

**KARLSTADS KOMMUN****STADSBYGGNADSNÄMNDEN**

Protokoll 2008-10-15

**§ 21****Yttrande över anmälan gällande Karlstads kommuns efterlevnad av varsamhetsparagraferna**

Dnr SBN-2008-0097

**Sammanfattning**

Operation Karlstad har anmält Karlstads kommun till Länsstyrelsen för bristande efterlevnad av plan- och bygglagens (PBL) varsamhetsparagrafer. Länsstyrelsen anmodar Karlstads kommun att inkomma med yttrande och kopior på handlingar som för hanteringen av dessa frågor generellt, men också i fyra specifika bygglovärenden. Stadsbyggnadsnämnden föreslås ställa sig bakom förvaltningens förslag till yttrande i aktuellt ärende och föreslås översända detsamma till Länsstyrelsen som sitt eget.

**Beslutsunderlag**

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 30 september 2008.  
Länsstyrelsens underrättelse den 6 juni 2008.  
Operation Karlstads anmälan den 23 april 2008.  
Bilagor till aktuella bygglovärenden.

**Stadsbyggnadsnämndens beslut**

Stadsbyggnadsnämnden ställer sig bakom stadsbyggnadsförvaltningens yttrande som nämndens och förvaltningens gemensamma svar till Länsstyrelsen avseende anmälan om Karlstads kommuns efterlevnad av PBL:s varsamhetsparagrafer.

**Beslutet expedieras till**

Länsstyrelsen Värmland

**KARLSTADS KOMMUN**

SBN 21

**STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Stadsbyggnadsnämnden

**Plan- och Byggavdelningen****Tjänsteskrivelse** 2008-09-30

Marie Eddeborn, 054-295418

marie.eddeborn@karlstad.se

## Yttrande över anmälan gällande Karlstads kommuns efterlevnad av varsamhetsparagraferna

Dnr SBN 2008-0097

### Sammanfattning

Operation Karlstad har anmält Karlstads kommun till Länsstyrelsen för bristande efterlevnad av Plan- och Bygglagens varsamhetsparagrafer. Länsstyrelsen anmodar Karlstads kommun att inkomma med yttrande och kopior på handlingar som rör hanteringen av dessa frågor generellt, men också i fyra specifika bygglovärenden. Stadsbyggnadsnämnden föreslås ställa sig bakom förvaltningens förslag till yttrande i aktuellt ärende och föreslås översända detsamma till länsstyrelsen som sitt eget.

### Beslutsunderlag

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse daterad den 10 september 2008

Länsstyrelsens underrättelse daterad den 6 juni

Operation Karlstads anmälan daterad den 23 april 2008

Bilagor till aktuella bygglovärenden

### Ärende

Operation Karlstad har anmält Karlstads kommun till Länsstyrelsen för bristande efterlevnad av Plan- och Bygglagens varsamhetsparagrafer. Länsstyrelsen anmodar Karlstads kommun att inkomma med yttrande och kopior på handlingar som rör hanteringen av dessa frågor generellt, men också i fyra specifika bygglovärenden.

Karlstads kommun genom dess nämnder och tjänstemän bedriver ett arbete för att bevara och tillvarata de kulturvärden som finns i byggnader och miljöer inom kommunen. Stadsbyggnadsförvaltningen och Stadsbyggnadsnämnden satsar aktivt på att god byggnadskultur och god arkitektur ska vara en ledstjärna vid förändring av våra miljöer. På olika sätt försöker vi säkerställa detta, genom att exempelvis:

- regelmässigt arbeta med karaktärsprogram, gestaltungsprogram, m.m
- arbeta med ett framtagande av ett arkitekturprogram (en utveckling av en befintlig kulturhistorisk inventering) där inventering och värdering av den bebyggda miljön sedan länge pågått och som nu tar form stadsdel för stadsdel, och som så småningom ska omfatta hela kommunen. Detta program ska göras tillgängligt för allmänheten genom webben och genom informationsbroschyrer. Bygglov- och planhandläggarna i Karlstad har detta material som underlag vid handläggning av ärenden redan idag, där materialet finns färdigt. Programmet är ett verktyg för att uppfylla PBL:s krav på förvanskningsskydd (PBL 3:12) och varsamhetskrav (PBL 3:10), samt öka kunskapen och förståelsen såväl internt som externt. Målgruppen är alla som på något sätt handhar en byggnad eller bebyggelsemiljö.
- informera extra på vår hemsida om PBL:s 3:e kapitel och varsamhet.
- på förvaltningen numera, förutom en stadsarkitekt, dessutom ha en ny tillsatt biträdande stadsarkitekt, som arbetar nära bygglovhandläggarna, med uppgift att bl.a. bevaka kvalitén i såväl befintlig som i tillkommande bebyggelse.
- sedan 2004 ha en stadsbyggnadsantikvarie anställd på förvaltningen, som förutom att arbeta med arkitekturprogrammet, också arbetar med rådgivning i plan- och bygglovfrågor.
- genom förvaltningens stadsbyggnadsdesigner aktivt delta i utformning av den offentliga miljön för att bidra till att säkerställa att den får en hög kvalitet. I detta arbete deltar förutom Stadsbyggnadsnämndens politiker och tjänstemän också Kultur- och Fritidsnämndens och Teknik- och Fastighetsnämndens politiker och tjänstemän..
- regelbundet anlita läns museets antikvarier för konsultation, remissinstans och som antikvariskt sakkunniga.
- nyligen initierat ett närmare samarbete med Carlstadgillet/Karlstad-Lever/Karlstads Hembygdsförening, för att dels ta till vara den kompetens dessa föreningar besitter, men också för att ge möjlighet till ökat inflytande och informationsutbyte till medborgare och organisationer som intresserar sig för kulturminnesvård m.m. Bl.a. skickades rivningsärendet i kv. Freja (Gamla Karlstadstidningens hus) som information till dessa, samt "Grand Hotell", kv. Mercurius 1, innan beslut fattades.

Förvaltningen och nämnden har enligt vår egen bedömning, engagerat sig hårt i bevarandefrågor på senare år, och mycket av den kritik vi nu får utstå gäller förändringar som genomförts under tidsepoker när dessa frågor inte stått i fokus på samma sätt som nu. Det finns många goda exempel, stora som små, på där vi på senare tid lyckats bidra till att stoppa försämringar och/eller förluster (exempelvis Orrholmen, vars varsamma renovering rönt stor uppmärksamhet även utanför Karlstad!)

Exemplen är många och ett axplock följer här: Bragska villan vid sjukhuset, skolhus vid Ulleberg, och Molkoms folkhögskola där rivningar nekats, fasadförändringar i kv. Braxen och kv. Uttern i Haga, renovering och färgsättning av kv. Kronogården och Kronogodset på Kronoparken, nya detaljplaner med



tydliga varsamhetskrav, exempelvis vid Tyggårdsviken, Zakrisdal och vid Hagaborg, osv., osv.

Tyvärr omtalas inte dessa ärenden lika ofta som i de fall när vi inte lyckas. Vi upplever att bevarandefrågorna numera har en viktig roll i beslutsprocessen.

Det som inte omnämns alls i inkommen besvärsskrivelse, men som förvaltningen tycker är väl så viktigt ur ett varsamhetsperspektiv är bland annat de stora förändringar vi uppmärksammat som nu pågår i våra 60- och 70-talsområden, t.ex. Stockfallet, där vi arbetar för att försöka hitta lämpliga lösningar, där den enskildes vilja att förändra kan kombineras med varsamhet och respekt för de kvalitéer och särdrag som är utmärkande för just denna typ av bebyggelse.

Ofta ställs kvalitetsfrågorna på sin spets när fastigheter står inför stora ombyggnadsbehov. Det kan handla om att från fastighetsägarhåll hitta en ny funktion för en byggnad, om reparationsbehov eller höga driftskostnader, eller om myndighetskrav, exempelvis brandskydd, tillgänglighet, energi, osv. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att byggnader ska ha en funktion (det har så gott som alltid varit huvudsyftet med byggnation) och med användandet av hus följer att förändringar måste accepteras. Det kan vi också "läsa oss till" att det också tidigare varit vedertaget när vi vandrar runt i staden och betraktar de ändringar som genomförts genom århundraden, med både goda och mindre bra resultat, men som har bidragit till att byggnaderna ändå finns bevarade. Ett byggprojekt i befintliga byggnader är alltid en kompromiss mellan olika intressen, tekniska krav, osv. Tyvärr är det så att när dessa avvägningar görs så kan oftast inte ett intresse bevakas/värnas till 100% då det skulle betyda att huset av andra anledningar kan bli obrukbart. Det är av största vikt att byggnader kommer till användning för att inte riskera att de står och förfaller och till slut måste rivras. Gamla matsalen på Kasernhöjden, Tempelriddarordens hus och Graninge Vårdshus är exempel på byggnader som av olika anledningar inte används för det de ursprungligen var byggda för, vilket då medför att ändringar av byggnaderna blir nödvändiga att genomföra. Tempelriddarorden genomförde till exempel en del förändringar (förvanskningar?!) av baptistförsamlingens ursprungliga kyrkolokal innan de kunde ta byggnaden i bruk, bl.a. installerades en stjärnhimmel.

Ullebergsområdet är ett annat för oss högaktuellt område. Alla är idag överens om att området har ett stort kulturhistoriskt värde, även om det saknar skydd i form av planbestämmelser eller andra förordnanden. Byggnaderna ligger utanför planlagt område vilket bl a innebär att lov inte krävs för rivning av byggnaderna. Fastighetsägarna har dock accepterat byggnadsnämndens beslut att neka rivning, (som saknar stöd i PBL), och har försökt finna andra lösningar för utveckling av sitt byggnadsbestånd. Kritik har framförts mot att värdefulla interiörer rivs ut, men här har byggnadsnämnden mycket liten möjlighet att ingripa. Invändiga ändringar är än så länge inte bygglovpliktiga, och mycket kan också göras utan byggnanmälan, (där väntar vi med tillförsikt på översynen av PBL). Därmed inte sagt att varsamhetsparagraferna, liksom alla andra krav i PBL och BVL inte gäller. Nu har bygglov för ändrad användning beviljats för en av dessa byggnader, för att säkerställa att byggnaden finns kvar, med sin placering och sin volym. Dock leder en ändrad användning till att byggnaderna måste förändras. Den ständiga frågan är hur långt byggnadsnämnden kan gå i sina krav för att inte riskera rivning och/eller att bebyggelse står oanvänd och förfaller och så småningom måste rivras.

## **Fyra aktuella bygglov som anmälan berör**

**Graninge Vårdshus, Molkom 1:294** är en mycket framträdande byggnad som ligger på en höjd i Molkom, väl synlig och ett värdefullt landmärke i samhället. Den nye fastighetsägaren har omvandlat det gamla vårdshuset till bostäder, och detta med stöd av gällande detaljplan, fastställd av länsstyrelsen 1987. I samband med ombyggnaden vill fastighetsägaren byta ut fönster samt ta ner en del av de attribut som tillhörde vårdshusverksamheten. Flera fönsterbyten har gjorts utan bygglov och förvaltningen har agerat genom flera tillsynsbesök på plats och att sedan ålägga fastighetsägaren att upphöra med arbetena samt att återställa de fönster som förändrats på ett olämpligt sätt. Förvaltningens syn är att fönsterbyten är acceptabla av drifts- och energiskäl, men konstaterar att de utförts på ett okänsligt sätt. Förvaltningen har nu anmodat ägaren att återställa fasaderna utifrån ett förslag som förvaltningen arbetat fram, där en viss förändring accepteras men det skall ske på ett sätt som bibehåller fasadens huvudkaraktär. Noteras kan dock att fastighetens fönsterplaceringar och fasadmateriell fortfarande är intakta och att en omfärgning genomförs i samråd med stadsarkitekten, och dessa faktorer bidrar till att fastighetens utseende efter återställandet kan anses bidra till att byggnadens exteriöra värden avseende kulturhistoria och landskapsbild bevaras och tillvaratas. Förvaltningen har således agerat i samklang med lagstiftningen och det engagemang som krävts.

**Bostadshus, Saturnus 4.** Den aktuella byggnaden har redan under den tid när de kulturhistoriska värdena inte stod på agendan i samma utsträckning som nu (vilket anmälaren också mycket riktigt påpekar gäller hela bostadsområdet ikring Saturnus 4) förändrats/förvanskats så mycket att stadsbyggnadsförvaltningen bedömt att några stora kulturhistoriska värden ej stod på spel vid ytterligare renovering av byggnaden. Vi avser därför att inom en snar framtid bevilja bygglov för till- och ombyggnad enligt bifogade ritningar.

Efter anmälan av Peter Sörensen gjorde stadsbyggnadsförvaltningen en tillsyn på plats och kunde konstatera att fastighetsägaren hade påbörjat bygglovspliktiga ändringsarbeten på sitt hus och saknade bygglov. Hon anmodades då att omgående avbryta alla byggnadsarbeten. Bygglovansökan har sedan inkommit och är nu under handläggning. Se bilagor.

**Kasernhöjdens byggnader, inklusive "Gamla matsalen", Kv. Regimentet,** är det enda av de uppräknade projekten som har ett uttalat skydd i gällande detaljplan. Området har under några år genomgått en stor förändring, alltsedan militären marscherade ut. Förändringarna är enligt stadsbyggnadsförvaltningen genomförda med respekt för områdets kulturhistoriska värden, och en ständig dialog med fastighetsägaren pågår. Många av byggnaderna är inte helt lätta att transformera om för andra verksamheter men fastighetsägaren har redovisat hyresgäster, som (fortfarande med ovanstående kompromissförfarande i förhandlingssituationer!) kunnat flytta in utan att fördärva de värden som kan ses som en tillgång för området och byggnaderna. Fönsterbyten, liksom många andra anpassningar till moderna krav på byggnader, har förekommit, men i de byggnader med de största kulturhistoriska värdena har nya fönster tillverkats med de befintliga som förlagor. Naturligtvis blir de inte identiska med de gamla, men stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detta var en godtagbar kompromiss i samband med renovering och nytt användningsätt. Se bilagor.



**Tempelriddarordens hus, Kv. Älgen 14**, (eller borde man skriva Baptistförsamlingens hus?) har äntligen genom fastighetsägarens försorg fått en hyresgäst, efter att under lång tid stått oanvänd. Denna byggnad har fram till i februari 2008 omfattats av en detaljplan som förutsatte att byggnaden skulle rivas för att bl.a. ge plats åt bredare gata. Fastighetsägaren hade också för avsikt att riva byggnaden, men genom stadsbyggnadskontorets och byggnadsnämndens ingripande beslöt man i stället att hjälpligt reparera den i avvaktan på att man hittade en ny användning för den. Genom den ombyggnad som nu nyligen skett blir byggnaden kvar för framtida generationer att beundra. Detaljplanen är alldeles nyligen ändrad, och har vunnit laga kraft, för att ge skydd åt byggnaden.

Som alltid när en gammal byggnad ska tas i bruk för annat ändamål än vad den ursprungligen var avsedd för måste förändringar accepteras. På samma sätt som skedde när Tempelriddarna flyttade in, och vars inredning/ombyggnad vi nu anser vara bevarandevärd! Vid ombyggnaden av ordenshuset har Värmlands Museum deltagit aktivt som samtalspartner genom hela processen. Fastighetsägaren har anlitat museets antikvarier för såväl inventering som dokumentation, samt som antikvariskt sakkunniga i produktionsfasen. I den kontrollplan som byggherren och kvalitetsansvarig levererat till stadsbyggnadsnämnden följs också de antikvariska frågorna upp. Slutbevis är ännu ej utfärdat. Att det i anmälares ögon kan te sig märkligt att kommunen agerar med "både vänster och höger hand" är förståeligt. Men här handlar det om myndighetsutövning från stadsbyggnadsnämndens sida, vilket är viktigt att komma ihåg. Fastighetsägaren, kommunen genom Teknik- och Fastighetsnämnden, är här jämförbar med vilken annan fastighetsägare som helst, och har samma skyldigheter/rättigheter som alla andra byggherrar, utifrån PBL:s regelverk. Stadsbyggnadsförvaltningen kan konstatera att det intima samarbetet med läns museets antikvarier i detta projekt har bidragit till ökade kunskaper hos alla aktörer, och framför allt bidragit till ett bra beslutsunderlag när fastighetsägaren varit tvingad att göra avvägningar mellan olika intressen. Nämnd stjärnhimmel har ju exempelvis livligt diskuterats. (takkonstruktionens brister avseende bärighet var en orsak till stjärnhimlens nedmontering. Fastighetsägaren kan här komplettera med de omfattande utredningar och arbeten som gjorts. För övrigt kan nämnas att omsorg har lagts på renovering av fönster och järnstaket)

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att såväl fastighetsägare och byggnadsnämnd agerat korrekt utifrån gällande lagstiftning.

### **Kommentarer till några av anmälares påstådda brister**

- Regelmässigt tillåts naturligtvis om- och tillbyggnader, och stadsbyggnadsnämnden bevakar aktivt att regelverket följs. Senaste året har fokus på arkitektoniska och kulturhistoriska värden stärkts ytterligare i Karlstad, och bidragit till att förvaltningen har fått utökade resurser för att bevaka dessa frågor. Vi har dessutom anordnat upprepade mycket välbesökta och uppskattade seminarier kvällstid kring bl.a. dessa frågor för att ge mer utrymme för debatt och ömsesidigt lärande.
- Vår bedömning är att vi har hög kompetens hos såväl förvaltningens handläggare som hos byggnadsnämndens politiker, avseende både PBL:s varsamhetsparagrafer och annan lagstiftning som berör vår verksamhet. Och ständig kompetenshöjning pågår. Personalgruppen består av erfarna,

välutbildade arkitekter, antikvarie, stadsbyggnadsdesigner, byggnadsingenjörer och fysiska planerare, som har ett ständigt kunskapsutbyte, såväl internt som externt. (Alla bygglovhandläggare i Karlstad har bl.a. numera KA-behörighet)

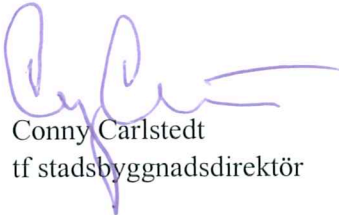
- Våra handläggningstider är längre än de tidigare varit, på grund av ett stort ärendeflöde/högkonjunktur/personalomsättning. (När det var som störst tryck på bygglovsidan, före sommaren, tog ett normalärende c:a 10 veckor, vilket jämförelsevis i Sverige absolut inte är något anmärkningsvärt) Detta påverkar naturligtvis såväl bygglovärenden som agerande vid olovligt byggande, och övrig tillsyn. Dock finns en ambition att den tillsyn som utövas ska fokuseras på kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Förstärkning av personalstyrkan pågår liksom en översyn av arbetsrutiner. Bland annat infördes telefontider på försök när trycket var som hårdast på bygglovsidan, vilket bidrog till att handläggningstiderna avsevärt förkortades och personalens hälsa blev bättre.
- Vår bedömning är att kommunikationen mellan kommunens förvaltningar, samt länsstyrelsen och Värmlands museum fungerar bra. Bland annat finns ett antal regelbundna forum, exempelvis referensgruppsmöten i arkitekturprogrammet, "Larkträffar" på länsstyrelsen, Värmlandsinspektörernas länsträffar (som har besökts av såväl antikvarier som bygglovjurister under året), "Gaffelmöten", dvs interna kommunala möten, osv. osv. Det anordnas enligt vår bedömning ofta tillfällen för berörda aktörer att mötas. Det är dock viktigt att komma ihåg att vi har olika roller i byggprocessen!
- Vi har en ambition att formulera tydliga beslut som våra medborgare kan förstå, och att alltid hänvisa till aktuellt lagrum. Här deltar vi också kontinuerligt i utbildningar och olika forum för erfarenhetsutbyten mellan jurister och andra kommuner, för att bli ännu bättre.
- Att som Stadsbyggnadsnämnd/förvaltning ha allmänt skrivna instruktioner för metoder och material för Q-märkta byggnader känns inte antikvariskt riktigt att upprätta. Vårt byggnadsbestånd är uppfört under olika tidsepoker och består av vitt skilda material och bör också behandlas unikt. Vi arbetar istället med specifika bestämmelser och rekommendationer exempelvis i våra planhandlingar, vilka utgår från den aktuella byggnadens karaktär.
- Byggherren utses inte regelmässigt till kvalitetsansvarig! Däremot godtas byggherren att i enklare ärenden själv stå kvalitetsansvarig. (Stämmer överens med intentionerna i PBL; att förtydliga byggherrens ansvar i processen, och stämmer också med de föreslagna förändringarna i PBL, enligt betänkande SOU 2008:68) I princip kräver vi alltid intyg på genomgången kvalitetsansvarigutbildning (enkel, normal eller komplicerad art, beroende på projekt. Här har Karlstads kommun en lättare sits än flera andra Värmlandskommuner, då det i Karlstadsområdet finns gott om behöriga kvalitetsansvariga) samt dokumenterad erfarenhet inom berörda områden innan vi godtar en kvalitetsansvarig för ett projekt. Beroende på byggherrens och kvalitetsansvarigs kompetens har vi också möjlighet att begära in sakkunniga inom vissa områden, vilket vi också tillämpar. Vanligast förekommande i Karlstad är sakkunniga avseende brand- och sotning/ventilation. Men även sakkunniga för exempelvis antikvariska frågor, tillgänglighet, osv, förekommer. Vi bedömer här att vi uppfyller intentionerna i lagen, vars syfte bl.a. är att förtydliga byggherrens ansvar. (För Graninge Vårdshus finns sakkunniga för de kvalitetskritiska moment som bedömdes finnas; ventilation och brand)




Stadens utveckling och förändring är en komplicerad process som berör många intressen och många parter. För att få en helhetsbild av balansen mellan tillväxt och försiktig förändring, mellan förvandling, utnyttjande och bevarande vore det värdefullt att fler inblandade parter, exempelvis berörda fastighetsägare fick ge sin syn på dessa frågor. Dessa utmaningar står alla inblandade aktörer ständigt inför!

### **Stadsbyggnadsförvaltningens förslag**

Stadsbyggnadsnämnden ställer sig bakom stadsbyggnadsförvaltningens yttrande som nämndens och förvaltningens gemensamma svar till Länsstyrelsen avseende anmälan om Karlstads kommuns efterlevnad av PBL:s varsamhetsparagrafer



Conny Carlstedt  
tf stadsbyggnadsdirektör



Marie Eddeborn  
plan- och byggchef

### **Beslutet expedieras till**

Länsstyrelsen i Värmland