

Kommunal- og regionaldepartementet  
postmottak@krd.dep.no

Vår ref: Sissel Bjørkto

Deres ref: 11/2350-2

Dato: Oslo, 21.02.2012

## **FORSLAG TIL ENDRINGER I BYGGESAKSFORSKRIFTEN - HØRINGSUTTALELSE**

*Rom Eiendom AS er et heleid datterselskap i NSB-konsernet. Her ligger eierskapet og ansvaret for forvaltning og utvikling av eiendomsmassen som tidligere tilhørte NSB. Rom Eiendom koordinerer og besvarer også høringsuttalelser til plansaker etter plan- og bygningsloven, på vegne av NSB AS som statseid transportselskap og hjemmelshaver til grunn.*

*Utvikling av sentrale tomter rundt jernbanestasjoner (knutepunktsutvikling) og tomter frigitt fra jernbaneformål inngår i vårt ansvarsområde. Som en av landets største eiendomsaktører har selskapet som mål å være ledende på byutvikling ved kollektivknutepunktene gjennom vår visjon "å skape bedre byrom der mennesker møtes". Drivkraften bak vårt arbeid er ønsket om at stadig flere mennesker skal velge å reise kollektivt.*

Vi viser til Deres oversendelse av 1. desember 2011 med svarfrist 2. mars 2012.

### **Hva saken gjelder**

Del 1 gjelder et nytt kapittel 20 i SAK om adgang til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger. Hensikten er å hindre at bygninger med høy bevaringsverdi går tapt. Adgangen til å gi slikt pålegg gjelder kun bygninger (ikke anlegg) med fastslått høy bevaringsverdi. Den omfatter eksteriøret, konstruktive bygningsdeler samt andre forhold som er vesentlige for bevaring.

Del 2 gjelder endringer i kapittel 14 Kontroll av tiltak. Til del 2 har vi ingen merknader. Til del 1 vil Rom Eiendom uttale følgende:

### **Rom Eiendom og kulturminnevernet**

I sum besitter Rom Eiendom AS pr dags dato ca. 300 bygninger som er underlagt bevaring. I tillegg er en rekke bygninger foreslått vernet i forbindelse med det pågående arbeidet med *Landsverneplan for kulturminner i jernbanen* i regi av Jernbaneverket. Dette utgjør en svært stor del av vår totale bygningsportefølje på ca. 990 enkeltbygg. Rom Eiendom er en betydelig kulturverner gjennom vår forvaltning av denne bygningsmassen.

En liten del av disse bygningsobjektene er det ikke økonomisk bærekraftig å vedlikeholde. Det gjelder spesielt enkelte godshus og uthus på nedlagte stasjoner, der beliggenhet innenfor Jernbaneverkets sikkerhetssone mot spor hindrer både ny bruk og vedlikehold. Et eventuelt pålegg om utbedring av disse ville bety et sterkt inngrep i vårt vedlikeholdsbudsjett, på bekostning av den øvrige bygningsmassen. Vi poengterer at det dreier seg om *typebygninger*, der den aktuelle bygningstypen er godt representert i bygningsvernet gjennom andre identiske godshus/uthus med litt greiere beliggenhet. Denne situasjonen danner bakgrunn for våre nedenstående kommentarer.

## § 20-2 Dokumentasjon, forhåndskonferanse, tilsyn

**2. ledd:** Etter vårt syn er det riktig og viktig at kommunen gis plikt til å innlede dialog med eier i de tilfelle der denne forskriften tenkes anvendt. Det er viktig at forhåndskonferansen avholdes *før* kommunen konkluderer i vurderingen av bygningens bevaringsverdi, jf § 20-3. Blant annet kan det tenkes tilfelle der en kulturminnefaglig revurdering av objektet konkluderer med at verneverdi ikke lenger er til stede, og at utbedring ikke er aktuelt. Rom Eiendom ønsker derfor en tilføyelse i siste setning som tar høyde for et slikt utfall av dialogen mellom eier og kommune:

“Eier skal gis anledning til å fremme alternative forslag til bruk og utbedring, *herunder også riving dersom man finner at verneverdi ikke er til stede.*”

**5. ledd:** Hva som anses som en “rimelig frist” er subjektivt. Det bør konkretiseres for å oppnå forutsigbarhet og unngå forskjellsbehandling. Vanlig høringsfrist i plansaker (6 uker) kan for eksempel danne et utgangspunkt. Det må være praktisk mulig å få utarbeidet en tilstandsanalyse innenfor fristen.

## § 20-3 Bevaringsverdige bygninger

**2. ledd:** Rom Eiendom finner at en bygnings verneverdi også bør henge sammen med muligheten til å oppleve bygningen. Vi ønsker derfor følgende tilføyelser til listen over hva som skal tillegges vekt i vurderingen:... *f) formidlingsverdi*

Hva gjelder teknisk tilstand og fremtidig brukspotensiale, mener vi prinsipielt at også dette for noen bygningskategoriers vedkommende er relevante kriterier for fastsetting av verneverdi. Men vi anser det tilstrekkelig i denne sakens sammenheng at disse to faktorene kommer inn ifm § 20-5, 3. ledd.

**Forslag til nytt 3. ledd:** Synet på hva som er bevaringsverdig har ofte vist seg subjektivt og skiftende gjennom tidene. Det er vår erfaring at ikke alle bygninger som (en eller annen gang) er regulert til bevaring, avsatt til hensynssone bevaring kulturminne eller listeført i verneplaner har høy verneverdi (heller ikke som del av et miljø). I den foreliggende saken anser vi derfor selve grunnlaget for å kunne gi utbedringspålegg, altså fastsettingen av høy bevaringsverdi, som vesentlig.

Rom Eiendom er derfor opptatt av at *høy bevaringsverdi må dokumenteres på et kulturminnefaglig grunnlag etter de omforente verdi-kriterier. Krav til slik dokumentasjon fra kommunens side må ordfestes i forskriften, forslagsvis som et 3. ledd i § 20-3.*

## Merknaden til § 20-5 Pålegg om utbedring, 5. ledd:

I hele det foreliggende endringsforslaget (kap. 20) er det kun “kommunen” som er nevnt som den som skal ha adgang til å gi utbedringspålegget. Rom Eiendom finner dette rimelig og i samsvar med kommunens selvstendige beslutningsmyndighet etter pbl til å avgjøre søknader om tiltak, riving osv.

Imidlertid sier merknadene til § 20-5., 5. ledd at også overordnet bygningsmyndighet skal ha samme adgang, om enn “unntaksvis”. Rom Eiendom går imot dette, med mindre det kun skal gjelde bygninger der kommunen er eier/ansvarlig. I så fall må dette tas presist inn i selve forskriftsteksten.

Vennlig hilsen  
Rom Eiendom AS



**Sissel Bjørkto**  
planutreder