



Länsstyrelsen Östergötland  
581 86 Linköping

## Anvisning vid upprättande av vård- och underhållsplaner för långsiktig förvaltning av skyddad bebyggelse i Östergötlands län

### Inledande beskrivning

Vård- och underhållsplanen, nedan kallad planen, upprättas som ett underlag för den långsiktiga förvaltningen av den skyddade bebyggelsen. Den ska omfatta såväl byggnader som den närmaste omgivningen och specifika anläggningar som omfattas av skyddet. Planen ska ha en tydlig disposition som gör den lätt att förstå och följa upp för såväl den skyddade bebyggelsens ägare, Länsstyrelsen Östergötland, inför offertförfrågan och vid genomförande av åtgärder.

Länsstyrelsen Östergötland och ägaren av den skyddade bebyggelsen har rätt att fritt använda planen.

Omfattningen av planen anpassas efter de skyddsbestämmelser som gäller för de aktuella byggnaderna.

I planen ska de byggnader som är aktuella att ingå i planen - i förekommande fall även invändiga rum och omgivande park eller trädgård - beskrivas i text och bild. Utgångspunkten är nuvarande status med beskrivning av brister och skador som behöver åtgärdas på lång eller kort sikt. Även sårbarhet och risker ska framgå. För brister, skador och förebyggande åtgärder mot uppmärksammade risker ska konkreta åtgärdsbehov beskrivas. Metod och material ska där framgå. I planen ska även prioritering av åtgärderna och en tidplan framgå. Åtgärder, prioriteringar och tidplan tydliggörs även i separat tabellform som utformas så att den kan följas upp under loppet av de år som vård- och underhållsplanen omfattar, lämpligen en period på fem-tio år.

Det löpande underhållet ska beskrivas i cykler för underhållstillsyn och efterföljande åtgärder. Ett långsiktigt format för beskrivningen ska användas. Penna och skrivbok kan vara mer långsiktigt hållbart än för dagen aktuella digitala program.

I planen ska även framgå vilken metod som ska användas för tillförlitlig uppföljning av planering för och uppföljning av åtgärder och var i organisationen ansvaret för uppgifter finns.

## Vård- och underhållsplanen för skyddad bebyggelse ska godkännas av Länsstyrelsen

Upprättade vård- och underhållsplaner för skyddad bebyggelse i länet ska godkännas av Länsstyrelsen Östergötland. Utöver en godkänd vård- och underhållsplan ska byggnadsminnesägare även ansöka om tillstånd till ändring av byggnadsminne enligt 3 kap kulturmiljölagen. I ansökan ska ingå beskrivning av aktuell åtgärd och vilka särskilda skäl som finns till den önskade förändringen.

Åtgärden kan genomföras först efter att Länsstyrelsen har meddelat tillstånd genom ett beslut.

## Vård- och underhållsplanens disposition

Vård- och underhållsplanen kan delas upp mellan del A, B och C nedan:

- A) Fakta- och kunskapsdel (se avsnitt 1-8)
- B) Plan för större bevarandeinsatser och cykler för löpande underhåll och tillsyn (se avsnitt 9)
- C) Begreppsförklaring och hänvisningar (se avsnitt 10-12)

### Del A

#### 1. Sammanfattning

En kort sammanfattning av nedanstående punkter inom avsnitt 1-8 ger läsaren en snabb orientering av innehållet i planen.

#### 2. Fastighetsuppgifter

Lista grundläggande uppgifter om byggnadsminnet såsom

- byggnadsminnets läge, storlek och fastighetens eller byggnadsminnets gränser och avgränsningskarta,
- fastighetsbeteckning,
- ägoförhållanden och förvaltning,
- verksamhet, nyttjande och tillgänglighet redovisat per byggnad.

Även andra uppgifter kan vara relevanta beroende på vilken skyddad bebyggelse som planen avser.

#### 3. Lagstadgat skydd

Hänvisa till aktuell lag som den aktuella bebyggelsen åtnjuter skydd genom, till exempel byggnadsminnesbeslut enligt 3 kap.

kulturmiljölagen. Beskriv skyddets omfattning och innebörd när det gäller exteriör, interiör och närmast omgivande markområde.

Påminn här om att Länsstyrelsen beslutar om tillstånd till ändring av

byggnadsminne om det framgår i byggnadsminnesbeslutet att tillståndsbeslut krävs för att genomföra en ändring. Det innebär att byggnadsminnets ägare ska ansöka om tillstånd till ändring och att beslutet ska vara fattat innan ändringen genomförs.

#### 4. Övergripande historik och byggnadshistorik

Den övergripande refererande historiken ska främst utgå från redan känd historik. Om detta saknas eller det finns skäl att utvidga historieskrivningen kan arkivstudier vara lämpligt för att få en kulturhistorisk bakgrund. Avsnittet kan kompletteras med hänvisning till litteratur där det är möjligt att läsa vidare. Ange källor för de uppgifter som redovisas.

Vård- och underhållsplanens övergripande historik ska inte bli alltför omfattande.

#### 5. Åtgärdshistorik

Åtgärdshistoriken bör hållas kort men kan vara detaljerad om det har bäring på åtgärder som kan komma att vidtas. Åtgärdshistoriken ska återge en kronologisk genomgång av kända restaureringsinsatser, ombyggnationer, rivningar och liknande. Om möjligt, lista vilka material och metoder som har använts. Lämna hänvisning till relevant källa för uppgifter som redovisas, till exempel antikvariska slutrapporter eller arkivkällor.

#### 6. Kulturhistorisk värdebeskrivning

Här återges en övergripande och sammanfattande beskrivning och identifiering av kulturhistoriska värden som relaterar till skyddsbestämmelser och motivering i byggnadsminnets beslut eller annat utpekande. Det ska framgå vilka egenskaper och uttryck som gör de kulturhistoriska värdena läsbara i byggnadsminnet. Förtydliganden och rumsspecifika värden ska framgå i nulägesbeskrivningen (7).

#### 7. Nulägesbeskrivning

Beskrivning av lämpliga delar utifrån byggnadsminnets skyddade delar såsom byggnader, andra anläggningar, interiör och park eller trädgård.

Beskriv byggnadernas exteriör, interiör och omgivande park eller trädgård i text och bild med följande:

## Exteriör

- övergripande karaktär,
- material, färger och kulörer i byggnadsdelar såsom stomme, grund, taktyp och taktäckning, fasad, trappor, terrasser, fönster och dörrar,
- installationer för klimat, brandsäkerhet och utrymning,
- övriga detaljer av relevans.

## Interiör

- övergripande karaktär med information om våningsplan och rumstyper,
- material, färger och kulörer i byggnadens olika rum som har skydd eller höga kulturhistoriska värden, till exempel byggnadsdelar såsom tak, väggar, golv, trappor, fönster, dörrar, snickerier,
- installationer för klimat, brandsäkerhet och utrymning,
- övriga detaljer av relevans.

Ange tillämpliga skyddsbestämmelser för respektive byggnad och/eller rum. Förtydliganden utifrån den kulturhistoriska värdebeskrivningen (6) och rumsspecifika värden ska framgå.

## Park och trädgård som ingår i det skyddade området

Presentera översiktligt parkens eller trädgårdens utseende och karaktär. Beskriv tydligt skyddade delar men även markbehandling och vegetation, byggnader, anläggningar och landskapselement som inte särskilt har utpekats i skyddsbestämmelserna. Komplettera med plankartor över parken där olika områden och karaktärer är markerade. Överväg alltid om en separat vård- och underhållsplan ska upprättas för park och trädgård.

8. Vägledning för antikvariskt anpassade insatser för bevarande, underhåll, skötsel, energi- och klimatanpassning och installationer för brand och utrymning

Här anges hur byggnadsminnet ska vårdas och underhållas så att det kulturhistoriska värdet inte minskar och dess utseende och karaktär inte förvanskas men samtidigt kan användas för sitt ändamål.

Analysera även relevant risk och sårbarhet för byggnadsminnet. Det kan till exempel beröra risk för brand och viktiga åtgärder för att förebygga det, behov av åtgärder för säker utrymning och värme- och klimatanpassning. Det ska anges hur antikvariskt anpassade installationer ska göras.

Redovisa även riktlinjer för förebyggande underhåll såsom städning, lämplig möblering, skyltning, papperskorgar och annat som påverkar upplevelsen av byggnadsminnet.

Även eventuella behov av framtida utredningar och stöd från specialister kan beskrivas här.

Det kan vara aktuellt att överväga om en separat vård- och underhållsplan ska upprättas för klimat-, värme-, brand- och räddningsinstallationer.

Kapitlet kan gärna inledas med en påminnelse om att åtgärder bör samrådas med Länsstyrelsen för besked om tillstånd enligt kulturmiljölagen krävs för åtgärderna, likaså att utgångspunkten för åtgärderna är antikvariskt anpassade lösningar istället för standardlösningar.

Rekonstruktionsförslag ska inte beskrivas eller hanteras i underhållsplanen då dessa i normalfallet alltid kräver separat tillståndsprövning.

## Del B

### 9. Plan för större bevarandeinsatser och cykler för löpande underhåll och tillsyn

I den här delen beskrivs i text och bild samtliga identifierade skador i den skyddade bebyggelsen, brister, åtgärdsbehov, åtgärdsförslag och återkommande löpande underhåll som måste utföras med jämna mellanrum.

Informationen kan även återfinnas i tabellform för varje byggnad, respektive rum per byggnad eller för park eller trädgård med prioriteringsordningen 1-3 (1=högst prioriterat, 3=lägst prioriterat) och underhållsintervall.

Avsluta tabellen med kolumner där förvaltaren kan notera kostnad, datum för utförande och övriga upplysningar, till exempel medverkande kompetenser och upprättad dokumentation. Gör denna tabell ifyllnadsbar så att den kan vara ett levande dokument för fastighetsägaren/förvaltaren. Utförda åtgärder ska kunna klarmarkeras och prioriteringsordningen mellan kvarvarande åtgärder ändras efter behov och verklighet. Vid revidering av vård- och underhållsplanen kan information användas för att uppdatera åtgärdshistoriken.

Det är viktigt att hitta en enkel och hållbar modell för uppgifter och uppföljning. Den behöver vara lätt att fylla i, följa upp och förstå och

fungera oberoende av till exempel vilka digitala verktyg som finns att tillgå. Det är också viktigt att det finns en fungerande förvaltningsorganisation som regelbundet på årsbasis tar ansvar för planen och de uppgifter som den medför.

I denna fas är det aktuellt att överväga om vård- och underhållsplanen ska kompletteras med ett vårdprogram. Vårdprogram har karaktären av att utgöra ett väl avvägt ställningstagande rörande byggnadens/ anläggningens långsiktiga brukande och bevarande.

## Del C

### 10. Begreppsförklaring

Förklara - vid behov - vissa begrepp som används i vård- och underhållsplanen.

### 11. Källor och litteratur

Ange vilka källor och litteratur som har använts för att upprätta vård- och underhållsplanen.

### 12. Bilagor

Aktuella skyddsbestämmelser, till exempel byggnadsminnesbeslutet med skyddsföreskrifter, karta som visar avgränsning och övriga kartor och ritningar.