022.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r₁) Byggnad får inte rivas. Senare gemensamma tillägg såsom uterum och skärmtak kan tas bort.	3	Otydligt vad som ingår i ” <i>Senare gemensamma tillägg</i> ”. Svårt för exempelvis nuvarande eller framtida fastighetsägare att veta vilken tidpunkt detta gäller. Är det exempelvis efter 60- eller 90-talet. Ordet ” <i>Såsom</i> ” skapar också otydlighet, osäkert om det finns fler delar som kan tas bort utöver uterum och skärmtak. Ingen av dessa delar tydliggörs i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(q₁) Byggnadens utseende ska bevaras med undantag av det som framgår under r ₁ . Byggnaderna ska ha ett enhetligt utseende per hustyp.	3	Otydligt vad som menas med ” <i>Byggnadens utseende ska bevaras</i> ”. Gäller det bara exteriört eller andra aspekter. Tydliggörs inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt. Även otydligt vad som menas med ” <i>Byggnaderna ska ha ett enhetligt utseende per hustyp</i> ”. Tydliggörs heller inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt. Blir också otydligt i bestämmelsen genom att hänvisa till andra bestämmelser, r ₁ i detta fall.
(k₁) Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika befintliga.	1	
(k₂) Byggnaden ska ha vita putsade gavelfasader med bruna träklädda gavelspetsar.	1	
(k₃) Byggnaden inklusive gavelspetsar ska ha putsade fasader.	1	
(k₄) Långsidorna på respektive byggnadsvolym ska avfärgas i antingen ljust gult, beige eller grönt. Intilliggande byggnader ska inte ges lika kulör. Tak ska kläs med lertegel.	3	Otydligt med ” <i>avfärgas</i> ” i detta sammanhang. Enligt Svensk ordbok betyder ” <i>Avfärgas</i> ” att ” <i>avlägsna färg från</i> ”. Frågan här är om de skrivit fel och att det ska färgas i antingen ljust gult, beige eller grönt eller om färgen nu ska tas bort eller blekas. Blir oklart vad bestämmelsen faktiskt innebär. Tydliggörs inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt vad som menas med ” <i>avfärgas</i> ”.
(k₅) Låglutande skärmtak vid entréerna ska vara enhetliga per hustyp och samspela med byggnadens arkitektur i utseende, material och detaljer samt färgsättning. Skärmtaken ska linjera med fasadens fönster. Trädetaljer ska målas i	3	Vad innebörden av ” <i>samspela med byggnadens arkitektur i utseende, material och detaljer samt färgsättning</i> ” betyder är oklart. Kan göras olika bedömningar på hur något ska ” <i>Samspela</i> ” blir därmed en subjektiv

Bevarandebestämmelser i detaljplan

bruten vit kulör. Skärmtaken ska inte förses med väggar		bedömning och skapar otydlighet. Tydliggörs inte heller i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(k ₆) Byggnaderna ska ha svagt lutande pulpettak. Byggnadernas fasader ska ha liggande träpanel som målas i brun kulör	1	

Tabell 131: Detaljplan för Olsbacka 32:1 Myggdansvägen (2180K-P2025/9) utdrag från planbeskrivningen - Detaljplanearbetet påbörjades 27 april 2022.

Ersättningsanspråk
Vid upprättande av detaljplan där syftet är att säkerställa ett bevarande av byggnader och tomt kan det i vissa fall leda till att fastighetsägaren har rätt till ersättning enligt 14 kap 7§ och 14 kap 10§ PBL. Detta gäller när byggnadsverk och tomter omfattas av skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är om skyddsbestämmelserna förorsakar sådan skada att pågående markanvändning av fastigheten avsevärt försvåras eller om rivningsförbud medför en skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Berörd del av fastigheten är ofta liktydigt med hela fastigheten. Varsamhetsbestämmelser innebär inte rätt till ersättning. Krav på ersättning ska ställas till kommunen inom två år från den dag planen får laga kraft om inte annat avtal eller föreläggande upprättats innan planen antagits.

Tabell 132: Detaljplan för Grinduga 10:1 Furuviksvägen 205 (2180K-P2025/8) – Detaljplanearbetet påbörjades 28 april 2021.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r ₁) Byggnad får inte rivas.	1	
(q ₁) Fönster samt dörr med skärmtak ska bevaras.	1	
(q ₂) Byggnadens exteriöra utseende ska bevaras.	3	Otydligt vad som tillhör ”Byggnadens exteriöra utseende”. Innefattar detta material, volym, färgsättning, proportioner, detaljering, exakta byggnadsdelar etc. Blir en subjektiv bedömning vilket leder till otydlighet. Tydliggörs inte tillräckligt i ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen.
(k ₁) Byggnad ska ha sadeltak och/eller pulpettak	1	
(k ₂) Byggnad ska ha sadeltak	1	
(k ₃) Taktäckning ska vara av falsad skivplåt eller papp	1	
(k ₄) Taktäckning ska vara av falsad plåt	1	
(k ₅) Sockelgrund ska utformas som natursten (block)	1	
(k ₆) Sockelgrund ska utformas som slätmurad eller som natursten (block)	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(k ₇) Fönsterdörrar ska anpassas till fönstrens form, material, indelning och proportioner	1	
(k ₈) Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.	1	
(k ₉) Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas	1	
(k ₁₀) Fasadens indelning samt olika riktningar på panelen ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas	1	
(k ₁₁) Fasader ska vara av fasspontpanel som målas i ljus kulör	1	
(k ₁₂) Fasader ska vara av pärlspontpanel som målas i ljus kulör	1	

Tabell 133: Detaljplan för Grinduga 10:1 Furuviksvägen 205 (2180K-P2025/8) utdrag från planbeskrivningen - Detaljplanearbetet påbörjades 28 april 2021.

Ersättningsanspråk
Vid upprättande av detaljplan där syftet är att säkerställa ett bevarande av byggnader och tomt kan det i vissa fall leda till att fastighetsägaren har rätt till ersättning enligt 14 kap 7§ och 14 kap 10§ Plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Detta gäller när byggnadsverk och tomter omfattas av skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är om skyddsbestämmelserna förorsakar sådan skada att pågående markanvändning av fastigheten avsevärt försvåras eller om rivningsförbud medför en skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Berörd del av fastigheten är ofta liktydigt med hela fastigheten. Varsamhetsbestämmelser innebär inte rätt till ersättning. Krav på ersättning ska ställas till kommunen inom två år från den dag planen får laga kraft om inte annat avtal eller föreläggande upprättats innan planen antagits.

Tabell 134: Detaljplan för VÄSTER 14:3, 14:4 m.fl. Borgarskolan (2180K-P2025/7) – Detaljplanearbetet påbörjades 22 april 2020.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r ₁) Byggnad får inte rivas.	1	
(q ₁) Byggnadens utseende och takform ska bevaras.	3	För otydligt vad som menas med ”Byggnadens utseende ska bevaras”. Gäller det bara exteriört eller andra aspekter och egenskaper också, exempelvis interiört. Tydliggörs heller inte tillräckligt vad som menas med ”Byggnadens utseende” i planbeskrivningen.
(q ₂) Fasadens material i helhet och i detaljer ska bevaras.	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(q₃) Fasadfris med dekoration i puts, övriga fasaddekorationer och detaljer samt entré med dörr, stentrappa och räcken mot sydöst samt stentrappa och räcken mot väster ska bevaras.	3	Otydligt vilka ”övriga detaljer” som ska bevaras. Bättre att specificera vilka detaljerna är så att det inte blir några oklarheter. Tydliggörs heller inte tillräckligt i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(q₄) Byggnadens utseende med platt tak och detaljer ska bevaras.	3	Bestämmelsen kan läsas som om byggnadens utseende med detaljer ska bevaras. Blir otydligt vilka detaljer som ska bevaras. Bättre att specificera vilka detaljerna är så att det inte blir några oklarheter. Tydliggörs heller inte tillräckligt i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(q₅) Byggnadens uppbrutna volymer där storlek och höjd skiljer sig åt ska bevaras.	1	
(q₆) Entréparti med betongpelare och smide ska bevaras.	1	
(q₇) Länk mellan äldre och ny byggnad ska ha en lägre höjd än intilliggande byggnader.	1	
(q₈) Smidesstaket, stenstolpar samt smidesgrindar ska bevaras.	1	
(k₁) Taktäckning ska vara av röd skivfalsad plåt	1	
(k₂) Fönster ska till konstruktion, form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning eller återställas till ett äldre utseende med fler spröjsar	1	
(k₃) Dörrar och vindfång med entrétak ska anpassas i material och utseende till byggnadens arkitektur	3	Otydligt vad begreppet ”byggnadens arkitektur” innebär. Tydliggörs däremot i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt. Även otydligt vilka egenskaper och aspekter som ingår i ”utseende”. Tydliggörs inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(k₄) Fasad och fasaddekorationer ska underhållas med respektive materialtyp såsom tegel, natursten, puts och smide	1	
(k₅) Taktäckning ska vara av skivfalsad plåt	1	
(k₆) Dörrar ska anpassas i material och utseende till byggnadens arkitektur	3	Otydligt vad begreppet ”byggnadens arkitektur” innebär. Tydliggörs däremot i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt. Även otydligt vilka egenskaper och aspekter som ingår i ”utseende”. Tydliggörs inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(k₇) Fasader ska vara av vita betongelement med frilagd balast	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(k ₈) Indragna volymer ska vara klädda med mörkgrå plåt	1	
(k ₉) Tak ska vara platt med kraftigt markerad taksarg på långsidorna som går ned på fasad	1	
(k ₁₀) Taksarg ska vara av mörkgrå plåt och ha inlemmade fönsterband med högsmla fönster	1	
(k ₁₁) Gavlarnas karaktärsdrag med fönster i betongelement som endast åtskiljs av smala mörkgrå karmar ska bibehållas	1	
(k ₁₂) Entréparti ska vara av betong	1	
(k ₁₃) Kulturhistoriskt och miljömässigt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym och proportioner	1	
(k ₁₄) Fasader ska vara av gul tegel med rytmiskt och symmetriskt placerade fönster	3	Otydligt vad som menas med ”rytmiskt”. Blir en subjektiv bedömning. Tydliggörs heller inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(k ₁₅) Sadeltakets täckning ska vara rött lertegel	1	
(k ₁₆) Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga	1	
(k ₁₇) Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas	1	
(k ₁₈) Fasader ska vara av ljusgrå/beige tegel med rytmiskt och symmetriskt placerade fönster	3	Otydligt vad som menas med ”rytmiskt”. Blir en subjektiv bedömning. Tydliggörs heller inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(k ₁₉) Länk mellan äldre och yngre byggnad ska ha platt tak och uppglasade fasader	1	

Tabell 135: Detaljplan för VÄSTER 14:3, 14:4 m.fl. Borgarskolan (2180K-P2025/7) utdrag från planbeskrivningen - Detaljplanearbetet påbörjades 22 april 2020.

Ersättningsanspråk
Vid upprättande av detaljplan där syftet är att säkerställa ett bevarande av byggnader och tomt kan det i vissa fall leda till att fastighetsägaren har rätt till ersättning enligt 14 kap 7§ och 14 kap 10§ PBL. Detta gäller när byggnadsverk och tomter omfattas av skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är om skyddsbestämmelserna förorsakar sådan skada att pågående markanvändning av fastigheten avsevärt försvåras eller om rivningsförbud medför en skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Berörd del av fastigheten är ofta liktydigt med hela fastigheten. Varsamhetsbestämmelser innebär inte rätt till ersättning. Krav på ersättning ska ställas till kommunen inom två år från den dag planen vinner laga kraft.

Haninge kommun

Tabell 136: Detaljplan för Norrby, södra etappen, Opp-Norrby 2:546 m.fl (D294) – Detaljplanearbetet påbörjades 29 september 2014.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(q₁) Särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL (2010:900) som inte får förvanskas eller rivas. Underhåll ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktäristiska och kulturhistoriska värden, se plankartan Kulturmiljö, 4 kap. 16 § 1 st 3 p.	8	Detaljplanen påbörjades innan 2 januari 2015 och då var det okej att reglera rivning i q. Hade dock inte uppfyllt dagens regelverk och allmänna råd. Därmed kategori 8. Vad innebörden med formuleringen ”byggnadens karaktäristiska och kulturhistoriska värden” är tydliggörs på plankartan.
(k₁) Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktäristiska och kulturhistoriska värden, se plankartan Kulturmiljö, 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	1	Vad innebörden med formuleringen ”byggnadens karaktäristiska och kulturhistoriska värden” är tydliggörs på plankartan.

Tabell 137: Detaljplan för Norrby, södra etappen, Opp-Norrby 2:546 m.fl (D-294) utdrag ur planbeskrivningen - Detaljplanearbetet påbörjades 29 september 2014.

Ersättningsanspråk
Fastigheten med Norrby gård (Opp-Norrby 2:565) har reglerats med skyddsbestämmelsen q1 vilket innebär att de tre kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna på platsen ska bevaras och inte får rivas. I det fall fastighetsägaren anser att detaljplanens skyddsbestämmelse innebär att fastighetens värde påverkas negativt, så kallad planskada, finns en möjlighet att begära ersättning. Fastighetsägaren måste själv väcka talan om ersättning hos mark- och miljödomstolen för att få frågan avgjord. Detta har fastighetsägaren möjlighet att göra senast inom två år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft (15 kap. 5 § 1 st. PBL). Enligt plan- och bygglagen 14 kap. 10 § har ägare och innehavare av särskild rätt till fastighet som berörs av skyddsbestämmelser rätt till ersättning för den skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom fastigheten. Även vid rivningsförbud enligt 14 kap. 7 § PBL har fastighetsägaren (eller den med särskild rätt till fastigheten) rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet medför. Skadan måste dock vara betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Sundsvall kommun

Tabell 138: Detaljplan för Del av Åkersvik 4 och del av Västermalm 1:1 (2281K-DP-559) – Detaljplanearbetet påbörjades april 2024.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(k₁) Fasader ska vara av puts i ljus kulör.	1	

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(k ₂) Åkersviks skolas karaktäristiskt platta tak ska bibehållas.	7	Bestämmelsen kan uppfattas som en skyddsbestämmelse då den antingen kan tolkas som att det exakta karaktäristiska platta taket ska bibehållas och att det är taket som är karaktäristiskt för själva Åkersviks skola. Därmed kan inte det platta taket bytas ut. Blir i sådana fall en byggnadsdel som ska bibehållas. Alternativt kan det tolkas som att endast karaktären av taket ska bibehållas. Alltså utformningen och hur det ser ut. I sådana fall kan det platta taket bytas men ska se exakt likadant ut.
---	---	---

Växjö kommun

Tabell 139: Växjö 13:52 Telestad Postgård (0780K-P2025/3) – Detaljplanearbetet påbörjades 2020.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r ₁) Byggnad får inte rivas.	1	
(q ₁) smidesstaket med stenstolpar ska bevaras.	1	
(k ₁) Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning	1	
(k ₂) Fasader ska vara av hyvlad, liggande profilerad träpanel målad i ljus kulör.	1	
(k ₃) Taktäckning ska vara av rött tegel	1	
(k ₄) Takvinklar och taksprång ska vara lika befintliga	1	
(k ₅) Gavlar och entrésida får inte byggas till	1	

Tabell 140: Växjö 13:52 Telestad Postgård (0780K-P2025/3) utdrag från planbeskrivning - Detaljplanearbetet påbörjades 2020.

Ersättningsanspråk
Detaljplanen inför rivningsförbud på befintligt boningshus och skydd på ett staket. Vid beslut om en detaljplan med bestämmelser om skydd av kulturvärden har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Den som vill begära ersättning måste göra det inom två år från den dag då beslutet om detaljplan eller områdesbestämmelser vann laga kraft om inte kommunen har förelagt om att ersättningsanspråk ska inkomma innan detaljplanen antas. Talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden. Kommunen har under planprocessen förelagt fastighetsägaren om att inkomma med ersättningsanspråk. Fastighetsägaren har valt att inte inkomma med anspråk.

Karlstads kommun

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Tabell 141: Detaljplan för fastigheten Seglet 4 m fl (1780K-P2025/11) – Detaljplanearbetet påbörjades 8 februari 2024.

Bestämmelse	Kategori	Kommun
(r ₁) Byggnad får inte rivas.	1	
(r ₂) Garage får inte rivas. (Begränsas av användningsgräns)	1	
(k ₁) Skivhusens monumentala och tidstypiska karaktär av 1960-talets rationella byggande ska bevaras i helhetsverkan samt detaljeringsnivå. Vita, enkla fasader, täta ljusa balkongräcken, upprepande fönstersättning samt fönstrens indelning ska bibehållas. Byggnadernas skarpa siluett med platt tak med sarg utan takfot ska bibehållas. Kakeldekorationer kring entréer från gården och från garaget ska bibehållas i form, proportion och kulör eller återställas likt ursprungliga. Ursprungliga portar av trä med runda draghandtag ska bibehållas till form och material.	4	Kan uppfattas som en dold skyddsbestämmelse. I första meningen står det att karaktären i helhetsverkan samt detaljeringsnivå ska bevaras. Oklart om det är okej att byta ut materialen eller om karaktären då inte anses vara bevarad längre. Nämner även byggnadsdelar och egenskaper som ska bibehållas efteråt. Exempelvis <i>”Ursprungliga portar av trä med runda draghandtag ska bibehållas till form och material.”</i> kan uppfattas som att portarna inte får bytas ut eftersom de ursprungliga portarna ska bibehållas med avseende på form och material. Dessutom otydligt om det som nämns efter första meningen är <i>”Skivhusens monumentala och tidstypiska karaktär av 1960-talets rationella byggande”</i> som ska bevaras i helhetsverkan samt detaljeringsnivå. Tydliggörs heller inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.
(k ₂) Lamellhusens och radhusens tidstypiska karaktär av 1960-talets rationella byggande med upprepande former ska bibehållas. Vita, enkla fasader av kalksandsten, öppna balkonger, upprepande fasadrytm och fönstersättning ska bibehållas. Takets utformning och takvinkel ska bibehållas. Kakeldekorationer kring entréer ska bibehållas i form, proportion och kulör eller återställas likt ursprungliga.	7	Otydligt om det som nämns efter första meningen är <i>”Lamellhusens och radhusens tidstypiska karaktär av 1960-talets rationella byggande med upprepande former”</i> som ska bibehållas. Även otydligt vad som menas med <i>”upprepande fasadrytm”</i> . Blir en subjektiv bedömning. Båda dessa formuleringar tydliggörs heller inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt. Genom att skriva <i>”Vita, enkla fasader av kalksandsten”</i> ska bibehållas kan det uppfattas som en skyddsbestämmelse eftersom det blir oklart om det går att byta ut fasaden.
(k ₃) Utblåsningsskorstenarna ska bibehållas till sin skala, placering, utformning, och materialbeklädnad.	7	Otydligt om materialbeklädnaden på utblåsningsskorstenarna kan bytas ut eller inte. Eftersom det står att de ska bibehållas.
(k ₄) Garagets pelarrader av betong ska bibehållas till form och material.	7	Otydligt om man kan byta ut originalmaterialet eller inte.

Bevarandebestämmelser i detaljplan

(k ₅) Garagets entréfasad av betong med synlig ballast i rutmönster, betongsargen med mönster av gjutformen samt den platta takformen ska bibehållas.	4	Genom att skriva att ”Garagets entréfasad av betong” ska bibehållas blir det i detta fall en byggnadsdel som ska bibehållas. Kan tolkas som att entréfasaden av betong inte får bytas ut utan originalet måste vara kvar. Resterande del av bestämmelsen beskriver endast hur entréfasaden av betong ser ut.
---	---	--

Tabell 142: Detaljplan för fastigheten Seglet 4 m fl (1780K-P2025/11) utdrag ur planbeskrivningen - Detaljplanearbetet påbörjades 8 februari 2024.

Ersättningsanspråk
Den som avstår mark för rättigheter har rätt till ersättning. I övrigt bedöms detaljplanen inte innebära några bestämmelser som ger skäl till ersättning.

Tabell 143: Detaljplan för Del av Norsplan (Nors-Åstorp 1:132 mm) (1780K-P2025/09) – Detaljplanearbetet påbörjades 2021.

Bestämmelse	Kategori	Kommentar
(r) Byggnad får inte rivas.	1	
(q ₁) Kommunvapnet ovan entrén ska bevaras.	1	
(q ₂) Mosaikdekorationen i entréfasaden ska bevaras.	1	
(k ₁) Karaktären av offentlig byggnad som modernistiskt kommunhus ska bibehållas avseende siluett, proportion, material, samt detaljeringsnivå. -Fasadens indelning i form av de olika materialen (betong och träpanel) i kontrasterande kulör som möts samt dess utförande i liggande och stående riktning ska bibehållas. -Byggnadens skarpa siluett utan takfot ska bibehållas. Den symmetriska fönstersättningen som följer fasadens indelning och fönstrens utformning i material, upphängning och indelning ska bibehållas. - Entréfasadens utsmyckningar i form av dörr av trä samt partier av glasbetong ska bibehållas lika originalet.	3	Otydligt vad som menas med siluett. Tydliggörs däremot i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt. Även otydligt vad ”kontrasterande kulör” innebär. Blir en subjektiv bedömning. Tydliggörs heller inte i planbeskrivningen i ett avgränsat avsnitt.

Tabell 144: Detaljplan för Del av Norsplan (Nors-Åstorp 1:132 mm) (1780K-P2025/09) utdrag ur planbeskrivning - Detaljplanearbetet påbörjades 2021.

Ersättningsanspråk

Bevarandebestämmelser i detaljplan

Fastighetsägaren kan enligt 14 kap. 7 § plan- och bygglagen (PBL) ha rätt till ersättning för ekonomisk skada som ett rivningsförbud kan medföra. Rätten till ersättning förutsätter att skadan som rivningsförbudet innebär är betydande eller att skyddsbestämmelserna medför att den pågående markanvändningen försvåras avsevärt inom berörd del av fastigheten. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ingen rätt till ersättning uppkommer för de planbestämmelserna om rivningsförbud och skydds- och varsamhetsbestämmelser som har införts i detaljplan.