



# RISØR KOMMUNE

## Enhet for plan- og byggesak

Det Kongelige Kommunal - og regionaldepartement  
Postboks 8112 Dep  
0032 OSLO

Vår ref:  
2009/1290 /HRO

Deres ref:

Arkiv: L40  
Løpenr.: 2570/2012

Dato:  
22.02.2012

### Høring - Forslag til endringer i byggesaksforskriften

Risør kommune viser til oversendelse datert 01.12.11. Vi er positive til at det lages en forskrift, men er kritiske til en del av formuleringene og innholdet. Vi ønsker å komme med uttalelse til den delen av høringsforslaget som omfatter kap. 20.

#### § 20-1 Formål

Forskriften er hjemlet i plan- og bygningslovens § 31-4 og gjelder "kommunens adgang til å gi pålegg om dokumentasjon og utbedring av byggverk og installasjoner". I høringsforslaget til forskrift benyttes begrepet "bygninger" i stedet for "byggverk og installasjoner". Forskriften skal i.h.t. merknadene, ikke gjelde konstruksjoner og anlegg. Så langt vi kan se er det ikke gitt noen begrunnelse for *hvorfor* disse ikke skal omfattes? Vi stiller spørsmål ved om det er klokt å holde for eksempel bruer, industrianlegg, større murer ved gamle veier, landbruksrealterte kulturminner osv utenfor forskriftens virkeområde og vil anbefale at "bygninger" endres til "byggverk" for å forhindre et for snevert nedslagsfelt.

Begrepet "høy bevaringsverdi" kan gi grunnlag for uklarhet. Det vil, sammen med vurderingskriteriene i § 20-3, være tilstrekkelig at man benytter begrepet "bevaringsverdi". For kommuner som ikke har kulturminnefaglig kompetanse, er man uansett avhengig av å kontakte fylkeskommunen eller andre for å få hjelp til en slik vurdering, i hvert fall dersom byggverket ikke kommer inn under bokstav a-d. Kommunenes behov for faglig assistanse er også nevnt i merknadene til § 20-3. Det ville være lite ønskelig dersom byggverk med bevaringsverdi, men ikke nødvendigvis den høyeste bevaringsverdien, ikke kom inn under forskriften og dermed kan stå og forfalle.

Vi ser for oss at begrepet "økonomisk forsvarlig ramme" vil kunne bli gjenstand for tolkning og vektet på ulike måter. I merknaden til § 20-1 står det at "kommunens pålegg skal holdes innenfor en økonomisk forsvarlig ramme, der eierens situasjon skal tas med i vurderingen." Vi stiller spørsmål ved hvem som skal vurdere eierens situasjon og hvordan denne skal vektet. Til sammenligning benyttes begrepet "uforholdsmessig byrde" i Diskriminerings- og

Besøksadresse:

Postadresse:  
Postboks 158  
4952 Risør

Dir.tlf.: 37 14 96 13  
Tlf.:  
Fax.:

Org.nr.: 964 977 402 MVA  
Bankkonto:  
E-post: [postmottak@risor.kommune.no](mailto:postmottak@risor.kommune.no)  
[www.risor.kommune.no](http://www.risor.kommune.no)



tilgjengelighetsloven (dtl) når man skal vurdere kost-/nytteeffekten av krav om universell utforming. Innunder dette begrepet skal flere forhold vektet opp mot hverandre, se dtl § 9 tredje ledd. Det er etter vår vurdering, viktig at økonomi bare et av flere momenter som skal veies mot hverandre og at bevaringsverdi vektet langt høyere enn eiers situasjon.

### **§ 20-2 Pålegg om dokumentasjon, forhåndskonferanse, tilsyn**

Det legges opp til at kommunen bare kan kreve opplysninger av bygningens eier der det er *åpenbart* at det kan være aktuelt med pålegg. Kommunene vil neppe sende pålegg om dokumentasjon dersom de ikke mener det er grunnlag for det, men noe av hensikten med å be om dokumentasjon må være å få et bedre grunnlag for å kunne ta en avgjørelse av hvorvidt man skal gi pålegg eller ikke. Ordet "åpenbart" virker unødvendig og litt innsnevrende.

Det er positivt at det legges opp til dialog i form av forhåndskonferanse med eier i.h.t. god forvaltningsskikk selv om det følger av plan- og bygningsloven fra før. Forhåpentligvis kan noen saker løses på dette stadiet.

Det er uklart hva hensikten er med å gi eier anledning til å fremme alternative forslag til bruk. I merknadene utdypes dette med at slike forslag kan fremmes under hele prosessen, men at de bør tillegges mindre vekt jo lengre ut i prosessen man har kommet. Hensikten med å gi pålegg om dokumentasjon, å avholde forhåndskonferanse eller føre tilsyn, må være å ivareta byggverkets bevaringsverdi, uavhengig av bruk. Dersom en søknad om bruksendring eller reguleringsendring skal kunne utsette pålegg om utbedring, vil dette kunne trenere hele prosessen og byggverket forfaller i enda større grad. Forslag til endret bruk bør derfor kun omfatte forslag som er relevante av hensyn til å oppnå bevaring av byggverket. Dersom kommunen vurderer å regulere området til bevaring, bør dette skje så tidlig i prosessen som mulig.

### **§ 20-3 Bevaringsverdige bygninger**

Det er positivt med en opplisting over hvilke tiltak som er å anse som bevaringsverdige, men lista virker mangelfull. Etter vår vurdering mangler byggverk som er ansett som bevaringsverdige i.h.t. kulturminnevernplaner, både på kommunalt, fylkeskommunalt og nasjonalt nivå. Disse hører naturlig inn under første ledd.

I første ledd bokstav d står det: "bygninger etter § 12-5 annet ledd nr. 5 er byggverk som innenfor planformålet landbruk, natur og friluft (LNFR) er vist med underformål vern av kulturmiljø eller kulturminne." Vi får ikke dette til å henge logisk sammen med at man i formålsparagrafen avgrensner forskriftens virkeområde til "bygninger", mens man her benytter "byggverk" i tillegg til at denne typen underformål vil kunne omfatte landbruksrelaterte anlegg og konstruksjoner.

I andre ledd er det satt opp noen kriterier. Dette er positivt da de færreste kommuner har kulturminnefaglig kompetanse i eget hus.

### **§ 20-4 Varsel om pålegg om sikring eller utbedring**

Frist for å uttale seg til varsel skal være minst 4 uker. I.h.t. § 32-2 i kap. 32 om ulovlighetsoppfølging i plan- og bygningsloven, er frist til å uttale seg satt til 3 uker. Det er ikke oppgitt noen grunn til at dette er ulikt og vi stiller spørsmålsteget ved om det er hensiktsmessig.

I andre setning står det at det i varselet skal fremgå "hvilken alternativ bruk som kan vurderes". Er det ment å forstå slik at kommunen skal komme med forslag? Vi kan ikke se at det er kommunens oppgave. Igjen må hensikten med forskriften må være å bevare byggverket, ikke å

foreslå bruk. Dersom kommunen ser at de ønsker å regulere området til bevaring, er det imidlertid viktig å gi tilbakemelding om dette tidlig i prosessen.

Det åpnes for at eier/ansvarlig kan gis mulighet til å undersøke økonomiske støtteordninger. Dersom eier/ansvarlig har latt et byggverk stå og forfalle i åresvis, bør denne typen frist være kort.

#### **§ 20-5 Pålegg om utbedring**

I merknadene til første ledd vises det til at kommunens vurderinger er et skjønn. Dette er igjen et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene. Vi forutsetter at vanlig klageadgang i.h.t. forvaltningsloven skal prøves før kommunens skjønn evt. overprøves av domstolene, i likhet med vanlige saksbehandlingsregler.

Bestemmelsens tredje ledd er svært problematisk. I første setning står det at "...pålegget ikke skal være vesentlig høyere enn det forsvarlig vedlikehold ellers ville ha kostet..." Det er naturlig at dårlig vedlikehold medfører store kostnader for å ta igjen forsømt vedlikehold over en lengre periode. Dette kan derfor ikke tillegges stor vekt. Videre er andre setning i tredje ledd en invitasjon til at eier/ansvarlig legger avgjørende ved på nettopp manglende framtidige bruksmuligheter, manglende økonomisk bæreevne og vanskelig situasjon for øvrig. En ting er at dette er momenter som kan spille inn i en helhetsvurdering, en helt annen ting er at man ikke skal kunne gi pålegg når nettopp disse momentene taler i mot. Tredje ledd bør etter vår vurdering, tas ut.

I merknadene til femte ledd står det at fristen som gis for pålegg om utbedring bør være romslig. Vi vil tro at dette kan variere for ulike saker med ulik grad av forfall.

#### **§ 20-6 Pålegg om sikring**

Vi har ingen kommentarer til denne bestemmelsen.

Med vennlig hilsen



Heidi Rødven  
enhetsleder plan- og byggesak

Kopi:

Aust-Agder fylkeskommune v/Kulturminnevernseksjonen P.b. 788 Stoa 4809 ARENDAL

Intern kopi:

Odd Eldrup Olsen	Rådmannen
Else Skjellum	Rådmannen
Nils Martin Andersen	Rådmannen
Steinar Vik Sørensen	Rådmannens stab