

**Handläggare**  
Anna Wiström  
Telefon: 08-50826731**Till**  
Fastighetsnämnden  
2025-09-30

## **Motion om att skydda kulturhistoriskt viktiga fastigheter i privat ägo**

Remissvar

### **Förslag till beslut**

Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar fastighetskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

### **Sammanfattning**

Liberalerna i Stockholm har inkommit med en motion gällande utökat skydd av kulturhistoriskt viktiga fastigheter i privat ägo. Som förvaltare av ett stort antal kulturhistoriskt värdefulla byggnader är kontoret positivt till förslaget och föreslår samtidigt att utredningsuppdraget breddas för att underlätta förvaltning av kulturhistoriskt viktiga byggnader över tid, oavsett allmänt eller privat ägande. Samsyn, vägledning och flexibla detaljplaner kommer behövas för att anpassa våra äldre och kulturhistoriskt viktiga byggnader utifrån dagens behov och lagkrav och göra dem till attraktiva komplement och målpunkter i vår växande stad. Ur ett klimatperspektiv är det också angeläget att i första hand använda de byggnader som redan finns, istället för att riva och bygga nytt.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

Liberalerna i Stockholm har genom Jan Jönsson, Björn Ljung och Åsa Nilsson Söderström inkommit med en motion om att skydda kulturhistoriskt viktiga fastigheter i privat ägo i Stockholm. Motionärerna anger fastigheten Hedvig 7, i Spånga, också känd som Spånga Järn- och Färg som exempel på en kulturhistoriskt värdefull byggnad som trots detaljplanens skydds- och bevarandebestämmelser tillåtits förfalla.

Byggnaden Hedvig 7 som funnits i nästan ett sekel, skriver motionärerna, bär ett ovärderligt vittnesbörd om vår stadsutveckling. En förlust av dessa fastigheter skulle innebära att

Stockholm suddar ut kapitel i stadens kulturhistoria. Vidare skriver motionärerna att Stockholms kulturhistoriska byggnader utgör varumärken för den lokala identiteten och snygga, välskötta hus skapar trygga områden. När de skyddas och används blir de levande delar av stadsbilden, vilket bidrar till trivsel och kommer attrahera människor och lokalt näringsliv. Försummelsen av privatägda kulturfastigheter utgör, enligt motionärerna, ett allvarligt problem.

Motionärerna menar att Stockholms stad har ett ansvar att skydda sitt rika kulturarv för både nutida och framtida generationer. Motionärerna ser behov av starkare strategier och verktyg för att säkerställa att kulturarv i privat ägo inte negligeras. Staden behöver därför ges effektiva verktyg, som stärker tvångsförvaltningen där det är nödvändigt eller ekonomiska incitament, som säkerställer att ägare inte kan låta byggnader förfalla utan konsekvenser.

Med anledning av detta föreslår motionärerna att kommunfullmäktige beslutar:

1. Att Stockholm stad utreder strategier och tar fram verktyg för att skydda kulturhistoriskt viktiga fastigheter, särskilt de i privat ägo.
2. Att staden stärker möjligheten till tvångsförvaltning som ett effektivt verktyg vid misskötsel av skyddsvärda byggnader.
3. Att tydligare riktlinjer tas fram för att säkerställa att detaljplaner och skyddsföreskrifter efterlevs i praktiken.

### **Kontorets analys**

Kontoret är positivt till förslaget. Vår byggda miljö är en viktig brygga mellan nutid och dåtid och en ytterst påtaglig del av vår gemensamma historia, avläsbar här och nu. Det är av stor vikt att vårt gemensamma kulturarv omhändertas, underhålls och bevaras.

Ur klimathänseende är det också en bättre lösning att underhålla och använda de byggnader som redan finns – istället för att riva och bygga nytt.

Kontoret är väl insatt i frågeställningen, då kontoret för stadens räkning förvaltar flertalet av de byggnader som staden äger. Många med mycket höga kulturvärden, och precis som motionärerna skriver, viktiga att bevara för framtiden.

Som förvaltare önskar dock kontoret peka på de svårigheter som ägande och förvaltning av äldre fastigheter innebär.

Att förvalta en äldre fastighet handlar inte bara om att bevara, utan också om att finna en lämplig användning för densamma. Staden kan inte blunda för det faktum att det måste finnas ett ekonomiskt incitament i hanteringen, oavsett om det är ett privat eller allmänt ägande. Underhåll av en kulturhistoriskt värdefull byggnad blir inte sällan kostsam. Speciallösningar till exempel kring moderna ventilationskrav och tillgänglighet kan medföra ökad budget. Kostsamma renoveringar behöver finansieras, oavsett om det är staden eller en privat aktör som står som ägare.

Därtill måste den värdefulla byggnaden få en lämplig funktion. Det bästa skyddet för att bevara en byggnad ur kulturhistoriskt hänseende är att den används. En byggnad som har en uppgift och fyller ett syfte kommer mycket sällan att förfalla. En byggnad som brukas innebär troligen hyresintäkter; en absolut förutsättning för att kunna finansiera nödvändiga underhållsåtgärder.

Det är inte alltid självklart att den tidigare användningen är det som efterfrågas på platsen just nu. En äldre gårdsbebyggelse som historiskt använts till bostad kanske idag är bättre lämpad som föreningslokal, yogastudio eller café. Att bevara medför därmed behov av större flexibilitet i till exempel detaljplanerna för att kunna omforma/transformera äldre användningar så att de kan anpassas efter dagens behov.

Förutom detaljplanens bestämmelser ställs i vår tid också krav utifrån Boverkets byggregler (BBR), bland annat vad gäller tillgänglighet för personer med nedsatt rörlighet- och orienteringsförmåga och inomhusmiljön. Om en ny användning ska prövas i ett bygglov är det nybyggnadskrav som gäller. Detta kan många gånger vara svårt att uppnå i en äldre byggnad. Upphöjda entréplan kräver ramper och/eller hiss och fullgod inomhusmiljö kan kräva omfattande ventilationslösningar. Bägge dessa tillägg kräver yta som inte alltid finns.

Kontoret anser att i samband med motionärernas förslag utreds vidare behövs också ett ställningstagande inom staden att arbeta för att möjliggöra en mer tillåtande tolkning av gällande lagstiftning för att användandet av våra äldre byggnader ska förenklas. Det betyder:

1. Värdera byggnaden ur ett miljö- och kulturhistoriskt perspektiv där värdet av kontinuitet också bedöms i

bygglovet. Med kontinuitet menas att en byggnad verkligen kan komma till användning även i en ny funktion, istället för att riva och bygga nytt. Större ingrepp kan behövas för att anpassa byggnaden efter dagens behov. Här måste samsyn mellan antikvarie och funktionskrav nås och kompromisser kommer krävas.

2. Ta fram en vägledning som stöd till bygglovshandläggaren, för att underlätta bedömningen när avsteg från gällande lagkrav enligt lagstiftningen är möjlig i en kulturhistoriskt värdefull byggnad/miljö.
3. Undvik för detaljerade detaljplaner när det kommer till bevarandet av kulturmiljön. I all välmening kan för strikta bevarandekrav få precis motsatt effekt: byggnaden och/eller miljön kan inte brukas på grund av för kraftfulla skyddsbestämmelser. Konsekvensen kan bli en tomställd byggnad som av den anledningen lättare förfaller.
4. Möjliggöra avsteg från gällande detaljplan för att utverka en användning anpassad efter dagens behov. Detta med avsikten att få till ändamålsenliga användningar i våra redan befintliga byggnader och tillskapa efterfrågade komplement i vår byggda miljö.

Kontoret påminner om att enligt 11 kapitlet 18§ i plan- och bygglagen finns möjlighet för kommunen att förelägga en fastighetsägare om bristande underhåll. Innan en tvångsförvaltning kan bli aktuell måste en underhållsutredning utföras. Även här kan en tydlig vägledning till bygglovshandläggarna behövas, för att ge stöd när ett sådant förfarande kan bli aktuellt.

Kontoret önskar se ett fortsatt arbete med ett bredare angreppssätt när det kommer till hanteringen av våra kulturhistoriskt värdefulla byggnader för att möjliggöra en fortsatt användning över tid och därmed skapa förutsättningar för våra äldre byggnader att bli ett välkommet och naturligt inslag och målpunkter i de nya stadsrum som växer fram.

**Fastighetskontoret**  
Ekonomiavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

**Slut**

**Bilagor**

1. Motionen

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2025-09-17
Camilla Silfverling, Avdelningschef	2025-09-17