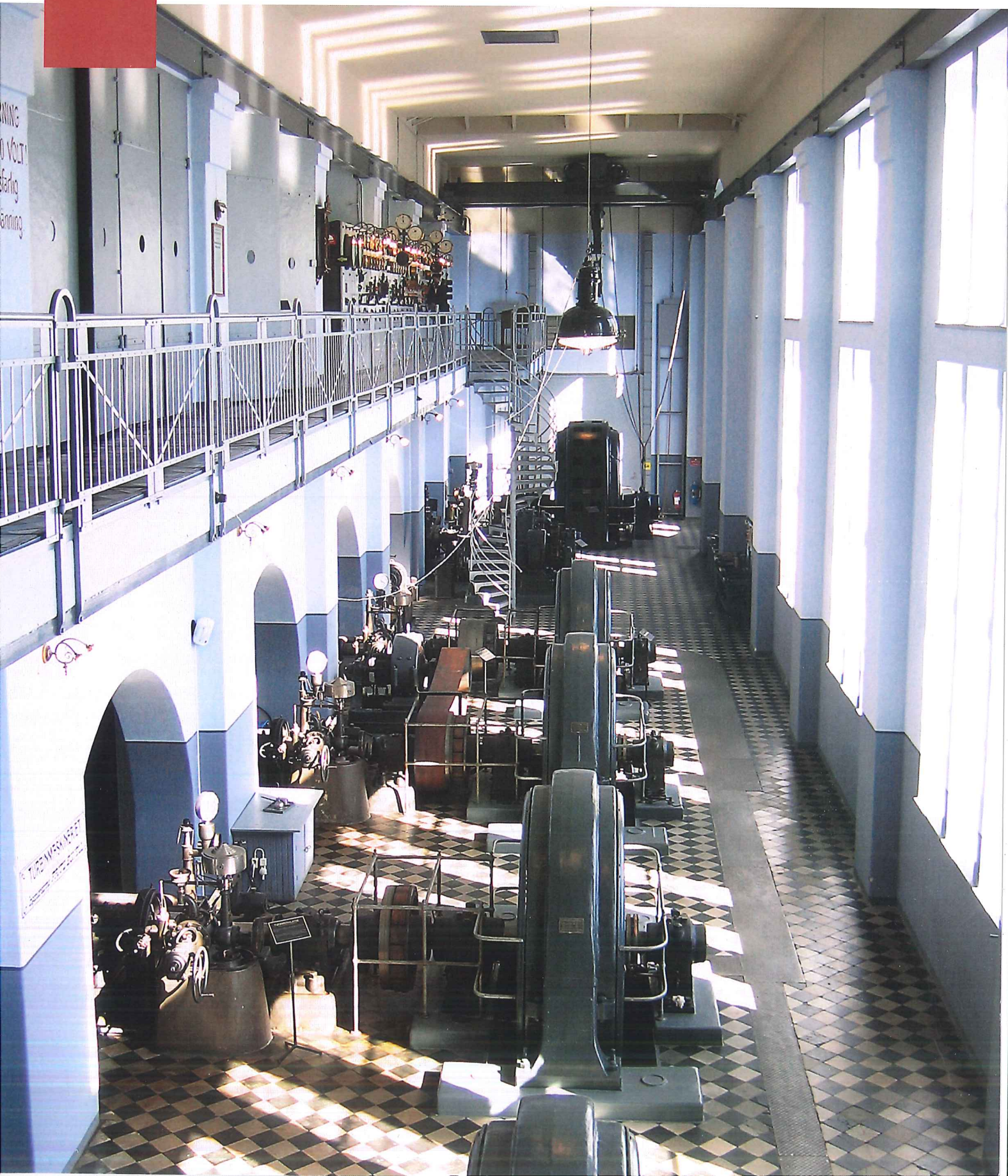


# Byggnadsminnen

Vägledning inför förändringar, vård och underhåll  
3 kap (1988:950) kulturmiljölagen



Länsstyrelsen  
Västerbotten





# Byggnadsminnen

Ett byggnadsminne är en byggnad som skyddas genom kulturmiljölagen. Det är det starkaste skydd en byggnad kan ha i Sverige.

I Västerbottens län finns ett åttiotal byggnadsminnen. Många olika byggnadskategorier är representerade: försvarsanläggningar, bankhus, skolor, järnvägsstationer, fyrplatser, kraftstationer, kyrkstäder, bostadshus, arbetarbostäder, sågverk, jordbruksbyggnader etc. De äldsta är från 1700-talet och de yngsta från 1960-talet.

Länsstyrelsen beslutar om skydd och är tillstånds- och tillsynsmyndighet i frågor som rör förändringar, vård och underhåll av byggnadsminnen.

## Att tänka på som ägare till ett byggnadsminne

Till varje byggnadsminne hör särskilda skyddsbestämmelser. Dessa innebär vanligtvis att byggnaden inte får rivras, flyttas eller ändras. Skyddet kan gälla det utvändiga, det invändiga eller båda delarna. Till byggnadsminnet hör oftast ett skyddsområde som inte får bebyggas eller förvanskas. Meningen är att byggnadsminnen ska behållas så oförändrade som möjligt. Som ägare har man skyldighet att vårda och underhålla byggnadsminnet enligt skyddsbestämmelserna. Länsstyrelsen gör varje år tillsynsbesök vid några byggnadsminnen, bland annat för att se om skyddsbestämmelserna följs.

Utöver skyddsbestämmelserna gäller plan- och bygglagens regler även för byggnadsminnen. Vid utvändiga ändringar måste ibland både Länsstyrelsen och den kommunala byggnadsnämnden lämna tillstånd.

Kontrollera att du har beslutet med de skyddsbestämmelser som gäller just för ditt byggnadsminne och läs igenom vad som står där. Kontakta Länsstyrelsen om du inte har beslutet eller om du undrar över något (kontaktuppgifter finns på baksidan).

Ändringar av byggnadsminnen kräver skriftligt tillstånd från Länsstyrelsen. Utbyte av byggnadsdelar är alltid tillståndspliktigt och ska undvikas. I de flesta fall är även underhållsåtgärder tillståndspliktiga. Det gäller exempelvis ommålning eller utbyte av trasiga byggnadsdelar. Kontakta Länsstyrelsen om du är osäker på vad som gäller.

# Att tänka på inför förändringar, vård och underhåll

- **Var ute i god tid**

Kontakta Länsstyrelsen i god tid för att diskutera planerade ändringar eller åtgärder. I byggbranschen måste man vara tidigt ute för att få de rätta entreprenörerna och detta gäller särskilt för byggnadsminnen där speciella krav ställs. Vid större arbeten måste planeringen vanligtvis påbörjas ett år innan genomförandet. Att vara ute i god tid är också viktigt om du tänker söka byggnadsvårdsbidrag för åtgärden.

- **Förankring och helhetssyn**

Det är viktigt att börja i rätt ände vid en renovering. Att göra en fasadrenovering om taket är dåligt kan exempelvis vara meningslöst. Helhetssyn behövs eftersom alla delar på ett hus hänger ihop. Samordning och rätt arbetsgång ger bättre resultat, bättre arbetsklimat, lägre kostnader och tidsvinster.

En del byggnadsminnen är kommunalt ägda eller ägs av större fastighetsbolag. Det är då viktigt att en ansökan om ändring är väl förankrad i ledningen innan en tillståndsansökan lämnas in till Länsstyrelsen.

- **Anlita erfarna konsulter**

Det är i de flesta fall nödvändigt att anlita en erfaren konsult för att upprätta bra underlagshandlingar vid underhålls- eller reparationsarbeten. Kostnaden för sådan medverkan sparas ofta in genom att hanteringen i det fortsatta arbetet förenklas. Konsultmedverkan kan också vara en bidragsberättigad kostnad om du söker byggnadsvårdsbidrag för det som ska göras. Att anlita en byggfirma (entreprenör) eller materialleverantör som konsult är inte lämpligt. Länsstyrelsen kan informera om lämpliga konsulter.

- **Ansök om tillstånd**

Ansök om tillstånd för åtgärden hos Länsstyrelsen i god tid innan arbetet ska utföras. Länsstyrelsens tillstånd bör vara klart innan byggnadsnämnden i kommunen lämnar sitt tillstånd. På Länsstyrelsens webbplats finns en blankett för ansökan om ändring av byggnadsminne. Kontakta Länsstyrelsen om du istället vill att vi ska skicka blanketten med post eller e-post.

- **Lämna komplett ansökan**

En tillståndsansökan ska innehålla handlingar som klart och tydligt visar vad som ska göras och hur. Kraven på kulturhistorisk hänsyn och varsamhet ska vara uppfyllda. En komplett ansökan förkortar Länsstyrelsens handläggningstid. Bifoga ritningar och/eller fotografier samt uppgifter om material, färgtyper, kulörer, både för det befintliga och för det planerade utförandet. Om ärendet gäller markområdet runt ett byggnadsminne är det bra om du bifoga kartor, fotografier och uppgifter om markbeläggningar, växt- och trädslag.



- **Länsstyrelsens tillstånd och villkor**

Om Länsstyrelsen godkänner de ändringar som föreslås lämnas ett skriftligt tillstånd som alltid är förenat med vissa villkor. Ett vanligt villkor är att arbetet ska utföras under medverkan från en antikvarisk expert.

- **Att välja entreprenör**

Det är viktigt att välja entreprenörer och hantverkare som har erfarenhet av arbeten i kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Detta krav skrivs ibland in i Länsstyrelsens beslut. Dåligt resultat, ekonomiska tvister och höga kostnader kan annars bli obehagliga överraskningar.



I större byggprojekt utarbetas förfrågningsunderlag som ligger till grund för en upphandling. Av förfrågningsunderlaget ska framgå att byggnaden är skyddad genom kulturmiljölagen, vilka krav som kommer att ställas på utförandet och att arbetet kommer att utföras under antikvarisk medverkan.

### • Antikvarisk medverkan

Länsstyrelsen har alltid rätt att kräva att tillståndspliktiga arbeten ska utföras i samverkan med en opartisk antikvarisk expert. Denne gör en dokumentation före, under och efter arbetet. Dokumentationen arkiveras på Länsstyrelsen så att uppgifterna om vad som är gjort och på vilket sätt sparas för framtiden.

Som fastighetsägare anlitar och väljer du själv antikvarisk expert, men denne måste vara godkänd av Länsstyrelsen. På Länsstyrelsens webbplats finns en förteckning över godkända antikvariska experter.

I de allra flesta fall bidrar Länsstyrelsen till kostnaden för antikvarisk medverkan. Den antikvariska experten ska främst vägleda och dokumentera, men inte fungera som byggkonsult. Alla frågeställningar ska därför så långt det är möjligt vara upklara-de innan arbeten påbörjas. Experten gör vid behov flera besök på plats. När arbetena är avslutade görs en slutbesiktning för att konstatera om de antikvariska kraven har uppfyllts.

### • Ägarens ansvar vid renoveringsarbeten

Observera att den antikvariska experten inte har något ansvar för det tekniska utförandet - det ansvarar du som ägare själv för. Det är också ditt ansvar att informera alla inblandade om de villkor som Länsstyrelsen har ställt i tillståndsbeslutet och se till att de följs.

### • Bidragsmöjligheter

Länsstyrelsen har möjlighet att lämna bidrag till de merkostnader som kan uppstå vid underhåll och renovering av ett byggnadsminne. Byggnadsminnen är högt prioriterade när Länsstyrelsen fördelar bidrag. På Länsstyrelsens webbplats, kan du läsa mer om detta och där finns också ansökningsblanketter för bidrag. Kontakta gärna Länsstyrelsen om du vill veta mer!

## Mer information

- Läs mer under fliken Samhällsutveckling och kulturmiljö på: [www.lansstyrelsen.se/vasterbotten](http://www.lansstyrelsen.se/vasterbotten).
- Byggnadsvårdscentralen Hålla Hus, [www.hallahus.se](http://www.hallahus.se), innehåller mycket information om byggnadsvård. Där finns också hantverksblad och olika skrifter.
- 3 kapitlet i kulturmiljölagen (1988:950) är den lagtext som reglerar byggnadsminnen.

## Kontaktuppgifter

Länsstyrelsen Västerbotten  
Storgatan 71B, 901 86 Umeå  
Kontaktpersoner: Bo Sundin, Andreas Grahn  
Tel. växel: 010-225 40 00  
[vasterbotten@lansstyrelsen.se](mailto:vasterbotten@lansstyrelsen.se)  
[www.lansstyrelsen.se/vasterbotten](http://www.lansstyrelsen.se/vasterbotten)