

VÄGLEDNING

Hantering av särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden

Med anledning av ändringar i plan- och bygglagen





Villa på Molinvägen i Södra Ängby.
Foto: Mattias Ek, 2025

Förord

Den första december 2025 trädde flera ändringar i plan- och bygglagen (PBL) i kraft, främst i 9 kap. om lov och förhandsbesked, men även i 3 kap. om översiktsplan och 4 kap. om detaljplaner och områdesbestämmelser. Den största förändringen rör en differentiering av lovplikten mellan särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden och övrig bebyggelse.

Förändringen kopplas till ett nytt krav på översiktsplanen att peka ut de objekt och miljöer som omfattas av förvanskningförbudet samt redovisa kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata de särskilda värdena. Staden har beslutat att ta fram en ny översiktsplan, som beräknas vara klar för antagande år 2028. Parallellt med arbetet med en ny översiktsplan kommer Stadsmuseet under 2026–2027 inventera och klassificera de stadsdelar som ännu inte har klassificerats, med målet att stadens kulturhistoriska klassificeringskarta ska bli heltäckande.

Denna vägledning syftar till att bemöta det kortsiktiga behovet hos planeringen och lovprövningen av att tydliggöra de utgångspunkter, underlag och ställningstaganden som gäller fram till att en ny översiktsplan finns på plats och den kulturhistoriska klassificeringskartan har blivit heltäckande.

VÄGLEDNING

Hantering av särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden

Dnr Stadsbyggnadskontoret 2025-17894

Dnr Kulturförvaltningen KUL 2025/1352

Godkänd av kommunfullmäktige

XXXX-XX-XX.

Giltighetstid: Fram tills Stockholms stads kommande översiktsplan är antagen och kulturhistoriska klassificeringskartan är heltäckande.

Innehåll

Förord	3
1. Bakgrund	7
1.1 Målgrupp	7
1.2 Syfte	8
1.3 Avgränsning	8
2. Utgångspunkter	10
2.1 Roller och ansvar	10
2.2 Regler	11
3. Vägledning	22
3.1 Särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden	23
3.2 Strategier och vägledningar som redovisar hänsyn	25
4. Definitioner	28
5. Käll- och litteraturförteckning	32
Bilaga	36
Stadens kulturhistoriska klassificeringskarta	36



Biografen Fontänen vid
Vällingbytorget.
Foto: Mattias Ek, 2016.

Bakgrund

Den första december 2025 trädde flera ändringar i plan- och bygglagen (PBL) i kraft, främst i 9 kap. om lov och förhandsbesked men även i 3 kap. om översiktsplan och 4 kap. om detaljplaner och områdesbestämmelser. Av vikt för denna vägledning är de ändringarna som innebär att utökad lovplikt gäller för särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden och som omfattas av förbudet mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § PBL.

Vidare ska kommunen peka ut dessa samt redovisa sin syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata de särskilda värdena i översiktsplanen. Staden har beslutat att detta ska ske inom det översiktsplanearbete som redan har initierats.¹ Den nya planen beräknas vara klar för antagande år 2028. Parallellt med arbetet med en ny översiktsplan kommer Stadsmuseet under 2026–2027 inventera och klassificera de stadsdelar som ännu inte har klassificerats, med målet att stadens kulturhistoriska klassificeringskarta ska bli heltäckande.

De ändrade bestämmelserna medför att staden redan nu behöver tydliggöra de utgångspunkter, underlag och ställningstaganden som gäller för planering och lovprövning under övergångsperioden fram till att en ny översiktsplan finns på plats, och den kulturhistoriska klassificeringskartan är heltäckande. Under övergångsperioden tydliggör denna vägledning hanteringen av stadens särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden med anledning av ändringarna i PBL.

1.1 Målgrupp

Vägledningens primära målgrupp är stadsbyggnadsnämnden, som har myndighetsansvar för planprocess, detaljplaner, lovprövning och bygganmälan, samt kulturnämnden som stadens kompetens inom kulturmiljöfrågor och ansvarig för inventering, klassificering och urval av kulturhistoriskt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden.

Andra berörda nämnder och bolag inom Stockholms stad kan vara fastighetsnämnden, exploateringsnämnden, trafiknämnden, skönhetsrådet, stadsdelsnämnderna och bolag inom Stockholms stadshus AB.

Vägledningen är även relevant för fastighetsägare och sakägare, intresseorganisationer, andra kommuner, regionala och statliga myndigheter samt allmänheten.

1. Stadsbyggnadskontoret har i stadens budget 2025 i uppdrag att påbörja arbetet med en ny översiktsplan.

1.2 Syfte

Vägledningen syftar till att redogöra för:

- underlag som redovisar särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som i dagsläget är identifierade.
- hantering av fastigheter som ännu inte har inventerats eller klassificerats i stadens kulturhistoriska klassificeringskarta.
- de strategier, vägledningar och kunskapsunderlag som redovisar stadens syn på vilken hänsyn som krävs för att tillvarata de särskilda värdena.

1.3 Avgränsning

Denna vägledning avser att under en övergångsperiod sammanställa och förtydliga Stockholms stads befintliga rutiner, underlag och ställningstaganden, som rör kraven på redovisning av särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden i översiktsplanen.

Vägledningen behandlar inte övriga förändringar av PBL som infördes den första december 2025. Vägledningen behandlar inte de krav på varsamhet vid ändring som gäller all bebyggelse.



Villa i Gamla Enskede.
Foto: Lennart Johansson,
Stadsbyggnadskontoret, 2021.



Utgångspunkter

I det här kapitlet beskrivs de utgångspunkter som är av betydelse för vägledningen; de mest relevanta aktörerna, deras ansvar eller uppdrag samt de regler som styr.

2.1 Roller och ansvar

ENSKILD FASTIGHETSÄGARE

Med de nya bestämmelserna i PBL har ett större ansvar riktats mot fastighetsägaren och byggherren (den som för egen räkning utför eller låter utföra en åtgärd). Lovpliktens koppling till förvanskingsförbudet enligt 8 kap. 13 § PBL medför ett omfattande undersökningsansvar när en åtgärd planeras och utförs. Den som ska utföra en åtgärd behöver informera sig om alla kända förhållanden som ger vägledning om fastigheten eller bebyggelseområdet har sådana särskilda värden som avses i förvanskingsförbudet.

Undersökningsansvaret innebär att den enskilda behöver hämta information från olika källor som översiktsplanen, översiktsplanen för Nationalstadsparken, stadens kulturhistoriska klassificeringskarta, gällande detaljplaner eller områdesbestämmelser, övriga kunskapsunderlag från stadsbyggnadskontoret och Stadsmuseet i Stockholm samt skydd eller anspråk enligt annan relevant lagstiftning, som kulturmiljölagen (KML) och miljöbalken (MB).

Ändringarna innebär även ett större ansvar för den enskilda i de fall en fastighet inte omfattas av förvanskingsförbudet och lovplikten är mindre omfattande. Eftersom fler åtgärder får utföras utan lov behöver fastighetsägaren/byggherren själv bedöma om åtgärden uppfyller varsamhetskravet enligt 8 kap. 17 § PBL. Varsamhetskravet gäller alla ändringar av byggnader, även åtgärder som inte kräver bygglov. Den som utför en åtgärd ansvarar för att varje byggåtgärd planeras och genomförs på ett varsamt sätt, från projektering till utförande, med hänsyn till byggnadens karaktär och värden.

STADSBYGGNADSNÄMNDEN

Stadsbyggnadsnämnden har myndighetsansvar för planprocess, detaljplaner, bygglov, bygganmälan och namngivning. Nämnden ansvarar även för tillsyn, bland annat i de fall en åtgärd som är lovpliktig har utförts utan lov.

KULTURNÄMNDEN

Kulturnämnden är genom Stadsmuseet i Stockholm stadens kompetens i stadsbyggnadshistoriska frågor och är remissinstans i bygglovs- och detaljplaneärenden som kan förutses påverka eller förändra kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Kommunfullmäktige beslutade år

1990 att kulturnämnden ansvarar för inventering, klassificering och urval av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och bebyggelseområden. Urvalet redovisas i stadens kulturhistoriska klassificeringskarta. Klassificeringen är ett expertutlåtande som bland annat är ett underlag för stadsbyggnadskontorets plan- och bygglovsprocesser.

STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen ska samordna statens intressen och är första prövningsinstans för överklaganden av byggnadsnämndens beslut om bland annat förhandsbesked, lov, startbesked och slutbesked. Länsstyrelsen är också tillsynsmyndighet för frågor som rör kulturmiljölagen (KML), bland annat fornlämningar, enskilda byggnadsminnen och kyrkliga kulturminnen.

Boverket är förvaltningsmyndighet för frågor som rör bland annat byggd miljö, hushållning med mark- och vattenområden, fysisk planering samt byggande och förvaltning av bebyggelse. Boverket tar fram föreskrifter och allmänna råd och ansvarar för utredningar, analyser och kunskapsförmedling inom sitt verksamhetsområde. De nuvarande föreskrifterna om lovgivning och lovplikt sätter ett ramverk för tolkningen av vad som utgör särskilda kulturhistoriska värden eller bedömningen av varsamhet och förvanskning. Boverkets föreskrifter förkortas BFS och är försedda med årtal och nummer. I denna skrift hänvisas i första hand till BFS 2024:8.

Riksantikvarieämbetet är nationell kulturarvsmyndighet och har bland annat sektorsansvar för riksintressena för kulturmiljövården och Kungliga nationalstadsparken. Myndigheten har den nationella uppsikten över riksintressena och beslutar om nya eller ändrade anspråk. Riksantikvarieämbetet är även tillsynsmyndighet för statliga byggnadsminnen. Enligt myndighetens förordning ska Riksantikvarieämbetet särskilt verka för att kulturvärdena i bebyggelse och i landskapet tas till vara, samt bevaka kulturmiljöintresset vid samhällsplanering och byggande.

2.2 Regler

I detta avsnitt redovisas de övergripande regler som är utgångspunkten för bedömning av hänsyn till kulturhistoriska värden. Kulturvärdena och kulturmiljön är ett allmänt intresse enligt miljöbalken och plan- och bygglagen.

Kommunen ansvarar för skydd av, och hänsyn till kulturhistoriska värden genom bestämmelserna i PBL. Utöver utpekande av och hantering värdefulla byggnader, bebyggelseområden och allmänna platser med stöd i plan- och bygglagstiftningen skyddas värdefulla kulturmiljöer genom miljöbalken, kulturmiljölagen och förordningen av statliga byggnadsminnen.

• MILJÖBALKEN •

I både miljöbalken (MB) (1998:808) och plan- och bygglagen konstateras att kulturvärden och kulturmiljö är allmänna intressen. I MB framgår detta i 3 kap. 6 §.

Vid prövningen av frågor enligt PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen, se 2 kap. 1 § PBL. Enligt 2 kap. 2 § PBL ska bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ MB tillämpas, se utdrag ur lagtext nedan.

I 4 kap. 7 § MB finns även bestämmelser om nationalstadsparken Ulriksdal–Haga–Brunnsviken–Djurgården. För hanteringen av Kungliga nationalstadsparken, se Översiktsplan för Nationalstadsparken – Stockholmsdelen.

MB innehåller även bestämmelser om natur- och kulturresevat.

3 kap.

6 § Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

...och 4 kap.

1 § De områden som anges i 2–8 §§ är, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena, i sin helhet av riksintresse.

Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om

1. det inte möter något hinder enligt 2–8 §§ och
2. det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

Bestämmelserna i första stycket 2 och i 2–6 §§ utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret. Om det finns särskilda skäl utgör bestämmelserna inte heller hinder för anläggningar för utvinning av sådana fyndigheter av ämnen eller material som avses i 3 kap. 7 § andra stycket.

7 § Området Ulriksdal-Haga-Brunnsviken-Djurgården är en nationalstadspark.

Inom en nationalstadspark får ny bebyggelse och nya anläggningar komma till stånd och andra åtgärder vidtas endast om det kan ske utan intrång i parklandskap eller naturmiljö och utan att det historiska landskapets natur- och kulturvärden i övrigt skadas.

Trots bestämmelsen i andra stycket får en åtgärd som innebär ett tillfälligt intrång eller en tillfällig skada i en nationalstadspark vidtas, om

1. åtgärden höjer parkens natur- och kulturvärden eller tillgodoser ett annat angeläget allmänt intresse, och
2. parken återställs så att det inte kvarstår mer än ett obetydligt intrång eller en obetydlig skada.

7 kap

4 § Ett mark- eller vattenområde får av länsstyrelsen eller kommunen förklaras som naturreservat i syfte att bevara biologisk mångfald, vårda och bevara värdefulla naturmiljöer eller tillgodose behov av områden för friluftslivet.

Ett område som behövs för att skydda, återställa eller nyskapa värdefulla naturmiljöer eller livsmiljöer för skyddsvärda arter får också förklaras som naturreservat.

5 § I ett beslut om att bilda naturreservat skall skälen för beslutet anges.

I beslutet skall också anges de inskränkningar i rätten att använda mark- och vattenområden som behövs för att uppnå syftet med reservatet, såsom förbud mot bebyggelse, uppförande av stängsel, upplag, schaktning, täkt, uppodling, dikning, plantering, avverkning, jakt, fiske och användning av bekämpningsmedel. En inskränkning får innebära att tillträde till området förbjuds under hela eller delar av året.

Om det senare visar sig finnas nya skäl eller behövas ytterligare inskränkningar för att uppnå syftet med skyddet, får länsstyrelsen eller kommunen meddela beslut om detta.

6 § Om det behövs för att tillgodose syftet med ett naturreservat, får länsstyrelsen eller kommunen förplikta ägare och innehavare av särskild rätt till fastighet att tåla sådana intrång som att det inom området

1. anläggs vägar, parkeringsplatser, vandringsleder, raststugor, tältplatser, badplatser, sanitära inrättningar eller liknande anordningar,
2. bereds tillträde till mark för allmänheten där allmänheten annars inte har rätt att vistas,

3. utförs gallring, röjning, slåtter, plantering, betesdrift, avspärning eller liknande åtgärder, eller
4. genomförs undersökningar av djur- och växtarter samt av mark- och vattenförhållanden

9 § Ett mark- eller vattenområde får förklaras som kulturresevat i syfte att bevara värdefulla kulturpräglade landskap. På ett sådant område ska bestämmelserna i 4-6 §§ tillämpas. Att det inom ett område finns en byggnad eller anläggning som är skyddad som byggnadsminne, kyrkligt kulturminne eller fornlämning enligt kulturmiljölagen (1988:950) hindrar inte att området förklaras som kulturresevat. [...]

• PLAN- OCH BYGGLAGEN •

Plan- och bygglagens (PBL) bestämmelser är det grundläggande ramverket för kulturmiljöhänsyn vid stadsbyggnadsnämndens myndighetsutövning. I både MB och PBL konstateras att kulturvärdena och kulturmiljön är ett allmänt intresse. I PBL framgår det av 2 kap.

Allmänna intressen

Vid prövningen av frågor enligt PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen, se 2 kap. 1 § PBL. Enligt 2 kap. 2 § PBL ska bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ MB tillämpas, se utdrag ur lagtext nedan.

Enligt 2 kap. 6 PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Kravet på att bebyggelseområdets särskilda värden ska skyddas framgår

också i 2 kap. 6 § PBL. Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt PBL 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.

Varsamhetskravet enligt 2 kap. 6 § tredje stycket innebär att ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt, så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Bestämmelsens inriktning på bebyggelsen medför att varsamhet ur andra kapitlets perspektiv fokuserar på att befintliga karaktärsdrag i miljön som helhet ska respekteras och tillvaratas. Varsamhetskravet i åttonde kapitlet kan sägas bekräfta och precisera kravet på byggnadsnivå.

2 kap.

1 § Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

2 § Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företrädare ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

3 § Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja [...]

6 § Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, [...]

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar. 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

Översiktsplan

Sedan den 1 december 2025 ställer PBL krav på att översiktsplanen ska redovisa sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § samt kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata de särskilda värdena.

Syftet med kraven på redovisning är att ge vägledning inför beslut i det enskilda fallet.² Översiktsplanen ger tillsammans med övriga kunskapsunderlag vägledning i det enskilda fallet, men utgör däremot inte ett beslut om lovplikt.

Översiktsplanen och övriga underlag är inte heller bindande, vilket medför att det i samband med en prövning kan framkomma ytterligare underlag.

2. Prop. 2024/25:169.

Det innebär att ett byggnadsverk, en allmän plats eller ett bebyggelseområde kan ha ett sådant kulturhistoriskt värde att det omfattas av förvanskningförbudet, utan att det framgår av översiktsplanen eller andra underlag.³

På motsvarande sätt kan ett utpekande ha skett, men att det i efterhand visar sig att bedömningen är inaktuell eller felaktig.

3 kap.

5 § Av översiktsplanen ska även följande framgå: [...]

2. hur kommunen i den fysiska planen avser att ta hänsyn till och samordna översiktsplanen med relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för en hållbar utveckling inom kommunen, [...]

4. sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § samt kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata de särskilda värdena, [...]

Reglering med detaljplan och områdesbestämmelser

I plan- och bygglagens fjärde kapitel framgår att mark- och vattenområdets användning, bebyggelse och byggnadsverk inom en kommun får regleras med detaljplaner eller områdesbestämmelser.

Kommunen kan i en detaljplan reglera vad som krävs för att följa kraven på varsamhet enligt 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 17 och 18 §§. Kommunen kan i en detaljplan eller i områdesbestämmelser 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 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 huvudmannaskap ska användas och utformas.

9 § I en detaljplan får kommunen bestämma om stängsel samt utfart eller annan utgång mot allmänna platser.

10 § I en detaljplan får kommunen bestämma om vegetation och om markytans utformning och höjdläge.

11 § I en detaljplan får kommunen bestämma

1. bebyggandets omfattning över och under markytan,
2. byggnaders användning, och
3. andelen lägenheter av olika slag i bostadsbyggnader och lägenheternas storlek.

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 §,

3. Prop. 2024/25:169, s. 436.

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.

42 § Med områdesbestämmelser får kommunen endast reglera

1. grunddragen för användningen av mark- och vattenområden för bebyggelse, fritidsanläggningar, kommunikationsleder och andra jämförliga ändamål, om det behövs för att säkerställa syftet med översiktsplanen eller för att tillgodose ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken,
2. användningen och utformningen av mark för gemensam användning,
3. största tillåtna byggnads- eller bruksarean för fritidshus och storleken på tomter för sådana hus, och
4. placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter och i samband med det bestämma

a) om vegetation och markytans utformning och höjdläge inom ett område som är avsett för bebyggelse eller i närheten av en befintlig eller planerad anläggning för totalförsvaret, statlig flygplats, annan flygplats för allmänt bruk, kärnreaktor, annan kärnenergianläggning eller annan anläggning som kräver ett skydds- eller säkerhetsområde,

b) om skyddsanordningar för att motverka sådana störningar från omgivningen som avses i 12 § 1, och

c) i frågor som avses i 16 § 2, 4 och 5.

I samband med en reglering enligt första stycket 2 eller 4 får kommunen även reglera skydd för sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter och bebyggelseområden som avses i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 13 § samt för sådan mark för gemensam användning som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Bestämmelser om förbud mot förvanskning och krav på varsamhet vid ändring

Byggnader som bedöms vara särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas. För att en byggnad ska betraktas som särskilt värdefull krävs det att byggnadens värde är så stort att dess bevarande kan sägas utgöra ett verkligt allmänt intresse.⁴

Detta gäller inte bara enskilda byggnader av monumental karaktär eller stort historiskt värde, utan också byggnader och bebyggelsemiljöer som representerar olika tidsepoker eller något karaktäristiskt från skilda sociala miljöer. Bestämmelsen gäller också enskilda byggnader som i sig kanske inte är så värdefulla men som blir det genom samhörigheten i en grupp, ett kvarter, en fasadräcka eller liknande.

Plan- och bygglagen innehåller varsamhetskrav både enligt 2 kap. 6 § tredje stycket och enligt 8 kap. 17 och 18 §§. Varsamhetskravet enligt andra kapitlet är inriktat på bebyggelsemiljöer medan varsamhetskravet enligt åttonde kapitlet är inriktat på byggnader och anläggningar.⁵

4. Prop. 1985/86:1, med förslag till ny plan- och bygglag, s. 510 ff.

5. Adolfsson, Camilla, Björk-Werner, Joel och Hjalmarsson, Johan, Plan- och bygglagen (2010:900). En kommentar, del 1-2, Norstedts Juridik, 2023.

Varsamhetskraven gäller generellt, oavsett lov- eller anmälningsplikt eller om det pågår ett detaljplaneärende. Varsamhetskraven enligt 8 kap. 17 och 18 §§ innebär att byggnadens karaktärsdrag ska tas tillvara, oberoende av husens ålder och att varje ändring ska ta sin utgångspunkt i den befintliga byggnadens värden och kvaliteter. Kravet är inte begränsat till byggnadsverk, utan gäller alla typer av byggnadsverk, samt även vid flytt av en byggnad.

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. [...]

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.

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. [...]

• LOV •

De ändrade reglerna som trädde i kraft den 1 december 2025 medför en differentiering av lovplikten mellan åtgärder som berör byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som har sådana särskilda värden som avses i 8 kap. 13 § PBL och övriga byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden.

9 kap.

Bygglov för särskilt värdefulla byggnader eller i särskilt värdefulla områden

37 § Det krävs bygglov för nybyggnad, tillbyggnad, inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus eller fasadändring, om

1. åtgärden avser en byggnad som omfattas av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan enligt 4 kap. 16 § 3 eller i områdesbestämmelser enligt 4 kap. 42 § andra stycket,
2. åtgärden avser en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § första stycket som inte omfattas av sådana bestämmelser som avses i 1,
3. åtgärden vidtas inom en tomt, en allmän plats eller ett bebyggelseområde som omfattas av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan enligt 4 kap. 16 § 3 eller i områdesbestämmelser enligt 4 kap. 42 § andra stycket, eller
4. åtgärden vidtas inom en allmän plats eller ett bebyggelseområde som är ett sådant särskilt värdefullt område som avses i 8 kap. 13 § andra stycket 3 eller 4 utan att omfattas av sådana bestämmelser som avses i 3.

Bygglov för särskilt värdefulla anläggningar eller i särskilt värdefulla områden

38 § Det krävs bygglov för

1. att utomhus flytta eller väsentligt ändra en annan anläggning än en byggnad, om anläggningen omfattas av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan enligt 4 kap. 16 § 3 eller i områdesbestämmelser enligt 4 kap. 42 § andra stycket, eller
2. en åtgärd som avses i 19-31 §§ men som enligt de bestämmelserna inte kräver bygglov på grund av anläggningens storlek eller på grund av undantag i 20, 23, 26 eller 29 §, och för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt eller en ljusanordning, om

a) åtgärden avser en särskilt värdefull anläggning enligt 8 kap. 13 § andra stycket 1 som inte omfattas av sådana bestämmelser som avses i 1, eller

b) åtgärden vidtas inom en allmän plats eller ett bebyggelseområde som är ett sådant särskilt värdefullt område som avses i 8 kap. 13 § andra stycket 3 eller 4 och påverkar områdets karaktär eller byggnadsverkets yttre karaktärsdrag.

• BOVERKETS FÖRESKRIFTER OM SKYDD MED HÄNSYN TILL HYGIEN, HÄLSA OCH MILJÖ SAMT HUSHÅLLNING MED VATTEN OCH AVFALL (BFS 2024:8) •

De grundläggande kraven om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt hushållning med vatten och avfall finns i PBL. Kraven om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt hushållning med vatten och avfall utvecklas och förtydligas i PBF.

I Boverkets föreskrifter (2024:8) om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt hushållning med vatten och avfall preciseras kraven ytterligare.⁶ Precisering av utgångspunkter vid bedömning av varsamhet, förbud mot förvanskning, särskilt värdefull byggnad och miljö sker i kapitel 12.

12 kap.

Allmänt vid ändring av byggnader

Varsamhet

4 § Vid en bedömning om kravet på varsamhet är uppfyllt ska hänsyn tas till hur åtgärden respekterar byggnadens karaktär avseende

1. proportioner, form och volym,
2. materialval och utförande,
3. färgsättning, samt
4. detaljomsorg och detaljeringsnivå.

Hänsyn ska också tas till om

1. detaljer som är väsentliga för byggnadens karaktär tillvaratas, och
2. egenskaper som har betydelse för boende- och brukarkvaliteter bibehålls.

Förbud mot förvanskning

5 § För att en åtgärd inte ska anses medföra en förvanskning av en särskilt värdefull byggnad ska åtgärden

1. inte förändra byggnadens karaktärsdrag,
2. inte skada de egenskaper som ligger till grund för byggnadens eller områdets kulturvärden, och

6. Boverket (2025). Nya regler - Hygien, hälsa och miljö. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/hygien-halsa-och-miljo/> Hämtad 2026-03-17.

3. vid utbyte av byggnadsdelar utförs med material och hantverksteknik som är anpassad till byggnadens ålder och karaktär.

Trots första stycket 3 ska en åtgärd inte anses utgöra en förvanskning om en förändring av material eller teknik är en förutsättning för att kunna

1. tillgodose utformningskraven och de tekniska egenskapskraven på en acceptabel nivå, eller
2. upprätthålla funktionen hos de tekniska systemen på en acceptabel nivå.

Särskilt värdefull byggnad

6 § Vid bedömningen av om en byggnad ska anses vara särskilt värdefull ska en prövning göras mot följande kriterier:

1. Byggnaden tydliggör tidigare samhällsförhållanden genom att den
 - a) representerar en tidigare vanlig byggnadskategori eller konstruktion som nu har blivit sällsynt,
 - b) belyser tidigare bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor, arbetsförhållanden, olika gruppers livsvillkor, stadsbyggnadsideal eller arkitektoniska ideal samt värderingar och tankemönster, eller
 - c) har representerat en för lokalsamhället viktig funktion eller verksamhet.
2. Byggnaden tydliggör samhällsutvecklingen genom att den
 - a) genom sin funktion illustrerar ett väsentligt skeende eller en väsentlig samhällsföreteelse,
 - b) har tjänat som förebild eller på annat sätt varit uppmärksam i sin samtid, eller

c) präglas av en stark arkitektonisk idé.

3. Byggnaden i sig utgör en källa till kunskap om äldre material och teknik.

4. Byggnaden värderas högt i ett lokalt sammanhang genom att den har haft stor betydelse

- a) i ortens sociala liv,
- b) för ortens identitet, eller
- c) i lokala traditioner.

Byggnaden kan anses vara särskilt värdefull från konstnärlig synpunkt genom att den uppvisar särskilda estetiska kvaliteter eller har en hög ambitionsnivå med avseende på

1. arkitektonisk gestaltning,
2. utförande och materialval, eller
3. konstnärlig gestaltning och utsmyckning.

Byggnaden kan anses vara särskilt värdefull från miljömässig synpunkt genom att den utgör en del av en miljö som uppfyller kriterierna i första stycket.

För att en byggnad ska anses vara särskilt värdefull ska byggnaden särskilt väl belysa ett visst förhållande eller i sitt sammanhang ha få motsvarigheter som kan belysa samma förhållande.

Byggnader från tiden före 1920-talets bebyggelseexpansion, som har sin huvudsakliga karaktär bevarad, ska anses vara särskilt värdefulla om inte något talar däremot.

• ANNAN LAGSTIFTNING •

Det kulturhistoriska värdet kan betraktas som klarlagt om fastigheten skyddas genom annan lagstiftning än PBL och MB. Vanligt förekommande skydd enligt kulturmiljölagen (KML) är enskilda byggnadsminnen, kyrkliga kulturminnen och fornlämningar. Statliga byggnadsminnen skyddas enligt förordningen om statliga byggnadsminnen.

Riksantikvarieämbetet har tagit fram en tabell som i förenklad form redovisar olika typer av skydd av kulturvärden i lagstiftningen.



Småstugor längs
Tapetserarvägen i Olovslund.
Foto: Mattias Ek, 2024.

SKYDD AV KULTURVÄRDEN I LAGSTIFTNINGEN

FORNMINNEN	<ul style="list-style-type: none"> • Skydd för fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar. • Gäller fasta lämningar efter mänsklig aktivitet före cirka år 1850. • Ingrepp eller annan påverkan kräver tillstånd. • Tillstånd söks hos länsstyrelsen. • Regleras i kulturmiljölagen.
BYGGNADSMINNE	<ul style="list-style-type: none"> • Skydd för byggnader, anläggningar eller parker. • Förändringar kräver tillstånd. • Tillstånd söks hos länsstyrelsen. • Regleras i kulturmiljölagen.
KYRKLIGT KULTURMINNE	<ul style="list-style-type: none"> • Skydd för alla kyrkobyggnader, begravningsplatser och inventarier från före 1940 samt för yngre anläggningar med särskilda beslut. • Förändringar kräver tillstånd. • Tillstånd söks hos länsstyrelsen. • Regleras i kulturmiljölagen.
STATLIGT BYGGNADSMINNE	<ul style="list-style-type: none"> • Skydd för statligt ägda byggnader, anläggningar eller miljöer. • Förändringar kräver tillstånd. • Tillstånd söks hos Riksantikvarieämbetet. • Regleras i förordningen för statliga byggnadsminnen.
RIKSINTRESSE FÖR KULTURMILJÖVÄRDEN	<ul style="list-style-type: none"> • Område med kulturvärden av nationell betydelse med statliga anspråk. • Kommunen måste ta särskild hänsyn till riksintressen i sina plan- och byggprocesser. • Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet. • Riksantikvarieämbetet ansvarar för att peka ut områden som är av riksintresse för kulturmiljövärden. • Regleras i miljöbalken.
KULTURRESERVAT	<ul style="list-style-type: none"> • Skydd för område med kulturhistoriskt värdefullt landskap. • Beslut om kulturreservat kan fattas av kommun eller länsstyrelse. • Länsstyrelsen har tillsynsansvar. • Regleras i miljöbalken.
VÄRLDSARV	<ul style="list-style-type: none"> • Unik natur- eller kulturhistorisk miljö som utpekats som en angelägenhet för hela mänskligheten. • Beslut om att föras upp på världsarvslistan fattas av Unescos världsarvs kommitté. • Skyddet regleras genom plan- och bygglagens, kulturmiljölagens och miljöbalkens bestämmelser .
BEBYGGELSE MED KULTURVÄRDEN MED I STÖD I PBL	<ul style="list-style-type: none"> • Särskilt värdefulla byggnader, anläggningar eller bebyggelseområden får inte förvanskas. • Kulturvärden kan skyddas i detaljplan eller områdesbestämmelser, till exempel genom skyddsbestämmelser eller rivningsförbud. • All bebyggelse ska hanteras varsamt och med hänsyn till dess kulturvärden. • Beslut fattas av kommunen. • Regleras i plan- och bygglagen.

Tabell med kortfattad beskrivning av olika typer av skydd av kulturvärden i lagstiftningen.

Källa: Riksantikvarieämbetets rapport Kulturvärden i översiktsplanen: en uppföljning av kommunernas redovisning av värdefulla byggnader och bebyggelseområden i översiktsplanen, 2026. Bearbetad av stadsbyggnadskontoret.



Uppståndelsekapellet,
Skogskyrkogården.
Foto: Mattias Ek, 2023.

Vägledning

Kunskap om ett byggnadsverks, en allmän plats eller ett bebyggelseområdes historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden finns i flera typer av underlag och rapporter. En betydande del av stadens kulturmiljöer är inventerade och klassificerade av stadsmuseet i stadens kulturhistoriska klassificeringskarta. Det medför att kunskapen om stadens särskilt värdefulla byggnadsverks och bebyggelseområdets kulturhistoriska värden generellt sett är god. De senaste åren har kunskapen kompletterats med faktablad om parker i ett flertal stadsdelar. Att kännedomen om stadens kulturmiljöer är väletablerad och förankrad är av vikt för arbetet med en ny översiktsplan.

Förutom klassificeringskartan ansvarar Stockholms stad för ett flertal underlag, bland annat översiktsplanen, översiktsplanen för Nationalstadsparken, Stockholms byggnadsordning, Varsam utveckling av småhus- och villaområden – Strategi med vägledningar, stadsmuseets bebyggelsehistoriska inventeringar samt andra vägledningar och kunskapsunderlag från stadsmuseet och stadsbyggnadskontoret.

De statliga anspråken genom riksintressena för kulturmiljövården samt Kungliga Nationalstadsparken indikerar också särskilda värden. I dessa fall ansvarar länsstyrelsen för att redovisa statens syn på hänsyn. Även stadens beslut med föreskrifter om natur- och kulturresevat signalerar att det kan finnas särskilda kulturhistoriska värden. De allmänna hänsyn som krävs redovisas i dag i övergripande vägledningar, områdesvägledningar och tematiska strategier eller vägledningar. Vägledningarna fungerar som ett stöd för tolkning av vilka hänsyn som krävs, men en bedömning behöver alltid göras i det enskilda fallet.

I vissa fall är frågan om det kulturhistoriska värdet att betrakta som avgjord, till exempel om en byggnad omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser med bestämmelser om skydd av kulturvärden eller rivningsförbud. Detta eftersom dessa bestämmelser endast får införas om byggnadsverk eller områden omfattas av förvanskningsförbudet.

Bestämmelserna kan på så vis sägas peka ut bebyggelse och områden som omfattas av förvanskningsförbudet, samtidigt som de redovisar vilken hänsyn som krävs för att ta tillvara de särskilda värdena. På motsvarande sätt kan ett byggnadsverks, en allmän plats och ett bebyggelseområdes kulturhistoriska värde ses som klarlagt i de fall länsstyrelsen eller Riksantikvarieämbetet fattat beslut om ett enskilt byggnadsminne, ett statligt byggnadsminne eller ett kyrkligt kulturminne.

I Stockholms stads kommande översiktsplan kommer särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden samt de hänsyn som krävs för att ta tillvara de särskilda värdena redovisas på en översiktlig nivå. Mer detaljerad information och vägledning kommer behöva redovisas i fördjupande underlag som i normalfallet inte är del av översiktsplanen.

3.1 Särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden

Vad som kan betraktas som en särskilt värdefull byggnad eller miljö framgår av Boverkets föreskrifter (BFS 2024:8) 12 kap. Allmänt vid ändring av byggnader, se kap 2 Regler.

Ett särskilt värdefullt byggnadsverk, allmän plats eller bebyggelseområde får inte förvanskas, enligt 8 kap. 13 § PBL. Ett byggnadsverk eller ett område kan omfattas av förvanskningförbudet utan att kommunen har gjort ett utpekande i översiktsplanen, eller tvärtom ha pekats utan att ha sådana värden.⁷

UNDERLAG FÖR BEDÖMNING AV SÄRSKILDA VÄRDEN

Följande kriterier, anspråk, skydd och underlag utgör i normalfallet stöd för bedömning av särskilda värden:

- **Boverkets föreskrifter** om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt hushållning med vatten och avfall, 12 kap. 6 § BFS 2024:8. Ett särskilt kriterium i BFS är att byggnader från tiden före 1920-talets bebyggelseexpansion, som har sin huvudsakliga karaktär bevarad, som regel alltid ska anses vara särskilt värdefulla. I detta fall anses frågan om kulturvärdet avgjord på förhand om det inte finns något som talar däremot.
- **Grön och blå markering** i kulturhistoriska klassificeringskartan betraktas som särskilt värdefulla om det inte finns synnerliga skäl som talar däremot.
- **Stadens värdefulla kulturmiljöer** som redovisas i stadens översiktsplan eller som sådana i stadens kulturhistoriska klassificeringskarta.
- **Stadsmuseets ställningstaganden** om kulturhistorisk klassificering som ännu inte införts i klassificeringskartan.
- **Stadsmuseets remissvar** om bygglov och detaljplaner.
- **Stadsmuseets förhandsbedömningar** om kulturhistoriskt värde.
- **Stadsmuseets faktablad** om stadens parker.

7. Prop. 2024/25:169, s. 436

- **Natur- och kulturresevat** enligt 7 kap. 4–9 §§ MB.
- **I detaljplan** genom skydd (q), rivningsförbud (r), användning anpassad till byggnadens kulturhistoriska värde (Q) eller äldre kulturresevat (K) eller i tillhörande planbeskrivning.
- **I områdesbestämmelser.**
- **Riksintressen för kulturmiljövården**, enligt 3 kap. 6 § MB.
- **Inom Nationalstadsparken**, enligt 4 kap. 7 § MB.
- **Statliga byggnadsminnen** enligt förordningen (2013:558) om statliga byggnadsminnen.
- **Enskilda byggnadsminnen** enligt KML.
- **Länsstyrelsens lista** över anmälningspliktiga fastigheter i Stockholm.
- **Fornlämningar** och övriga kulturhistoriska lämningar enligt KML.
- **Kyrkliga kulturminnen** enligt KML.
- **Inom världsarv** enligt konventionen om skydd för världens natur- och kulturarv.

HANTERING NÄR STÄLLNINGSTAGANDE SAKNAS

Fram till att stadens nya översiktsplan är antagen av kommunfullmäktige och den kulturhistoriska klassificeringskartan är heltäckande behöver eventuella särskilda värden klargöras för fastigheter som ännu inte är inventerade och klassificerade. Den enskilde behöver i dessa fall ta reda på om "byggnaden, den allmänna platsen eller bebyggelseområdet har ett sådant skyddsvärde att bygglov krävs."⁸

Under en övergångsperiod gör Stadsmuseet så kallade förhandsbedömningar av fastigheters kulturhistoriska värden. Förhandsbedömningarna är ett expertutlåtande och en översiktlig bedömning av det kulturhistoriska värdet. De är inte juridiskt bindande eller en slutgiltig kulturhistorisk klassificering (motsvarande gul, grön och blå markering i klassificeringskartan), men syftet är att de fastigheter som bedöms ha särskilda värden får ett skyndsamt ställningstagande. Detta bidrar till ambitionen att ge god information till fastighetsägare och till en effektiv lovprövning samt på längre sikt till arbetet med att göra stadens klassificeringskarta heltäckande.

Stadsmuseet gör inte förhandsbedömningar för redan klassificerad bebyggelse, det vill säga gul-, grön- eller blåmarkerade fastigheter i klassificeringskartan.

8. Prop. 2024/25:169, s. 436.

Som regel är förhandsbedömningar inte nödvändiga om de särskilda värdena redan är kända genom att fastigheten:

- Ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, eller
 - särskilt värdefulla områden enligt stadens översiktsplan samt redovisning i stadens kartsystem, eller
 - natur- eller kulturresevat.
- Har bestämmelser om skydd och hänsyn för kulturhistoriska värden (r, q, K eller Q) i plankarta, eller
 - omfattas av områdesbestämmelser för kulturhistoriska värden.
- Är statliga eller enskilda byggnadsminnen, eller
 - kyrkliga kulturminnen.
- Är uppfört de senaste 20 åren, cirka.
- Om åtgärden oavsett det kulturhistoriska värdet ska prövas genom lov- eller anmälan. I dessa fall sker bedömningen av det kulturhistoriska värdet i samband med lovprövningen.

Stadsmuseet gör endast en översiktlig bedömning av det kulturhistoriska värdet. Det är stadsbyggnadskontorets ansvar att bedöma om en åtgärd kräver lov eller anmälan enligt plan- och bygglagen.

3.2 Strategier och vägledningar som redovisar hänsyn

ALLMÄNT OM HÄNSYN

Vilka hänsyn som krävs i det enskilda fallet styrs av de särskilda värden som har legat till grund för utpekandet av ett byggnadsverk, en allmän plats eller bebyggelseområde. Följande kriterier ska, enligt Boverkets föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt hushållning med vatten och avfall, BFS 2024:8, 12 kap. *Allmänt vid ändring av byggnader* ligga till grund för att bedöma om en åtgärd ska anses uppfylla kraven på skydd mot förvanskning.

5 § För att en åtgärd inte ska anses medföra en förvanskning av en särskilt värdefull byggnad ska åtgärden

1. inte förändra byggnadens karaktärsdrag,
2. inte skada de egenskaper som ligger till grund för byggnadens eller områdets kulturvärden, och
3. vid utbyte av byggnadsdelar utföras med material och hantverksteknik som är anpassad till byggnadens ålder och karaktär.

Trots första stycket 3 ska en åtgärd inte anses utgöra en förvanskning om en förändring av material eller teknik är en förutsättning för att kunna

1. tillgodose utformningskraven och de tekniska egenskapskraven på en acceptabel nivå, eller
2. upprätthålla funktionen hos de tekniska systemen på en acceptabel nivå.

Staden redovisar de allmänna hänsyn som krävs i övergripande vägledning, områdesvägledning och tematiska vägledning. I de fall hänsyn regleras genom bestämmelser om varsamhet och skydd av kulturvärden i detaljplanen är dessa bestämmelser styrande. Vägledningarna fungerar som ett stöd för tolkning av vilka hänsyn som krävs, men en bedömning behöver alltid göras i det enskilda fallet.

Vägledning om hänsyn redovisas i huvudsak i:

- Översiktsplanen, inklusive bilaga om riksintressen.
- Översiktsplan för Nationalstadsparken.
- Stockholms byggnadsordning.
- Varsam utveckling av småhus- och villaområden – Strategi med vägledning.
- Stockholms balkongvägledning.
- Vägledning vindsinredning.
- Skydd (q), rivningsförbud (r), användning anpassad till byggnadens kulturhistoriska värde (Q) eller äldre kulturresevat (K) i detaljplan, eller tillhörande planbeskrivning.
- Områdesbestämmelser.
- I föreskrifter för natur- och kulturresevat samt 7 kap. 4–9 §§ miljöbalken.
- Stadsmuseets faktablad för ytterstadens stadsdelar.
- Stadsmuseets ställningstaganden om kulturhistoriska värden.
- Stadsmuseets vård- och underhållsplaner (framtagna för stadens blå- och grönklassificerade fastigheter).
- Beslut om statligt byggnadsminne med skyddsföreskrifter.
- Beslut om byggnadsminnesförklaring med skyddsföreskrifter.
- Vård- och underhållsplan för enskilda och statliga byggnadsminnen.
- För särskilt värdefulla kyrkomiljöer: Riksantikvarieämbetets vägledning – kyrkliga kulturminnen (4 kap.).
- Vård- och underhållsplan för Skogskyrkogården.



Tre liljor, Norrmalm.
Foto: Mattias Ek, 2021.
Stadsmuseet i Stockholm.

Definitioner

Definitionerna nedan är främst hämtade från plan- och bygglagen, men även Boverkets PBL Kunskapsbanken, Riksantikvarieämbetets plattform för kulturhistorisk värdering och urval och Stockholms byggnadsordning.

allmän plats – en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov.

bebyggelse – en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader.

bebyggelseområde – det finns ingen legal definition av bebyggelseområde i PBL, men i förarbetena förs ett resonemang om vad som typiskt sett utgör ett bebyggelseområde.⁹ Stockholms stad tolkar förarbetena som att ett bebyggelseområde är ett område som förutom byggnader även innehåller andra element, som har betydelse för miljöns egenvärde, som vägar, broar, parkanläggningar, och naturlandskap. Typiska exempel på bebyggelseområden är helhetsmiljöer som sammanhållna gaturum, specifika avsnitt inom en stadsdel, grupp- eller seriebyggda småhusområden, hela stadsdelar, städer och byar.

Bestämmelserna om särskilt värdefulla bebyggelseområden i 2 kap. 6 § PBL kan bland annat avse samlade bebyggelsemiljöer som representerar olika tidsepoker eller något typiskt från skilda sociala miljöer eller som värderas högt av en lokal opinion.¹⁰ Byggnad som berörs av bestämmelsen kan till exempel representera tidigare samhälleliga eller estetiska ideal eller ge en god uppfattning om tidigare sociala villkor för en viss samhällsgrupp. Bestämmelserna kan bland annat tillämpas på ett område i en tätort som har ett särskilt kulturhistoriskt värde som helhet utan att alla enskilda hus, sedda var för sig, behöver ha ett sådant värde. Se även kriterier enligt 12 kap. BFS 2024:8.

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.

byggnadsverk – en byggnad eller annan anläggning.

gaturum – rum i staden som utgörs av gator och dess omgivande byggnader.

9. Prop. 1985/86:1, med förslag till ny plan- och bygglag, s. 480 ff.

10. Prop. 1985/86:1, med förslag till ny plan- och bygglag, s. 510 ff.

hänsyn – begreppet ”hänsyn till” innebär enligt PBL kunskapsbanken att kännedom om följande har tagits fram:

- vilka kulturvärdena är,
- hur de påverkas av den föreslagna åtgärden,
- vad som kan göras för att undanröja eller minska eventuella konflikter med motstående allmänna intressen och mellan allmänna och enskilda intressen.

Prioriteras andra intressen på de kulturhistoriska värdenas bekostnad så bör skälen för detta redovisas, lämpligen i planbeskrivningens konsekvensbeskrivning.¹¹

kulturarv – alla materiella och immateriella uttryck (spår, lämningar, föremål, konstruktioner, miljöer, system, strukturer, verksamheter, traditioner, namnskick, kunskaper etc.) för mänsklig påverkan. Oavsett om det skrivs i obestämd eller bestämd form – kulturarv eller kulturarvet – innefattar det en mångfald av kulturarv. Ibland kan begreppet preciseras för att belysa särskilda delar av samhällsutvecklingen, t.ex. det biologiska kulturarvet, det industriella kulturarvet eller modernismens kulturarv.

kulturhistoriskt sammanhang – ett visst identifierat och avgränsat historiskt utvecklingsförlopp med ingående verksamheter eller aktiviteter som på olika sätt haft en präglade inverkan på en viss företeelse. En företeelses kulturhistoriska sammanhang och uttrycken för detta bildar utgångspunkter för bedömning av dess kulturhistoriska värden. Flera olika kulturhistoriska sammanhang kan tillskrivas en och samma företeelse.

kulturhistoriskt värde – de möjligheter materiella och immateriella företeelser kan ge vad gäller att inhämta och förmedla kunskaper om och förståelse av olika skeenden och sammanhang – samt därigenom människors livsvillkor i skilda tider, inklusive de förhållanden som råder idag

kulturmiljö – hela den av människor påverkade miljön, det vill säga som i varierande grad präglats av olika mänskliga verksamheter och aktiviteter. En kulturmiljö kan preciseras och avgränsas till att omfatta en enskild anläggning eller lämning, ett mindre eller större landskapsavsnitt, en bygd eller en region. Det kan röra sig om intensivt utnyttjade stads- eller industriområden såväl som extensivt påverkade skogs- eller fjälllandskap. Kulturmiljön omfattar inte bara landskapets fysiska innehåll utan även immateriella företeelser som ortnamn eller sägner som är knutna till en plats eller ett område. Kulturmiljön är en del av kulturarvet.

11. Boverket (2023). Detaljplan och kulturvärden. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/kulturvarden/kulturvarden-i-plan---och-bygglagen/detaljplan-och-kulturvarden/>. Hämtad 2024-04-28.

kulturvärde - samlingsbenämning för sådana värden som tillskrivs företeelser, med utgångspunkt i kulturhistoriska, sociala och estetiska aspekter.

nybyggnad – uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats.

ombyggnad – ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas.

sammanhållen bebyggelse – bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark.

tillbyggnad – ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym.

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,

ändring av en byggnad – en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningsätt, utseende eller kulturhistoriska värde



Radhus i Vällingby
Foto: Lennart Johansson, 2021.

Fatbursparken, Södermalm. Foto:
Mattias Ek, 2020. Stadsmuseet i
Stockholm.



Käll- och litteraturförteckning

Regler

SFS 1988:950. Kulturmiljölag.

SFS 1998:808. Miljöbalk.

SFS 2010: 900. Plan- och bygglag.

SFS 2011:338. Plan- och byggförordning.

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

Stockholms stads strategier, vägledningar och underlag

Staden har tagit fram flera strategier, planerings- och kunskapsunderlag som kan ge dig fördjupad kunskap och förståelse.

- Översiktsplan för Stockholm
[Vägledningar och strategier, Stockholms stads webbplats](#)
- Översiktsplan för nationalstadsparken
[Översiktsplan för Nationalstadsparken – Stockholmsdelen, Stockholms stads webbplats](#)
- Riksintressen enligt miljöbalken, bilaga till översiktsplan för Stockholms stad
[Vägledningar och strategier, Stockholms stads webbplats](#)
- Stockholms byggnadsordning
[Vägledningar och strategier, Stockholms stads webbplats](#)
- Varsam utveckling av småhus- och villaområden, Strategi med vägledningar, Stadsbyggnadsnämnden
[Vägledningar och strategier, Stockholms stads webbplats](#)
- Stockholms balkongvägledning, Stadsbyggnadsnämnden
[Stockholms balkongvägledning](#)
- Vägledning vindsinredning, Stadsbyggnadsnämnden
[Vägledning vindsinredning, Stockholms stads webbplats](#)

- Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering
[Stadsmuseets kulturhistoriska klassifisering, stadsmuseets webbplats](#)
- Stadsmuseets faktablad om stadsdelar
[Stadsmuseets webbplats](#)
- Stadsmuseets webbplatser: stadsmuseet.stockholm.se och digitalastadsmuseet.stockholm.se
- Natur- och kulturresevat i Stockholms stad
[Naturreservat, Stockholms stads webbplats](#)
- Alla tiders Stockholm – riksintressen för kulturmiljövården.
- Äldre miljöprogram, ett urval.
[Beställ miljöprogram för småstugeområden, Stockholms stads webbplats](#)
 - Gärdet: Tidig funktionalism: Miljöprogram för ett riksintressant område.
 - Röda bergen: Miljöprogram för ett riksintressant område.
 - Enskede – Miljöprogram och avgränsning av värdefull miljö.
 - Norra Ängby – Ett program för din närmiljö.
 - Olovslund – Ett program för din närmiljö.
 - Miljöprogram för Tallkrogens småstugeområde.
 - Södra Ängby – Miljöprogram för ett riksintressant område.
- Stockholms stads småstugor 1927–57
– En sammanställning av hustyper, underlag för om- och tillbyggnader, Stadsbyggnadskontoret
[Beställ miljöprogram för småstugeområden, Stockholms stads webbplats.](#)
- Stockholmskällan, databas med arkivmaterial
[Stockholmskällans webbplats.](#)
- Vård- och underhållsplan för skogskyrkogården – under framtagande 2026.

Andra myndigheter och organisationer

- Beslut om statligt byggnadsminne med skyddsföreskrifter.
För kontakt: [Riksantikvarieämbetet webbplats](#)
- Beslut om byggnadsminnesförklaring med skyddsföreskrifter.
För kontakt: länsstyrelsens kulturmiljöenhet i Stockholm
[Länsstyrelsens webbplats](#)
- Boverket PBL Kunskapsbanken, handbok om plan och bygglagen
[Pbl kunskapsbanken – en handbok om plan- och bygglagen, Boverkets webbplats](#)
- Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister och fornlämningsregister
[Riksantikvarieämbetets webbplats](#)
- Riksantikvarieämbetets vägledning för kyrkliga kulturminne
[Vägledning – kyrkliga kulturminnen \(4 kap.\), Riksantikvarieämbetets webbplats](#)
- Riksintressebeskrivningar PDF
[Riksintressebeskrivningar, Riksantikvarieämbetet Stockholm-AB_riksintressen.pdf](#)
- Riksintressen för kulturmiljövården – information och beskrivningar över riksintressen för kulturmiljövården i Stockholms län
[Riksintressen för kulturmiljövården, Länsstyrelsens webbplats](#)
- Skogskyrkogården, Svenska Unesco-rådet
[Skogskyrkogården, Svenska Unescorådets webbplats](#)
- Vård- och utvecklingsplan för Kungliga Nationalstadsparken
[Vård- och utvecklingsplan för Kungliga nationalstadsparken, Länsstyrelsens webbplats](#)

Övriga källor

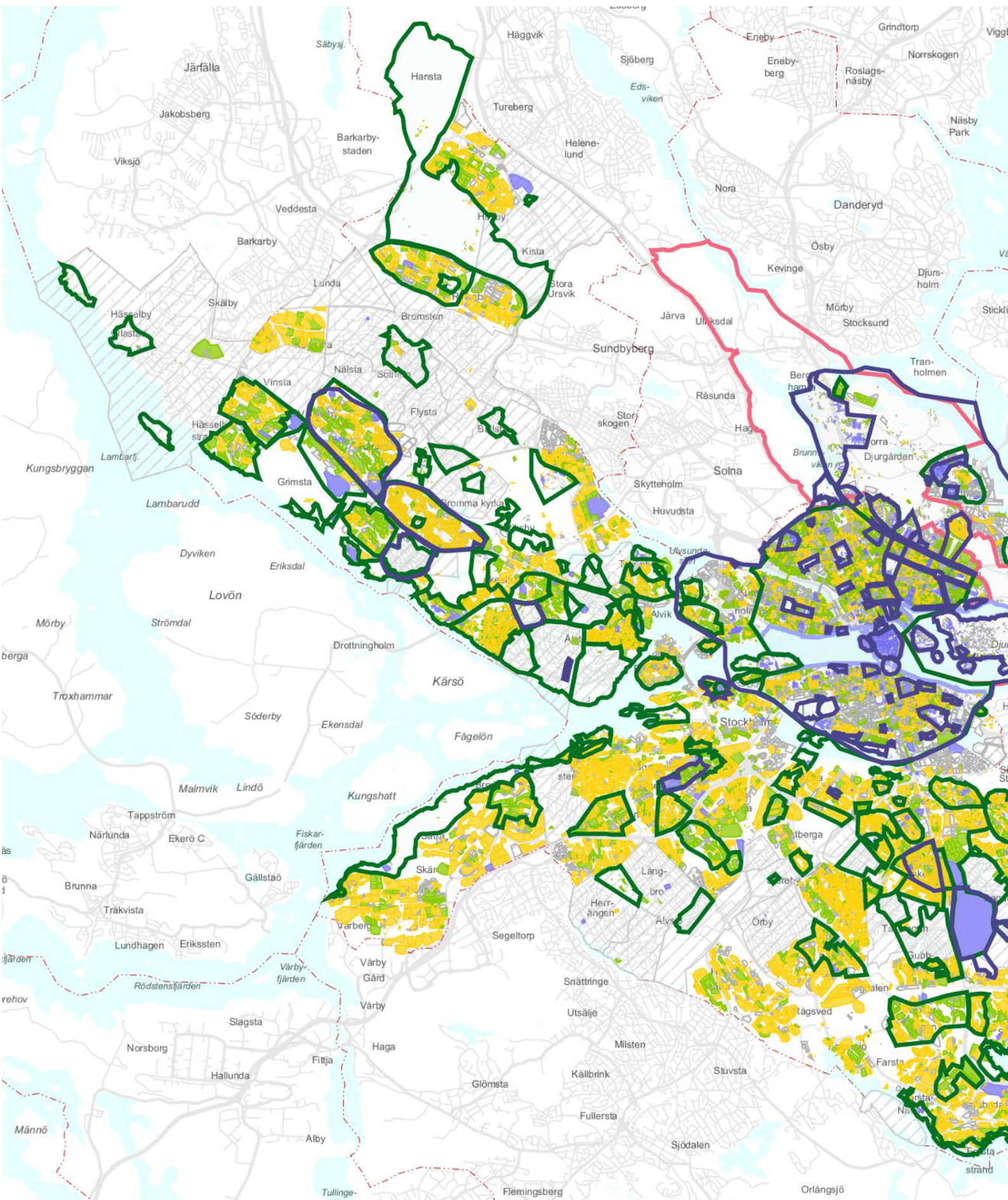
- Adolfsson, Camilla, Björk-Werner, Joel och Hjalmarsson, Johan, Plan- och bygglagen (2010:900). En kommentar, del 1-2, Norstedts Juridik, 2023.
- Boverket (2023). Detaljplan och kulturvärden
[PBL kunskapsbanken/teman/kulturvarden/kulturvarden-i-plan-och-bygglagen/detaljplan-och-kulturvarden, Boverkets webbplats](#) Hämtad 2024-04-28.

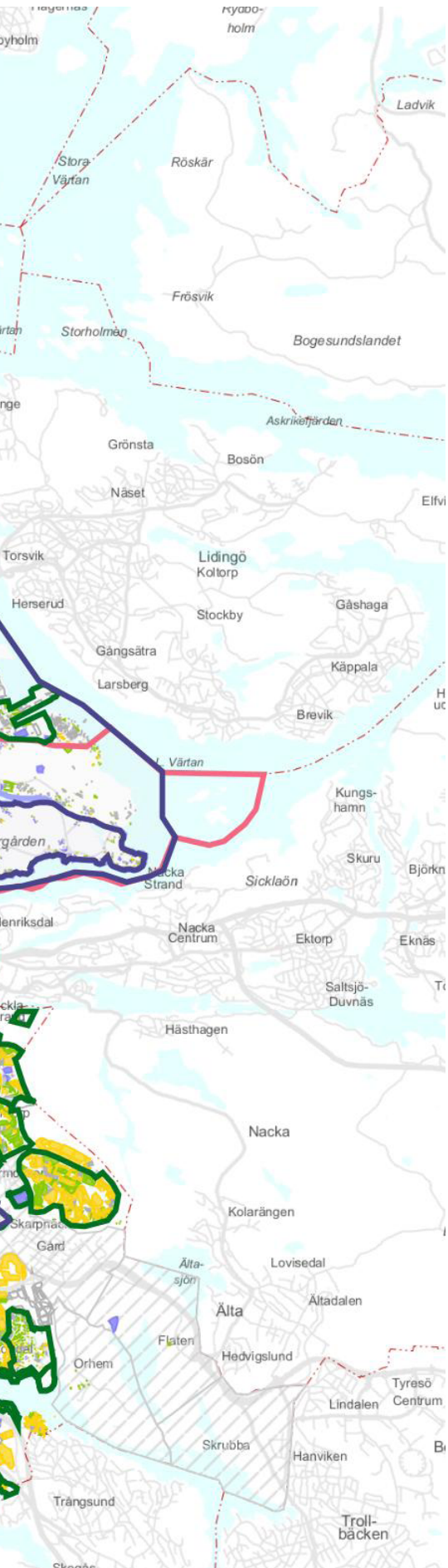
- Boverket (2025). Nya regler – Hygien, hälsa och miljö [PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/hygien-halsa-och-miljo](https://pbl.kunskapsbanken/regler-om-byggande/hygien-halsa-och-miljo), [Boverkets webbplats](https://www.boverket.se) Hämtad 2026-03-17.
- Regeringens proposition 1985/86:1 med förslag till ny plan- och bygglag.
- Regeringens proposition 2024/25:169, Ett nytt regelverk för bygglov. [Ett nytt regelverk för bygglov \(Betänkande 2025/26:CU2 Civilutskottet\)](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lag/dokument/prop/2024/25/169), [Sveriges riksdags webbplats](https://www.riksdagen.se). Hämtad 2026-02-12.
- Riksantikvarieämbetet, Plattform Kulturhistorisk värdering och urval Grundläggande förhållningssätt för arbete med att definiera, värdera, prioritera och utveckla kulturarvet, 2014.
- Riksantikvarieämbetet, Kulturvärden i översiktsplanen: en uppföljning av kommunernas redovisning av värdefulla byggnader och bebyggelseområden i översiktsplanen, 2026.

Vy över Stockholm
Foto: Lennart Johansson, 2014.



Stadens kulturhistoriska klassificeringskarta











STADENS KULTURHISTORISKA KLASSIFICERINGSKARTA

Arbete pågår med att kartan ska bli heltäckande. Den uppdateras löpande. Illustrationen ger därför en ögonblicksbild mars 2026.

Kartan visar:

-  Stadsmuseet har bedömt att fastigheter markerade med blått har synnerligen höga kulturhistoriska värden.
-  Stadsmuseet har bedömt att fastigheter markerade med grönt är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.
-  Stadsmuseet har bedömt att fastigheter markerade med gult har positiv betydelse för stadsbilden och/eller visst kulturhistoriskt värde.
-  Särskilt värdefulla bebyggelseområden.
-  Riksintressen för kulturmiljövården.
-  Kungliga nationalstadsparken.

