

Tillegg til forskrift om byggesak (byggesaksforskriften) av 26. mars 2010 nr. 488

Fastsatt av Kommunal- og regionaldepartementet 20. august 2012, med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 31-4.

I

Kapittel 20. Kommunenes adgang til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger

§ 20-1 Formål

Denne forskrift kapittel 20 skal hindre at bygninger med høy bevaringsverdi går tapt på grunn av unnlatt sikring eller istandsetting, og ivareta de verdier slike bygninger representerer innenfor en økonomisk forsvarlig ramme.

§ 20-2 Pålegg om dokumentasjon, forhåndskonferanse, tilsyn

Der det er påviselig at tilstanden til en bevaringsverdig bygning er slik at det kan være aktuelt med pålegg etter denne forskrift, kan kommunen kreve de opplysninger av bygningens eier som er nødvendig for å vurdere grunnlaget for pålegg, og hva pålegget skal gå ut på.

Kommunen skal tilby forhåndskonferanse. Plan- og bygningsloven § 21-1 og denne forskrift § 6-1 om forhåndskonferanse gis tilsvarende anvendelse.

Dokumentasjonen skal vise bygningens tilstand og angi hvilke tiltak som kan iverksettes for å bringe bygningen til en tilstand som i tilstrekkelig grad ivaretar bevaringsverdiene. Eier eller den ansvarlige skal gis anledning til å fremme alternative forslag til bruk og utbedring, eventuelt riving, og skal fremlegge fremdriftsplan for gjennomføringen. Tiltakene kan omfatte bygningens eksteriør, samt fundament, bærende konstruksjoner, og andre bygnings- og vedlikeholdsmessige forhold med betydning for bevaring av bygningen.

Ved utferdigelse av pålegg om dokumentasjon skal det settes rimelig frist for utarbeidelse av dokumentasjonen.

§ 20-3 Bevaringsverdige bygninger

Følgende bygninger som etter plan- og bygningsloven er gitt bevaringsstatus, er å anse som bevaringsverdig etter denne forskrift:

- a) bygninger i område regulert til spesialområde bevaring etter plan- og bygningsloven av 14.06.1985 nr 77 § 25 første ledd nr. 6
- b) bygninger som etter plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr 71 § 12-6 jf § 11-8 annet ledd bokstav c) ligger innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø
- c) bygninger etter § 12-7 nr 6 som omfattes av reguleringsbestemmelse som sikrer verneverdiene,
- d) bygninger etter § 12-5 annet ledd nr 5 er bygninger som innenfor planformålet landbruk, natur og friluft (LNFR) er vist med underformål vern av kulturmiljø eller kulturminne.

Ved vurderingen av om andre bygninger enn de som omfattes av første ledd er bevaringsverdige etter denne forskrift skal det legges vekt på bygningens

- a) representativitet
- b) autenticitet
- c) arkitektoniske verdi
- d) identitetsverdi
- e) sammenheng med kultur- eller naturmiljø.

§ 20-4 Varsel om pålegg om sikring eller utbedring

Før pålegg etter § 20-5 gis, skal eier eller den ansvarlige gis varsel på minst 3 uker til å uttale seg. I varselet skal det fremgå hvilke forhold pålegget vil inneholde og hvordan pålegget skal etterkommes.

§ 20-5 Pålegg om utbedring

Kommunen kan rette pålegg om utbedring mot eier eller den ansvarlige når forfall eller skader vil føre til at bygning med høy bevaringsverdi eller deler av den forfaller dersom det ikke skjer nødvendig utbedring.

Pålegget kan omfatte nødvendig utbedring for å bringe hele eller deler av bygningen til en tilstand som ivaretar den høye bevaringsverdien, herunder istandsetting av fundament, bærende konstruksjoner, og andre bygnings- og vedlikeholdsmessige forhold som er nødvendige for at bygningen ikke skal gå tapt.

Kostnadene ved gjennomføring av pålegget skal ikke være vesentlig høyere enn det forsvarlig vedlikehold ellers ville ha kostet, og skal stå i rimelig forhold til den bevaringsverdi som kan gå tapt. Pålegg kan ikke gis når fremtidige bruksmuligheter,

eiendommens økonomiske bæreevne eller den ansvarliges situasjon etter en samlet vurdering taler mot det.

Er mer omfattende utbedring planlagt i nær fremtid, kan midlertidige tiltak være tilstrekkelig. Det kan settes vilkår for å tillate midlertidige tiltak. Hvor konsekvensene av et pålegg om utbedring uansett vil virke urimelig tyngende, kan kommunen gi pålegg om sikring av bygningen, for å stanse påbegynt forfall.

Ved utferdigelse av pålegg skal det settes rimelig frist for oppfyllelse. Kommunen kan forlenge fristen i påvente av økonomiske tilskudd, utredninger om alternativ bruk, omregulering mv. Eier eller den ansvarlige skal gi melding til kommunen om fremdrift og gjennomføring av pålegget.

§ 20-6 Pålegg om sikring

Hvis det er fare for at bygning som nevnt i § 20-1 kan bli skadet ved brann, hærverk eller lignende, eller forfallet av slike eller andre grunner er kommet så langt at bygningen ikke kan reddes dersom det ikke gripes inn umiddelbart, kan kommunen gi eier eller den ansvarlige pålegg om umiddelbare sikringstiltak for å avverge skade eller ytterligere forfall. Slikt pålegg kan gis uten forhåndsvarsel.

II

Ikrafttreden

Kapittel 20 i forskrift om byggesak trer i kraft 1. januar 2013