



Information  
om områdes-  
bestämmelser

# Värdefulla kulturmiljöer i Värmdö kommun



VÄRMDÖ KOMMUN

# Områdesbestämmelser – varför och hur



*”Det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda vår kulturmiljö. Ansvaret för detta delas av alla. Såväl enskilda som myndigheter skall visa hänsyn och aktsamhet mot kulturmiljön. Den som planerar eller utför ett arbete skall se till att skador på kulturmiljön såvitt möjligt undviks eller begränsas.”*

Så inleds bestämmelserna i kulturminneslagen som är den centrala lagen för kulturmiljövården och som bland annat innehåller bestämmelser för fornlämningar, byggnadsminnen och kyrkliga kulturminnen.

Men vårt byggda kulturarv utgörs inte bara av enskilda märkliga byggnader och förhistoriska lämningar, utan av hela den bebyggelsemiljö i vilken vi lever och bor.

Kulturarv och kulturmiljö är liksom natur-





miljö en resurs i samhällsbyggandet. En varsam förvaltning och ett framsynt brukande är en förutsättning i arbetet med att uppnå en hållbar utveckling. Att värna om den kulturhistorisk värdefulla bebyggelsen är därför ett viktigt delmål i miljömålet God bebyggd miljö.

Idag finns också en ökad medvetenhet om att kulturarvet fyller viktiga samhällsfunkti-

## Sveriges miljömål

### “God bebyggd miljö”

Kulturhistoriska och estetiska värden har betydelse för människors välbefinnande, deras identitet och sammanhang i tillvaron. Den kulturhistoriska värdefulla bebyggelsen är därför ett viktigt delmål i miljömålet “God bebyggd miljö” som är ett av Riksdagens 16 antagna miljö kvalitetsmål.

Målet är att bebyggelsens kulturhistoriska värden senast år 2010 ska vara identifierade och ha en långsiktigt hållbar förvaltning.

ner vad gäller social, kulturell och ekonomisk utveckling. Kulturarvet har en stark attraktionskraft inte bara på turister utan även för boende, besökare och företag.

Större delen av Värmdö kommuns viktigaste kulturmiljöer utgörs av skärgårdsmiljöer som ligger utanför planlagt område. Här finns också ett stort tryck på ökad fritidsbebyggelse med krav på nybyggnation, rivning av byggnader, uppförande av bryggor och gemensamhetsanläggningar. Syftet med kommunens arbetet med att ta fram områdesbestämmelser är därför att värna om dessa miljöer genom planläggning.

Bestämmelserna utgör inte hinder för framtida utveckling, utan målet är att skapa förutsättningar för en långsiktig förvaltning av de unika resurser som kulturmiljöerna utgör, en resurs som alla delar ett ansvar att bevara för kommande generationer.

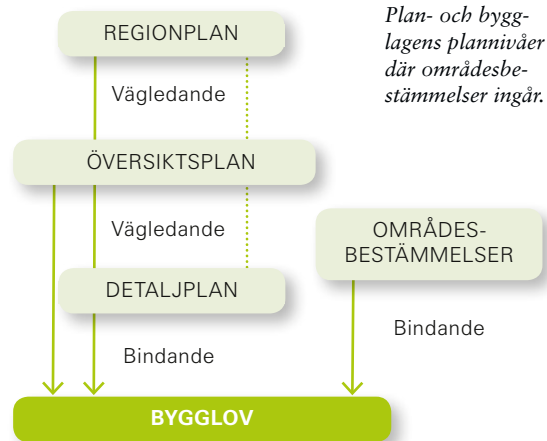


# Vad är områdesbestämmelser – och vad kan bestämmelserna reglera?

Med områdesbestämmelser kan kommunen reglera begränsade områden som inte omfattas av detaljplan för att säkerställa intentionerna i kommunens översiktsplan eller tillgodose ett riksintresse enligt miljöbalken.

I Värmdö kommun har kommunfullmäktige beslutat om att ta fram områdesbestämmelser för ett trettiotal kärnområden av särskilt värdefulla kulturmiljöer. Områdesbestämmelser är ett sätt att precisera och förtydliga de mer övergripande riktlinjerna i Översiktsplan 2012–2030.

Områdesbestämmelser är en planform för en översiktlig reglering av mark- och vattenan-



vändningen och av bebyggelsen och används endast för att reglera vissa, i plan- och bygglagen, angivna frågor.

Områdesbestämmelser är liksom en detaljplan juridiskt bindande. Handlingarna består av en plankarta och tillhörande bestämmelser. Dessa gäller tills de ändras eller upphävs.

Bestämmelserna reglerar i första hand befintlig bebyggelse och kan varken skapa eller

utesluta byggrätter. De reglerar inte heller byggandets omfattning såsom våningsantal eller byggnadshöjd.

Med områdesbestämmelserna följer en höjd lovplikt. I bestämmelserna beskrivs närmare vilka åtgärder som kräver lov samt vilka värden som ska skyddas. Reglering av bebyggelse och andra åtgärder prövas i samband med ansökan om bygglov och marklov.

## Områdesbestämmelser enligt 4 kap 42 § plan- och bygglagen

Med områdesbestämmelser får kommunen endast reglera:

**1.** Grunddragen för mark- och vattenområden för bebyggelse, fritidsanläggningar, kommunikationsleder och andra jämförliga ändamål om det behövs för att säkerställa översiktsplanen eller för att tillgodose ett riksintresse enligt 3 eller 4 kapitlet i miljöbalken.

**2.** Användning och utformning av mark för gemensam användning och, i samband med det, skydd för sådan mark som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt,

**3.** Största tillåtna byggnads- och bruksarea för fritidshus och storlek på tomt för sådana hus

**4.** Omfattning av kraven på bygglov och rivningslov samt marklov.

**5.** Placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter och i samband med det bestämma;

- om vegetation, markytans utformning och höjdläge
- krav på varsamhet, förbud mot förvanskning

- krav på skydd för ett bebyggelseområde
- att byggnader som omfattas av förbud mot förvanskning inte får rivas.
- om skyddsanordningar för att motverka störningar

**6.** exploateringssamverkan

# Hur arbetas områdesbestämmelserna fram?

Arbetet med att ta fram områdesbestämmelser görs en inventering, karaktärisering och värdering av byggnader och miljön.

Karaktärsbeskrivningen bygger både på en bebyggelseinventering där respektive hus dokumenteras och värderas, och på en landskapsanalys av hela området.

De områden som inventeras är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram *Skärgårdsbygd* framtaget 1989. Men mycket har hänt sedan dess och för att göra områdesbestämmelser krävs en mer noggrann inventering.

Inför inventeringen insamlas historiskt källmaterial, främst äldre kartor som på plats relateras till dagens miljö. Karaktäriseringen bygger på vilka historiska mönster och strukturer som

går att avläsa i dagens landskap exempelvis vägstrukturer och bebyggelsemönster samt vilka naturgeografiska, ekonomiska, sociala och historiska förutsättningar som präglar platsen.

I värderingen sammanvägs områdets egenskaper och leder fram till det kulturhistoriska värdet. Värdet utgår sällan från en egenskap, utan flera egenskaper och kan utgöras av både fakta och rena upplevelsevärden.

Som exempel kan en fiskeby ha både ett samhällshistoriskt värde och upplevelsevärde. Är husen och bebyggelsemiljön välbevarade förstärks värdet av att det finns ett pedagogiskt värde, dvs en tydlighet, och finns det äldre byggnader i ursprungligt skick kan värdet förstärkas av att de är sällsynta.





Beskrivningarna ska fungera som underlag och vara vägledande i beslut vid mark- och bygglov. De ska också informera boende och

väcka intresse för den lokala kulturmiljön och fungera som riktlinjer för hur ny bebyggelse ska anpassas till miljön.

Kulturmiljön  
är en sam-  
manvägning  
av helhet och  
detaljer



Snickerier  
och  
detaljer



Fasadmaterial  
och  
färgsättning



Bebyggelse-  
strukturer







Dörrar  
och  
fönster



Takformer,  
takmaterial,  
skorstenar



Landskapet



# Vad innebär det för dig?

Områdesbestämmelserna innebär att bygglovsplikten höjs inom planområdet. I regel krävs alltid bygglov för ny byggnad, tillbyggnad och ändrad användning av en byggnad.

Med områdesbestämmelserna ställs även krav på varsamhet vid underhåll och ändring av byggnad. Som fastighetsägare är du alltid skyldig att underhålla din byggnad, men med krav på varsamhet betyder det att underhållet ska ske med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden, d.v.s. att byggnadens karaktär inte ändras. Det samma gäller vid ändring av en byggnad.

För byggnader med särskilda kulturhistoriska värden ställs krav på förbud mot förvanskning. Dessa får skyddsbestämmelser för

att förhindra ändring av byggnad och reglerar material och metoder vid underhåll.

Områdesbestämmelserna betonar också att ny bebyggelse ska anpassas till befintlig miljö. Hänsynskravet gäller generellt, men är särskilt viktigt i miljöer med höga kulturhistoriska värden.

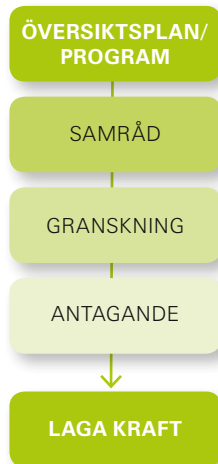
Du som berörs av områdesbestämmelser kommer att få komma till tals vid samrådstillfället samt kunna lämna in skriftliga synpunkter på förslaget. Ärendena kommer att ske med normalt planförfarande (se planprocessens olika skeden), men kan gå över till enkelt planförfarande om den föreslagna åtgärden bl. a. bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

Se PBL 5 kap. §7.

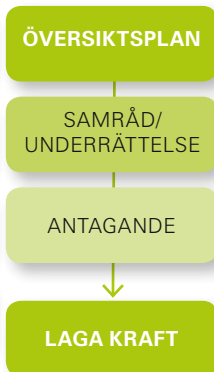


## PLANPROCESSENS OLIKA SKEDEN

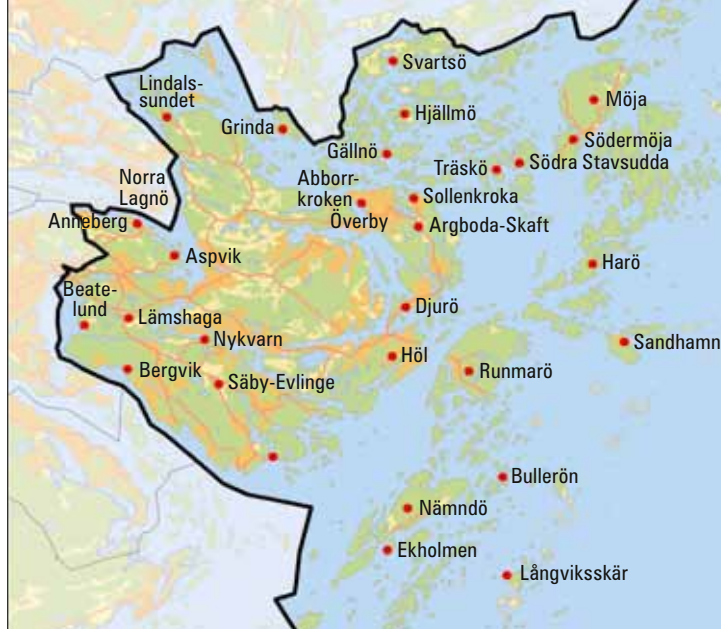
Normalt  
planförfarande



Enkelt  
planförfarande



*Under samrådstiden kontaktas Länsstyrelsen, myndigheter, sakägare och boende*



*Områden i Värmdö kommun med höga kulturhistoriska värden som inventeras och utreds för förslag till områdesbestämmelser.*

Förutom normal bygglovplikt behöver du som berörs även söka bygglov för följande åtgärder:

- Rivning av byggnad eller del av byggnad.
- Tillbyggnad.
- Ändring av byggnad som väsentligt påverkar byggnadens yttre utseende.
- Uppförande av komplementbyggnad, mur eller plank.

- Schaktning, fyllning och sprängning som påverkar tomtens höjdläge med mer än 0,5 m eller annan förändring som väsentligt påverkar kulturmiljön.
- Trädfällning av träd med större diameter än 40 cm på höjd av 130 cm över mark.
- Skogsplantering på åker-, ängs-, och betesmark. (Gäller för vissa områden).
- Skyltar och ljusanordningar. (Gäller för vissa områden).

## K-märkt

K-märkt är ett allmänt använt samlingsbegrepp för många olika typer av lagskydd avsedda att skydda bebyggelse och miljöer av kulturhistoriskt intresse. Kulturhistoriska värden kan skyddas genom kulturminneslagen, miljöbalken och plan- och bygglagen.

## Byggnadsminne.

Särskilt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse eller miljö kan skyddas som byggnadsminne genom kulturminneslagens tredje kapitel – beslutas av länsstyrelsen.

Byggnader ägda av staten kan förklaras som byggnadsminne av regeringen. (Statliga byggnadsminnen).

## Kyrkor

Kyrkliga kulturminnen skyddas genom kulturminneslagens fjärde kapitel .

## Fornlämningar

Fasta fornlämningar är skyddade genom kulturminneslagens andra kapitel.

## Kulturresevat

Genom miljöbalken kan ett område skyddas som kulturresevat. Kulturresevat skyddar området natur- och kulturmiljövärden och omfattar därmed byggnader, anläggningar.

## Riksintressen

Miljöbalken reglerar även riksintressen. Flertalet av områdesbestämmelserna ingår i ett riksintresse för kulturmiljövärden.

## Plan- och bygglagen (PBL)

## Markanvändningsbestämmelse – Q.

Stora Q innebär att användningen ska anpassas till bebyggelsens kulturhistoriska värde. Markanvändning får inte motverka bevarandesyftet.

## Varsamhetsbestämmelser (k)

Används för att reglera befintliga bebyggnader.

### *Kap. 8:14 (PBL)*

Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas.

Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

## Hänsynsbestämmelser (f)

Används för att reglera utformningen och placering av nya byggnader.

### *Kap. 2 § 6. (PBL)*

Vid planläggning och i andra ärenden enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värde skyddas. Ändring och tillägg i bebyggelse ska

göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

## Skyddsbestämmelser (q)

Används för att förhindra ändring av särskilt värdefulla byggnader och reglerar att underhållet görs med rätt material och metoder.

### *Kap. 8:13*

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Tillämpas också på tomter, allmänna platser och bebyggelseområden.

## Rivningsförbud – q 1

Kan tilldelas en byggnad med höga kulturhistoriska värden. I praktiken innebär ett rivningsförbud att stommen är skyddad och att fastighetsägaren blir skyldig att förvalta den befintliga byggnaden. Rivningsförbud kan eventuellt vara ersättningsgrundat.



## Hit kan du vända dig om du vill ha goda råd

- Stockholms länsmuseum
- Din hembygdsförening
- Stockholms stadsmuseum
- Riksantikvarieämbetet
- Länsstyrelsen
- Svenska byggnadsvårdsföreningen
- FIBOR, branschorganisation för företag inom byggnadsvård

## Boktips

*Så byggdes villan – svensk villaarkitektur från 1890 till 2010.*

Av Cecilia Björk, Lars Nordling, Laila Reppen (2009). Forskningsrådet Formas.

*Dags att renovera*

*– var rädd om detaljerna.*

Av Lena Sjöström Larsson och Kerstin Wergeni-Wasberg (2007) Ica Förlaget.

*Stora boken om byggnadsvård.*

*Inspiration, tradition, praktiska råd.* (2010) Göran Gudmundsson.

Bonnier fakta.

*Frågor och svar om byggnadsvård.*

Av Roger Lindbom och Vicki Wenander (2001). Byggförlaget

*Så renoveras torp och gårdar.*

Av Ove Hidemark (2000). Ica Förlaget

*Skärgårdsbyggd* (1989).

Kulturmiljövårdsprogram Värmdö kommun.

*Energiboken – energi-effektivisering för småhusägare.*

(2011) Svensk byggnadsvårdsförening. Boken för dig som vill spara energi och pengar utan att förlora själen i ditt hus.



# VÄRMDÖ KOMMUN

Värmdö kommun  
Samhällsbyggnadskontoret  
Planenheten  
Kundval- och finansieringsavdelningen  
Kulturenheten  
[www.varmdo.se/områdesbestämmelser](http://www.varmdo.se/områdesbestämmelser)  
Tfn växel 08-570 470 00