

När kulturarv möter fastighetsrätt - Brister kvarstår när kommuner använder bevarandebestämmelser i detaljplan

Många av Sveriges kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas genom särskilda bevarandebestämmelser i detaljplaner, men händer det att bestämmelserna och därmed skyddet utformas fel? Tidigare studier år 1993, 2009, 2012, 2013, 2018 och 2019 har alla visat på omfattande brister i hanteringen av dessa bestämmelser. Vår studie visar att otydliga och felaktiga bevarandebestämmelser fortfarande kvarstår och att frågor om ersättning till fastighetsägare ofta hanteras bristfälligt.

Tänk dig att du äger en äldre byggnad med kulturhistoriskt värde. Kommunen kan då i en detaljplan införa bestämmelser som begränsar vilka förändringar du får göra och kan även reglera krav på specifikt underhåll och utförande. Syftet kan exempelvis vara att bevara eller värna byggnadens karaktär, vilket även kan påverka fastighetens värde och dina möjligheter att använda den. Det blir då avgörande att bestämmelserna är rättssäkra, tydliga och har stöd i lagstiftningen.

I vårt examensarbete har vi undersökt hur Sveriges 23 största kommuner sett till antalet invånare använder så kallade bevarandebestämmelser i detaljplaner. Dessa bevarandebestämmelser används för att skydda eller värna kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och kan göras genom exempelvis skyddsbestämmelser, rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Studien omfattade detaljplaner som vunnit laga kraft mellan 2020 och 2025. Granskningen genomfördes genom att studera hur bevarandebestämmelserna formulerades och om kommunerna redovisade eventuella ersättningsfrågor när bestämmelserna begränsade fastighetsägares rätt att råda över sin fastighet.

Resultaten i denna studie indikerar att de problem som tidigare lyfts fram fortfarande är vanliga. Många detaljplaner innehåller bestämmelser som är otydligt formulerade eller riskerar att gå längre än vad lagstiftningen tillåter. Det framkom också exempel där varsamhetsbestämmelser användes på ett sätt som medförde att de egentligen borde ha införts som skyddsbestämmelser i detaljplan, så kallade dolda skyddsbestämmelser. Detta kan skapa osäkerhet både för fastighetsägare och för kommuner som ska tillämpa bestämmelserna.

En annan viktig upptäckt är att kommunernas hantering av ersättningsfrågor varierar kraftigt. Vissa kommuner redovisar konsekvenserna utförligt i planbeskrivningen, medan många endast nämner frågan kortfattat eller inte alls. Särskilt anmärkningsvärt är att frågan om så kallad ackumulerad skada, det vill säga när flera begränsningar sammantaget kan ge upphov till ersättningsrätt, inte alls behandlas i planbeskrivningen.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader utgör en del av vårt gemensamma kulturarv. Samtidigt måste lagstiftningen tillämpas på ett sätt som är förutsägbart och rättvist för de som blir berörda av bestämmelserna i detaljplan. Om bestämmelserna är otydliga riskerar både kulturmiljön och rättssäkerheten att påverkas negativt. Studien visar att det i likhet med tidigare studier finns ett behov av tydligare vägledning och en mer enhetlig tillämpning av bevarandebestämmelser i plan- och bygglagen. En förbättring av hur bestämmelserna används och utformas skulle kunna stärka både skyddet av kulturhistoriska värden och förtroendet för den kommunala planeringen.