



SAKSBEHANDLER
Lars Erik Eibak Bru

VÅR REF.
19/01896-2

DERES REF.
19/2116-1

ARK. Forvaltningsarkivet
008.0

INNVALGSTELEFON

DERES DATO

VÅR DATO
30.08.2019

TELEFAKS
+47 22 94 04 04
postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og burettslaglova - Høring

Vi viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementets høringsbrev av 030519.

Riksantikvaren slutter seg til forslaget om å endre dagens § 29-2 – *Visuelle kvaliteter* – ved å tilføye et nytt siste punktum om ivaretagelse av hensyn til viktige historiske, arkitektoniske eller andre kulturelle verdier som knytter seg til et byggverks ytre. Med dette etableres et generelt krav som vil gjelde både ved nybygg og ved arbeid på eksisterende byggverk og som, i motsetning til dagens 31-1, vil gi en selvstendig avslagshjemmel for kommunen. Vi er imidlertid uenige i at ivaretagelsen av bevaringshensyn er foreslått som en «kan»-bestemmelse for kommunen. Etter Riksantikvarens vurdering bør «kan» byttes ut med «skal», slik at kommunen får en **plikt** til å ivareta bevaringshensyn i alle byggesaker. Det vil være i tråd med plan- og bygningslovens formål i § 1-1 om bl.a. bærekraftig utvikling og vern av ressurser, å bestemme at bevaringshensyn alltid skal inngå i kommunens byggesaksbehandling på lik linje med andre relevante hensyn.

Det er viktig at bevaringshensyn i denne sammenheng ikke bare omfatter formalisert vern, slik at også andre verneverdier kan vektlegges på bakgrunn av en konkret og faglig vurdering fra kommunens side.

Riksantikvaren registrerer at det foreslås omfattende omstruktureringer og endringer i plan- og bygningsloven kap. 31 – *Krav til eksisterende byggverk*.

I foreslått ny § 31-1 – *Plikt til å holde byggverk og installasjoner i forsvarlig stand* – er kravet i dagens § 31-3 første ledd for eier eller den ansvarlige til å holde byggverk og installasjoner i en slik stand at de ikke virker **skjemmende** i seg selv eller i forhold til omgivelsene, foreslått tatt ut. Forslaget begrunnes med at det er lagt til grunn ved praktisering av dagens bestemmelse at skjemme-kriteriet ikke har selvstendig betydning. I tillegg vil ofte et skjemmende byggverk eller en skjemmende installasjon også innebærer fare for skade på eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, slik at dagens plikt til å forhindre skjemming derfor indirekte vil ivaretas gjennom plikten til å unngå fare for skade eller vesentlig ulempe som foreslås opprettholdt.

Riksantikvaren er smertelig oppmerksom på at plikten i dagens § 31-3 første ledd til å unngå at eksisterende byggverk eller installasjoner virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, er praktisert kumulativt slik at den kun kommer til anvendelse der byggverk/ installasjon **også** representerer en fare for skade på eller vesentlig ulempe for person, eiendom

eller miljø. Denne praktiseringen representerer en vesentlig svakhet ved dagens plan- og bygningslov når det gjelder å ivareta kulturminnevernets interesser.

Framfor å fjerne plikten til å unngå at eksisterende byggverk og anlegg virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, ønsker Riksantikvaren at denne plikten løsrives fra sammenkoblingen med plikten til å unngå fare for skade eller vesentlig ulempe, og **løftes fram som et selvstendig kriterium** i foreslått ny § 31-1. En styrket plikt til å unngå at eksisterende byggverk og anlegg virker skjemmende, vil kunne gi økt bomiljøkvalitet og trivsel og dermed også bidra til å opprettholde og styrke markedsverdien i eksisterende bygningsmiljøer. Motsatt vil det å fjerne plikten til å unngå at eksisterende byggverk og anlegg virker skjemmende, kunne få en negativ prisdrivende effekt.

En styrket plikt til å unngå at eksisterende byggverk og anlegg virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, bør også gjenspeiles i kommentarene til foreslått ny § 31-7 – *Pålegg om tiltak for å avverge fare for skade eller vesentlig ulempe*.

Riksantikvaren er klar over at vurderingen av hva som skal anses som skjemmende vil være sterkt skjønnspreget og derfor vil kunne oppleves som utfordrende for både eiere, brukere og kommuner uten særskilt kulturminnefaglig kompetanse. Vi vil imidlertid påpeke at plan- og bygningsloven allerede er spekket med utpreget skjønsmessige kriterier og begreper. Kulturminneforvaltningen stiller gjerne opp i et samarbeid både for å utvikle relevant veiledningsmateriale og retningslinjer for forståelsen og anvendelsen av skjemme-kriteriet generelt, og for å bistå eiere, brukere og kommuner i enkeltsaker.

Riksantikvaren anser at «bevaringsverdi» bør føyes til oppstillingen i foreslått § 31-1 bokstav a og b. Derved vil plikten til å unngå fare for skade eller vesentlig ulempe gjelde for «*person, eiendom, miljø eller bevaringsverdi*». Tilsvarende tilføyelse bør også gjøres i foreslått ny § 31-7 – *Pålegg om tiltak for å avverge fare for skade eller vesentlig ulempe*. Uten en slik tilføyelse vil plan- og bygningslovens bygningsdel mangle et viktig virkemiddel til å følge opp hensynssone bevaring mv, fastsatt gjennom lovens plandel.

Når det gjelder foreslått §§ 31-10 – *Pålegg om riving og fjerning* – og 31-11 – *Plan- og bygningsmyndighetens rett til å sørge for riving og fjerning der det ikke kan påvises eier eller ansvarlig* – vil vi minne om **meldeplikten til kulturminnemyndighetene etter kulturminneloven § 25 andre ledd** for søknader om riving eller vesentlig endring av byggverk og anlegg oppført før 1850, samt for vedtak om riving eller vesentlig endring av samme i saker der kulturminnemyndighetene har uttalt seg mot dette.

Selv om byggverket eller anlegget er i så dårlig stand at det utgjør en fare for skade eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, og det derfor er påkrevet med en hovedombygging, kan det unntaksvis tenkes at de kulturhistoriske verdiene bygget eller anlegget representerer er så betydelige at det framfor riving eller vesentlig endring heller bør gjennomføres en istandsetting. I enkelte tilfeller kan også tenkes at det aktuelle bygget eller anlegget representerer nasjonale kulturminneinteresser og derfor kan fredes etter kulturminneloven, med de mulighetene for offentlig støtte til istandsetting som dette medfører.

Vi vil også minne om at et pålegg om riving/fjerning etter foreslått § 31-10 kan komme i **konflikt med regulering til hensynssone vern med bestemmelser og/eller generelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel**. I slike situasjoner vil det formaliserte vernet forhindre riving/fjerning, i hvert fall så lenge det er mulig å få satt det aktuelle bygget/anlegget i slik stand at ytterligere vesentlige ulemper for person, eiendom eller miljø, hindres.

Riksantikvaren slutter seg til den foreslåtte nye § 31-4 – *Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav*. Ved å gå bort fra dagens kumulative vilkår om at omsøkte endringer som skal innrømmes unntak fra bygningstekniske krav må være både «nødvendige for å sikre hensiktsmessig bruk» og «ikke medføre uforholdsmessige kostnader», vilkår som begge krever kompliserte skjønnsmessige vurderinger, og erstatte disse med krav til ivaretagelse av grunnleggende hensyn til sikkerhet, helse og miljø, vil bestemmelsen bli lettere å anvende for kommunene som dermed også får et større handlingsrom. Samtidig blir bestemmelsen lettere tilgjengelig for brukerne. Vi har tro på at forslaget vil bidra til en større fleksibilitet og mer aktiv bruk og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse.

Riksantikvaren registrerer at høringsnotatet s. 13 siste avsnitt presiserer at oppstillingen i foreslått ny § 31-4 pkt. a over forhold kommunen skal legge vekt på ved vurderingen av om det skal innrømmes helt eller delvis unntak fra bygningstekniske krav og fra planbestemmelser om høyde, avstand og grad av utnytting, ikke er ment å være uttømmende. I tillegg til de opplistede forhold – byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand – vil altså også **andre** forhold kunne begrunne tilsvarende unntak. Med denne åpningen sikres en fleksibilitet som vil kunne vise seg svært viktig i den framtidige forvaltningen av bestemmelsen.

For å tydeliggjøre intensjonen om fleksibilitet i selve lovteksten, bør foreslått § 31-4 andre ledd andre punktum endres til «*Ved vurderingen skal kommunen **bl.a.** legge vekt på:*» Riksantikvaren vil også henstille til at «*formell vernestatus*» i foreslått andre ledd bokstav a endres til «*bevaringsverdi*». De langt fleste bevaringsverdige byggverk og anlegg har ikke noe formelt vern verken etter kulturminneloven eller plan- og bygningsloven. I Oslo har f.eks. kun ca. 40 % av de bevaringsverdige bygningene som er oppført på såkalt «Gul liste» formell vernestatus. I SAK 10 § 19-3 (*Bevaringsverdige bygninger*) andre ledd listes det opp følgende kriterier for bevaringsverdi, som også vil kunne trekkes inn ved anvendelsen av ny § 31-4; representativitet, autentisitet, arkitektonisk verdi, identitetsverdi og sammenheng med kultur- eller naturmiljø.

Vennlig hilsen

Anne-Judith Munthe-Kaas (e.f.)
avdelingsdirektør
leder juridisk seksjon

Lars Erik Eibak Bru
seniorrådgiver

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

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