



SAKSBEHANDLER
Kaare Stang / Ingunn Holm

VÅR DATO
10.09.2020

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

VÅR REF.
20/09480-2

DERES REF.
19/2507-20

DERES DATO
12.06.2020

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Forslag til endringer i forskrift om byggesak og byggteknisk forskrift - Høringssvar

Riksantikvaren viser til mottatt brev fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet av 12. juni 2020 med anmodning om høringssvar på forslag til endringer i Forskrift om byggesak og byggteknisk forskrift. Vi vil nedenfor kommentere alle forslagene separat under sine tematiske rubrikker.

Riksantikvaren har følgende merknader til forslagene:

- Terrasser:

I henhold til gjeldende byggesaksforskrift må man sende søknad til kommunen for oppføring av terrasser inntil huset som er høyere enn 0,5 meter over bakken. Nå foreslås at terrassene kan ha høyde på inntil 1 meter, og oppføres med rekkverk, uten at dette er søknadspliktig.

Byggesaksforskriften § 4-1 første ledd foreslås endret slik at det uten søknad kan oppføres terrasser som har høyde på 1 meter fra ferdig planert terreng, er forbundet med en bygning, og ikke stikker lenger ut fra bygningens fasadeliv enn 4 meter. Slike terrasser kan ha et tilhørende rekkverk på inntil 1,2 meter, men kan ikke være overbygde, og avstanden til nabogrensen skal være minst 1 meter. Terrassene skal ikke medregnes i grad av utnytting.

Riksantikvarens kommentar:

Riksantikvaren anser at denne endringen kan ha uheldig innvirkning på verneverdige hus, og kan virke visuelt sjenerende i nærmiljøet i eldre bygningsmiljøer. Når man åpner opp for å tillate høyereliggende terrasser (enn jordbundne plattinger) vil disse bli mer synlige, mer dominerende og det visuelle inngrepet i etablerte bomiljø vil bli desto større. Med tilhørende rekkverk på 1,2 meter vil disse inngrepene i stor grad endre utseendet på eldre bygninger som ikke er regulert til vern. Riksantikvaren vil på denne bakgrunn sterkt fraråde at endringen gjennomføres på generell basis.

Dersom eiendommene er regulert til hensynssone vern med strenge bestemmelser, forutsetter vi at reguleringsbestemmelsene gjelder og at unntaket fra søknadsplikt ikke slår ut, slik høringsutkastet nevner for andre reguleringssituasjoner. Det samme må gjelde for bygninger som er gitt generelle bestemmelser, eller bygninger som ligger innenfor områder som omfattes av generelle bestemmelser, om vern i kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 11-9, pkt. 7, jf. også § 11-9, pkt. 6.

Dersom denne endring gjennomføres, bør det etter vår oppfatning som en negativ minstestandard gjøres adgang for kommunene til å gjøre unntak fra byggesaksforskriften for bygninger som er registrert som verneverdige hus, men som likevel ikke er regulert til vern.

Vi minner om at dette er den generelle juridiske status for de fleste verneverdige bygninger i kommuner, f.eks. i Oslo hvor mange bygninger er oppført på Byantikvarens Gule liste, men ikke konkret regulert til hensynssone vern.

Det store flertallet av norske kommuner har i senere år laget kommunedelplaner for kulturminner, eller tilsvarende kulturminneplaner. En del av disse planene inneholder lister som prioriterer kommunens mest verneverdige kulturminner, inkludert verneverdige hus. Dette er hus som oppfyller kulturminnefaglige kriterier for regulering til vern eller oppføring i kommunal verneplan.

Utvalget skriver selv i høringsnotatet om «visuelle kvaliteter» at det kan oppstå nabokonflikter dersom terrassen eller andre lovlige tiltak ikke har tilfredsstillende visuell kvalitet, sitat: «Dersom nabo eller andre berørte mener at hensynet til visuelle kvaliteter (estetikk) ikke er ivarettatt og dette påfører dem ulemper, må forholdet eventuelt bringes inn for domstolene og avgjøres etter naboloven, alternativt annet privatrettslig grunnlag».

Riksantikvaren frykter at den foreslåtte liberaliseringen vil øke konfliktnivået i mange nabomiljø. Det er også grunn til å frykte at belastningen i rettssystemet, forliksråd og domstoler til en viss grad vil øke som en konsekvens av dette. Her er saksbehandlingstrykket allerede stort, og prosessøkonomiske hensyn i domstolene tilsier at kommunene bør ha rett til fortsatt delvis å styre dette området gjennom saksbehandling. På dette grunnlag vil Riksantikvaren også fraråde at endringen gjennomføres.

- Beregning av utnyttelsesgrad

Det foreslås også at reglene om beregning av eiendommens utnyttelsesgrad ikke skal gjelde for terrasseareal. Dette innebærer at eiendommer som allerede er fullt utnyttet, også kan benytte seg av et slikt unntak for terrasse når det gjelder tomtens totale byggeareal (BYA) i henhold til tomtens utnyttelsesgrad.

Riksantikvarens kommentar:

Etter Riksantikvarens syn kan dette gi negative konsekvenser ved at det blir enda tettere arealutnyttelse. Dette kan virke visuelt skjemmende på naboeiendommer i nærmiljøet i eldre bygningsmiljøer. Brannfaren i tette trehusmiljø vil også kunne øke gjennom slik tettere arealutnyttelse med konstruksjoner i lett brennbare materialer. Riksantikvaren vil sterkt fraråde at endringen gjennomføres på generell basis uten unntaksbestemmelser for bevaringsregistrerte bygninger/områder, jf. hva vi nevner av unntak over.

- Tilbygg:

Høringsutkastet innebærer å utvide dagens unntaksbestemmelse for tilbygg. Tilbygg på inntil 15 kvadratmeter kan i dag oppføres uten søknad til kommunen dersom det kun skal brukes til bod eller lignende. Utkastet foreslår at slike tilbygg også kan brukes til beboelse og varig opphold uten at man må søke kommunen. Tilbygget kan ifølge lovforslaget være på inntil 2 etasjer. Tilbygget må være i samsvar med gjeldende regler, blant annet arealplaner. Tilbygget må ligge minst 4 meter fra nabogrensen.

Riksantikvarens kommentar:

Riksantikvaren anser at denne juridiske endringen kan ha uheldig innvirkning på verneverdige hus, og kan virke visuelt skjemmende i områder med særlig verneverdige bygninger. Selv om slike tilbygg etter dagens bestemmelser allerede er tillatt for utnyttelse til bod eller lignende, vil sannsynligvis tilbyggstakten øke når det også åpnes opp for utnyttelse til boligareal.

Riksantikvaren vil sterkt fraråde at denne endring gjennomføres på generell basis, og mener at det også her bør gis unntaksadgang i forskriften for kommuner som ønsker at ikke denne tilbygg retten gjelder automatisk også for bevaringsregistrerte bygninger, jf. hva vi nevner av unntak over.

- Frittliggende bygninger:

Forslaget innebærer også å endre avstandsgrensen fra naboeiendom ved såkalte frittliggende bygg. I dag kan kommuner etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b) godkjenne plassering av frittliggende bygninger nærmere nabogrensen enn lovens hovedregel som er 4 meter. Forslaget til ny bestemmelse i Byggesaksforskriften § 6-5 innebærer at det som hovedregel heretter uten søknad må være en fysisk avstand på 1 meter mellom frittliggende bygninger, altså en reduksjon av avstanden på 3 meter.

Riksantikvarens kommentar:

Riksantikvaren anser at forslaget kan ha uheldig innvirkning på verneverdige bygninger med tanke på økt brannfare, særlig ved trehus. Den fysiske avstanden på 4 meter som er gjeldende hovedbestemmelse, har vært motivert i spredningsrisiko ved brannfare.

Vi vil også påpeke at siktlinjene rundt verneverdige bygninger vil kunne bli kraftig redusert, noe som også er uheldig bieffekt av forslaget. Riksantikvaren vil på denne bakgrunn fraråde at endringen gjennomføres.

Vennlig hilsen

Anne-Judith Munthe-Kaas (e.f.)
Seksjonssjef

Kaare Stang
Seniorrådgiver

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

Kopi til: Klima- og miljødepartementet, Postboks 8013 Dep, 0030 OSLO