



Vår dato
02.03.2012

Vår referanse
2008/341-119
651

Vår saksbehandler
Turid Kolstadløkken, tlf 32808670

Deres dato
10.01.2012

Deres referanse
11/2350-2 ESR

Kommunal- og regionaldepartementet

Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Høringsuttalelse til forslag om endring av byggesaksforskriften - nytt kapittel 20 - om kommunens adgang til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger

Vi viser til høringsforslag vedrørende ovennevnte forskriftsendring.

Fylkesutvalget behandlet dette i sin sak 10/12 i møte 25. januar 2012 og fattet følgende vedtak:

1. Fylkesutvalget vil gi sin tilslutning til forslaget fra Kommunal- og regionaldepartementet om forskriftsendring i byggesaksforskriften – nytt kapittel 20 om kommunenes anledning til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger
2. Fylkesutvalget foreslår at forskriftens §20-3 og §20-5 presiseres i hht våre merknader for å tydeliggjøre innholdet i disse paragrafene.

Vedlagt følger saksfremlegget og protokoll fra behandlingen av saken.

Med hilsen

Turid Kolstadløkken
Teamleder kulturminnevern

Vedlegg:

Fylkesutvalgets sak 10/12 og protokoll fra møtet

POST ADRESSERES IKKE TIL ENKELTPERSONER

Postadresse
BUSKERUD FYLKESKOMMUNE
Postboks 3563
N-3007 Drammen

Besøksadresse
Haugesgt. 89, 3019 Drammen
E-postadresse
postmottak@bfk.no

Telefon
+47 32 80 85 00
Internett
www.bfk.no

Telefaks
+47 32 80 85 08

Bankkonto
2200.07.13523
Foretaksregisteret
NO 964 951 373



Vår saksbehandler
Turid Kolstadløkken, tlf 32808670

Saksgang:

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Fylkesutvalget	10/12	25.01.2012

Forslag om endring av byggesaksforskriften - om kommunenes anledning til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygg - høringsuttalelse

Vedlegg

- 1 Høring - forslag om endring av byggesaksforskriften - om kommunens adgang til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger
- 2 Oversendelsesbrev - forslag om endring av byggesaksforskriften

Kommunal og regionaldepartementet foreslår en endring av byggesaksforskriften. Forslaget vil gi kommunene mulighet til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger. Fram til i dag har det eksistert en mulighet til å pålegge sikring av bygninger i forfall. Dette har i første rekke vært begrenset til å gi pålegg om oppsetting av gjerder rundt bygninger der det har vært fare for at løse bygningsdeler kan skade forbipasserende. Det nye forslaget gir kommunene et nytt virkemiddel for å sikre ivaretagelse av verneverdig bebyggelse.

Forslag

1. Fylkesutvalget vil gi sin tilslutning til forslaget fra Kommunal- og regionaldepartementet om forskriftsendring i byggesaksforskriften – nytt kapittel 20 om kommunenes anledning til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger
2. Fylkesutvalget foreslår at forskriftens §20-3 og §20-5 presiseres i hht våre merknader for å tydeliggjøre innholdet i disse paragrafene.

Buskerud fylkeskommune, 16. januar 2012
Runar Hannevold
fylkesrådmann

Bakgrunn for saken

Plan og bygningsloven [PBL] er kanskje den viktigste loven i arbeidet med å ta vare på nyere tids kulturminner. Verneverdige bygninger og anlegg og andre kulturminner som ikke omfattes av kulturminnelovens bestemmelser kan sikres ved bruk av hensynssoner med bestemmelser i reguleringsplaner. PBLs paragrafer som omhandler byggesak åpner også i stor grad for å gi unntak for ulike krav som utløses ved ombygging og som ellers vil kunne redusere eldre bygningers verneverdi. Det har imidlertid vært få sanksjonsmuligheter for kommuner som ønsker å følge opp vedtak om vern av bygninger der vedlikehold og utbedringer ikke gjennomføres. Det har vært mulighet til å gi pålegg om sikring, men ikke om istandsetting.

Nytt kapittel 20 i byggesaksforskriften er slik sett et nytt instrument for kommuner som ønsker å sikre sine lokale kulturminner der eier spekulerer i forfall. Forskriften gir kommunene mulighet til å gi pålegg om dokumentasjon og utbedring av verneverdig bygning. Det må være tungtveiende hensyn til bevaringsverdi der forskriften anvendes. Kapittel 20 gjelder *”bygningers eksteriør [...] fundament, bærende konstruksjoner og andre bygnings- og vedlikeholdsmessige forhold med betydning for bevaring av bygningen”*

Formålet med forskriften er å hindre at bevaringsverdig bebyggelse går tapt. Det er krav til prosess og dokumentasjon for å sikre at eier har reell medvirkning i behandlingen av saken.

Her er hovedpunktene i forskriften:

1. Kommunen kan pålegge dokumentasjon og kreve tilsyn der det kan være aktuelt med pålegg. Bygninger der slikt pålegg vurderes skal ha høy verneverdi og det skal være klart forfall
2. Kommunen skal tilby forhåndskonferanse - eventuelt etter tilsyn
3. Kommunen kan kreve at eier dokumenterer bygningens tekniske tilstand – med rimelig frist.
4. Eier skal gis mulighet til å fremme alternative forslag om bruk og utbedring
5. Varsel om pålegg gis eier som bør få minimum 4 ukers uttalefrist
6. Pålegg kan deretter gis - med rimelig frist for gjennomføring av utbedringer. Fristen bør kunne forlenges der det er mulighet til å søke om tilskudd eller det er behov for utredninger om alternativ bruk.
7. Eiers situasjon og økonomi skal tillegges vekt i vurderingen av hvor langt man skal kunne gå i krav om istandsetting
8. Kommunen kan fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført pålegg om utbedring eller gjennomføre pålagt utbedring for eiers regning etter forutgående forelegg. Overordnet bygningsmyndighet har samme adgang til å bruke påleggsadgangen, kreve dokumenta

Kommunen kan også gi pålegg om umiddelbar sikring uten forhåndsvarsel dersom forfallet er sterkt fremskredet og at fremtidig istandsetting vil hindres dersom tiltak ikke straks iverksettes.

Fylkesrådmannens merknader til forslaget

Denne forskriften er et godt verktøy for en av de viktigste aktørene i kulturminnevernet – kommunene. Det har lenge vært et savn at det ikke fantes noen sanksjonsmuligheter for å følge opp kommunale vernevedtak. Det er dessverre flere eksempler på at det i enkelte kommuner har gått tapt verdifulle bygninger som følge av spekulativt forfall – noe også

statsråd Navarsete omtaler i pressemeldingen av 8. desember 2011. Hovedproblemet har i hovedsak ligget i byer og tettsteder der tomtepriser er høye og avkastningen tilsvarende høy når et gammelt hus erstattes av et nybygg med høyere utnyttelsesgrad og høyere kvadratmeterpris.

De enkelte paragrafene er gode og hensiktsmessige. Det er generelt lagt stor vekt på dialog og samarbeid for å komme fram til gode løsninger og fylkesrådmannen ser dette som positivt.

I § 20-3 *Bevaringsverdige bygninger* presenteres de ulike kriteriene for vurdering av verneverdi. Her bør det kanskje presiseres at regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen er riktig instans for å gi uttalelser med vurdering av verneverdi.

I § 20-5 *Pålegg om utbedring* presenteres en del unntakssituasjoner der pålegg ikke skal kunne gis. Pålegg skal ikke gis der *"fremtidige bruksmuligheter, eiendommens økonomiske bæreevne eller den ansvarliges situasjon taler mot det"*. Disse unntakene bør omformuleres. Slik unntakene nå er formulert vil de gi belegg for å unnta de fleste bygninger pålegg. Mange verneverdige bygninger er både utfordrende å bruke til moderne formål og har liten økonomisk bæreevne til sammenligning med moderne bygninger. Hva som ligger i begrepet 'den ansvarliges situasjon' går ikke tydelig frem og det åpner da for mange tolkningsmuligheter. Disse punktene bør presiseres for å unngå at de fleste planlagte pålegg om utbedring stanser her.

Eventuelt bør det lages et samlepunkt med en forklaring – f.eks: *"Pålegg om utbedring bør ikke gis dersom en helhetlig vurdering av ansvarliges økonomi, eiendommens tilstand og fremtidige brukspotensiale samlet sett er så dårlig at det ikke anses som realistisk å forvente at bygningens bevaringsverdi vil opprettholdes etter en istandsetting"* Dette punktet bør følges opp med en forklaring til hvert punkt – hva defineres som så dårlig økonomi, så dårlig tilstand og så dårlig brukspotensiale at det samlet sett unntar den ansvarlige plikt til vedlikehold.

Konklusjon

Fylkesrådmannen er positiv til endring av byggesaksforskriften med innføring av nytt kapittel 20 om kommunenes adgang til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger og anbefaler at Fylkesutvalget gir sin tilslutning til forskriftsendringen.

Behandling i Fylkesutvalget - 25.01.2012

Avstemming

Fylkesrådmannens forslag ble vedtatt med 13 mot 2 (V, Sp) stemmer.

Vedtak

1.

Fylkesutvalget vil gi sin tilslutning til forslaget fra Kommunal- og regionaldepartementet om forskriftsendring i byggesaksforskriften – nytt kapittel 20 om kommunenes anledning til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger

2.

Fylkesutvalget foreslår at forskriftens §20-3 og §20-5 presiseres i hht våre merknader for å tydeliggjøre innholdet i disse paragrafene.