

Saksbehandlingsrutiner

Kulturminnemyndighet og forvaltningsansvar

Riksantikvaren er kulturminnemyndighet for de bygningene, anleggene og uteområdene staten eier og som enten er fredet etter kulturminneloven eller angitt i verneklasse 1 i landsverneplanen.

Fredning (verneklasse 1)

Verneklasse 1 i landsverneplanen omfatter bygninger og uteområder eller grøntanlegg som har meget høy verneverdi. Disse er fredet etter kulturminneloven. Fredningen kan omfatte både eksteriøret og interiøret.

Fredning er det sterkeste juridiske virkemiddelet innen forvaltningen av kulturminner og brukes for å sikre at kulturminner av nasjonal verdi blir tatt vare på i et langsiktig perspektiv. Vedtak om fredning skjer i medhold av kulturminneloven og innebærer at det er forbudt å gjennomføre tiltak ut over vanlig vedlikehold uten tillatelse fra kulturminnemyndigheten. Kulturminnemyndigheten kan i særlige tilfeller gi dispensasjon fra fredningsbestemmelsene for tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep (jf. kulturminneloven paragrafene 15a og 19 tredje ledd). Søknad om dispensasjon for tiltak i fredete bygninger og anlegg som staten eier, behandles av Riksantikvaren.

Forskrift om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer, kapittel 1, inneholder generelle bestemmelser om forvaltningen av fredete bygninger og eiendommer. Forskriftens kapittel 2 – den sektorspesifikke delen – inneholder en nærmere beskrivelse av de enkelte bygningene og uteområdene som er fredet på eiendommene. Forvaltningsplanen inneholder en oversikt over fredningen og en konkret beskrivelse av hvordan fredningen av hver enkelt eiendom, bygning eller uteområde skal følges opp og forvaltes gjennom daglig bruk og vedlikehold.

Verneklasse 2

Bygninger og uteområder i verneklasse 2 er ikke foreslått fredet etter kulturminneloven, men er i kraft av landsverneplanen og i henhold til kongelig resolusjon underlagt et selvpålagt statlig vern. Bygningene og uteområdene i verneklasse 2 er allerede regulert eller anbefales regulert til hensynssone etter plan- og bygningsloven, med formål å sikre verneinteressene. Som oftest omfatter vernet av bygningene i denne verneklassen kun eksteriøret, men i noen tilfeller vil også interiøret være omfattet.

Vedlikehold og søknadsplikt

Hovedprinsippet for å vedlikeholde fredete og bevaringsverdige bygninger, er å bevare de opprinnelige eller gamle bygningsdelene, som kledning, vinduer, dører, listverk og overflatebehandling, så langt det er mulig. Vedlikeholdet skal, om mulig, skje på samme måte som da huset ble bygget, med opprinnelig teknikk, utførelse og materialbruk. Et jevnt tilsyn og vedlikehold er den beste formen for vern og i lengden også den billigste. Ved å bevare bygningselementene, sikrer man også at bygningen beholder sin autenticitet, det vil si sin ekthet og opprinnelighet. En kopi, selv om den er aldri så nøye utført, vil aldri kunne erstatte de originale bygningsdetaljene fullt ut.

Ifølge kulturminneloven paragraf 17 har eieren plikt til å vedlikeholde en fredet eiendom og til å forhindre at en fredet bygning forfaller.

Rådene for vedlikehold og istandsetting er basert på grunnprinsipper innen bygningsvernet. De viktigste er:

- Mest mulig av bygningens ulike deler skal bevares.
- Det er bedre å vedlikeholde og reparere framfor å skifte ut.
- Det må brukes tradisjonelle materialer både ved vedlikehold og eventuell utskifting.
- De skjulte delene av bygningen (konstruksjonene) er like viktige å ta vare på som de synlige (overflatene). Det er et mål å bevare helheten på en best mulig måte, ikke bare ta vare på det visuelle uttrykket.
- Hvis man må endre, er det bedre å føye noe til enn å fjerne originale eller gamle deler. Det beste bygningshistoriske «arkivet» er bygningen selv.
- Gamle ombygginger og endringer av en bygning er det ofte viktig å bevare. Disse kan formidle bygningens historie gjennom skiftende stilretninger og bruk.
- Om mulig skal endringene være reversible. Når behovene endrer seg, kan de nye elementene fjernes og bygningen vil framstå slik den var før den ble endret.

Hva regnes som "vanlig vedlikehold" på fredete bygninger?

Ifølge fredningen må man søke om godkjenning for alle tiltak som går ut over vanlig vedlikehold. Hva som menes med vanlig vedlikehold, er definert strengere for fredete bygninger enn for den øvrige bygningsmassen. Dette er nærmere spesifisert under forvaltningsplanens katalogoppslag for den enkelte bygningen. Generelt er vedlikehold definert som fornyelse av overflater med bruk av samme type materialer og farger som de eksisterende, mens endring eller større utskiftninger går ut over vanlig vedlikehold.

Eksempler på vanlig vedlikehold som ikke krever søknad:

- maling med samme type maling og farge som den eksisterende
- små reparasjoner av murpussen med samme type mørtel og overflatebehandling
- små reparasjoner av taktekkingen med samme materialer som den eksisterende, for eksempel ved å forne noen få, skadde takstein eller takpapp

Bygninger i verneklasse 2 bør behandles etter de samme faglige prinsippene.

Søknadspliktig tiltak

Utskifting av bygningsselementer og materialer og alt arbeid ut over vanlig vedlikehold på bygningens eksteriør eller de deler av interiørene som omfattes av vern, er et søknadspliktig tiltak. På tilsvarende måte vil tiltak på grøntanleggene eller anlegg utendørs også være søknadspliktige dersom de medfører endringer.

Listen nedenfor viser eksempler på hva som forstås som søknadspliktige tiltak etter kulturminneloven:

- endring av malingstype eller farge, fjerning av eldre malingslag, overmaling av dekor og lignende
- utskifting eller endring av vinduer og dører med karmen og listverk
- utskifting eller endring av kledning, taktekking eller fargesetting
- utskifting av himlingsplater eller kledning i vernet interiører
- oppsetting eller riving av lettvegger
- trekking av nye kabler eller rør i vernet interiører eller på steder hvor slikt arbeid vil berøre overflatene
- utskifting av trappeheller og lignende
- fjerning av opprinnelige trær eller busker
- planering, utfylling eller andre terrenginngrep

NB! Listen er eksempler og er ikke uttømmende når det gjelder hva som er søknadspliktig. Søk råd dersom det oppstår tvil om hvor grensen går mellom vedlikeholdstiltak og søknadspliktige tiltak.

Tilbakeføring

Når myndighetene skal vurdere forslag til endringer, vil de ta hensyn til hvilken periode, eventuelt flere perioder, i bygningens historie som fredningen søker å bevare. Hvis det er foretatt endringer i nyere tid, kan det i noen få tilfeller være aktuelt å tilbakeføre bygningen til et tidligere eller opprinnelig utseende. Dette kan gjelde et helt eksteriør, deler av bygningen, enkelte rom eller mindre bygningsdeler og detaljer. En tilbakeføring er også en endring som krever godkjenning fra Riksantikvaren.

Følgende premisser og forutsetninger bør ligge til grunn for at en tilbakeføring kan vurderes:

- Det foreligger sikker, god og tilstrekkelig dokumentasjon (tegninger, fotografier eller lignende) av den opprinnelige situasjonen. Tilbakeføring basert på antakelser vil normalt ikke bli godtatt.
- De nyere tilføyelsene som fjernes eller tildekkes, har relativt lav eller underordnet verdi.

Avhending

Når fredede objekter blir solgt ut av statlig eie, vil en henvisning til forskriften og dato for kunngjøringen i Norsk Lovtidende bli tinglyst som en heftelse på eiendommen.

En orientering om avhending, kopi av skjøtet og opplysninger om navn og adresse til de nye eierne må sendes Riksantikvaren umiddelbart etter at salget er gjennomført.

Saksbehandlingsregler

Organisering og ansvar

Det er forvalteren eller den som eieren gjennom avtale eller delegering har overlatt ansvaret for forvaltningen og vedlikeholdet til, som har ansvaret for det løpende vedlikeholdet.

Saksgang

Kulturminneforvaltningen skal kontaktes når det skal utføres tiltak på eiendommen.

Krav til søknaden

En søknad om tillatelse til å utføre tiltak på en fredet bygning eller utomhusområde, må være godt dokumentert. For at Riksantikvaren skal kunne foreta en god og forsvarlig vurdering av tiltaket, må saken være tilstrekkelig belyst. Det må gå klart fram hvilke inngrep og tilføyelser som skal gjøres.

Følgende liste angir hva søknaden bør inneholde:

- søkerens navn, adresse, telefonnummer og eventuell kontaktperson
- kart med avmerking av kulturminnet, bygningens navn eller adresse
- beskrivelse av den nåværende situasjonen med fotografier
- beskrivelse av tiltaket, hva som skal gjøres, utforming, bruk av materialer etc.
- relevante tegninger eller skisser i målestokk, minimum plantegning, snitt og fasader der det er nødvendig (bruk av farger kan tydeliggjøre hva som skal fjernes eller tilføyes)
- relevante detaljtegninger, for eksempel av nye tekniske løsninger
- begrunnelse
- eventuelle historiske tegninger og bilder der dette er relevant (for eksempel ved tilbakeføring)
- henvisning til eventuelle styringsdokumenter, vedtak, møter eller lignende der tiltaket er omtalt

Krav til dokumentasjon

Alle endringer på en fredet bygning bør dokumenteres. Større bygningsarbeider og istandsetting bør dokumenteres i en rapport som arkiveres. Her bør det redegjøres for hvilke arbeid som er utført, skjulte tekniske løsninger, valg av produkter, fargekoder etc. Slik informasjon kan lette den framtidige forvaltningen av bygningen. Eventuelle bygningsarkeologiske funn, ny historisk kunnskap, fargeundersøkelser med videre må dokumenteres.

Rapporten bør inneholde tekst, fotografier og tegninger. Bygningsrapporten skal oppbevares hos eieren. Når det gjelder saker der det er gitt tillatelse til tiltak etter kulturminneloven, skal Riksantikvaren skal ha en kopi.

Kulturminneloven og plan- og bygningsloven

Kulturminneloven og plan- og bygningsloven er to selvstendige lover som forvaltes av ulike instanser. Hvis et tiltak utløser søknadsplikt etter begge lovene, skal det foreligge to tillatelser før tiltaket kan settes i gang.

Kulturminneloven forvaltes av Riksantikvaren. (For kommunale og private eiendommer samt enkelte statlige eiendommer er forvaltningsmyndigheten delegert til fylkeskommunene eller Byantikvaren i Oslo.) Riksantikvarens vedtak kan påklages til Miljøverndepartementet.

Plan- og bygningsloven forvaltes av kommunen. Arbeider som omfattes av plan- og bygningsloven, skal saksbehandles av kommunen på vanlig måte. Vedtak i byggesaker kan påklages til fylkesmannen.

Kulturminneloven har strengere regler for søknadsplikt enn plan- og bygningsloven. For eksempel vil et større arbeid med istandsetting eller endring av innvendige overflater kun være søknadspliktig etter kulturminneloven. Endring av fasade eller oppføring av tilbygg vil kreve tillatelse etter begge lovverk. Kulturminneloven er en særlov som går foran plan- og bygningsloven. Det kan derfor ikke gis tillatelse til å sette i gang tiltak etter plan- og bygningsloven uten at det foreligger tillatelse etter kulturminneloven, jf. plan- og bygningsloven paragraf 21-5, samordningsplikten. Normalt bør det foreligge tillatelse etter kulturminneloven før kommunen gjennomfører sin saksbehandling.

Søknad om tiltak på bygninger i verneklasse 2 skal behandles av fylkeskommunen eller Byantikvaren i Oslo som en del av kommunens saksbehandling. En statlig eier har en forpliktelse og et selvstendig ansvar for å ta vare på bevaringsverdiene innenfor verneklasse 2. Riksantikvaren skal kun ha enkeltsaker til uttalelse der det er søkt om riving.

Unntak fra teknisk forskrift

I 2010 kom en ny teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, TEK-10, som blant annet stiller skjerpede krav til energibruk, brannsikring og universell utforming.

Det kan gjøres unntak fra energikrav for bygninger med definert bevaringsverdi. Ifølge TEK-10 § 14-1 heter det: «For tiltak der oppfyllelse av krav i dette kapittel ikke er forenlig med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer.» Unntak innebærer at bestemmelsene i TEK-10 ikke gjøres gjeldende, det skal dermed ikke søkes dispensasjon.

Kravene til universell utforming er nedfelt i plan- og bygningslovens formålsparagraf og i diskriminerings- og tilgjengelighetsloven. Disse kravene er sterke, men også her kan det gjøres unntak for fredete og bevaringsverdige bygninger. Målet er å øke tilgjengeligheten og finne tilpassete løsninger som er forenlig med

kulturminneverdiene. Målet om økt tilgjengelighet er også nedfelt i kongelig resolusjon av 1. september 2006 «Forvaltning av statens kulturhistoriske egedommar».

Plansaker

Kommunen skal ta hensyn til kulturminner i sitt planarbeid. Dette innebærer normalt at bygninger og uteområder som omfattes av fredning etter kulturminneloven, eller som er definert som bevaringsverdige i verneklasse 2, skal reguleres til hensynssone med bevaringsformål. Fylkeskommunen eller Byantikvaren i Oslo skal avgi uttalelse i plansaker. Ved behov henter de inn Riksantikvarens uttalelse, slik at kulturminnemyndighetene avgir en samlet uttalelse.

Sanksjoner

Det er viktig at staten forvalter sine kulturminner på en forbilledlig måte. Som eier av fredete bygninger har staten et særskilt ansvar.

Brudd på kulturminneloven kan møtes med krav fra Riksantikvaren om utbedring eller tilbakeføring av ulovlig utførte arbeider, jf. kulturminneloven paragraf 16. Eierne kan også pålegges å gjennomføre tiltak for å hindre forfall, jf. kulturminneloven paragraf 17.

I medhold av kulturminneloven paragraf 27 kan den som forsettlig eller uaktsomt overtrer kulturminneloven, straffes med bøter eller fengsel i inntil ett år. Under særdeles skjerpene omstendigheter kan fengsel i inntil to år anvendes.