



FORTIDSMINNEFORENINGEN

REDD ET HUS!

HÅNDBOK I LOKALT KULTURMINNEVERN

Redd et hus!

Håndbok i lokalt kulturminnevern

Først utgitt 2014. Revidert utgave 2019

Omslagsbilde: Husrekken Hasleveien 4-8 i

Oslo, med nybygget Carl Berner Torg under oppføring høsten 2019. Foto: Trond Rødsmoen

Bidrag/faglige innspill fra Erling Okkenhaug, Else M. Skau, Mette Paavola, Magnus Bore, Siri Hoem, Arne Holm.

FORTIDSMINNEFORENINGEN

Dronningens gate 11, 0152 Oslo

INNHOOLD

Fremst i kampen	5
1. Begreper du bør kunne	6
Kulturminne/objekt/kulturmiljø	6
Fredet	6
Hensynssone	6
Verneverdig/bevaringsverdig	6
Kulturminnets verneverdi	7
Nasjonal/regional/lokal verdi	9
Tålegrense	9
Argumenter for bevaring	10
2. Forebyggende og langsiktig vernearbeid	11
Kommunens kulturminnearbeid	11
Bidra til økt kunnskap om kulturminner	11
Arbeid for at kommunen lager kulturminneplan	11
Foreningen som høringsinstans	13
Bruk av media	13
Gode tips til lobbyisten	14
Bygg allianser	15
Etabler nye lokallag	15
3. Verktøy for verneaktivister	16
Legg en strategi	16
Ta kontakt med eieren	17
Ta kontakt med politikere og administrasjon	17
Hvem bør du snakke med	18
Få media med på laget	20
Journalistens 6 tips	21
Bli kjent med lovverket	22
Kulturminneloven	22
Fredning	24
Internasjonale konvensjoner	25
Plan og bygningsloven	26
Hvem har ansvar for å håndheve loven?	26
Rettigheter og muligheter for medvirkning	27
Hvordan kan du få noe vernet?	27
Vernet/regulert til bevaring/Hensynssone	27
Kommuneplaner og kommunedelplaner	28
Kommuneplanens arealdel	28
Hvor finner du kommuneplanen?	28
Kommunedelplan/kulturminneplan	29
Reguleringsplaner/områdeplaner	30
Detaljreguleringsplan	31
Planprosessen – trinn for trinn	32
Planstrategi	34
Høringer	34
Andre kulturminneoversikter	35
Gul liste	35

NB!-områder	35
Listeførte kirker	35
Statlige landverneplaner	35
Byggesak	36
Endring av bygning	37
Forfall/utbedring	37
Riving	37
Forvaltningsloven	38
Rett til veiledning	38
Rett til svar	38
Rett til å klage	38
Rettslig klageinteresse	39
Høringsrett	39
Klageadgang	39
Hvordan skrive en klage	40
Offentlighetsloven	40
Dispensasjoner	41
Innbyggerforslag	42
4. Til aksjon	43
Lag en strategi	43
Få oversikt	43
Kjenn fagspråket – og pust liv i objektet Definer kulturminneverdi	44
Få med deg andre	45
Kven skal du kontakte?	46
Tilpass språket etter hvem du vil nå	46
Skriv uttalelser til planer og tiltak	48
Eksempel på høringsuttalelse	49
Frist for uttalelse	50
Informer media om saken	50
Mal for pressemelding	51
Taktisk standpunkt og argumentasjon	52
Klage på vedtak	52
Aksjonistisk mediearbeid	52
Ikke hvil – søk nye oppslag	53
Utbyggingssaker: Et mønster (og noen tips)	54
Hvordan stifte et lokallag	60
Vedlegg: Eksempler	61

Denne utgaven av *Redd et hus! Håndbok i lokalt kulturminnevern* har ikke med endringene som vil følge av regionreformen, der Riksantikvaren skal overføre oppgaver til de nye regionene. Disse endringene trer i kraft 1.1.2020 og vil bli oppdatert i neste revisjon.

Nybygg rundt en gammel verkstedshall på Grünerløkka i Oslo. Bydelen ble i 2013 fremhevet av Lonely Planet som et av verdens mest attraktive områder å bo og besøke, takket være en vellykket fornyings- og bevaringsprosess.



Fremst i kampen

Fortidsminneforeningen ble etablert i 1844 av fremsynte mennesker. De klarte å se verdier der andre så falleferdig rot og rask, og sørget for å redde mange kulturminner fra utslettelse. Vi har denne rollen i dag også, og trolig er du på samme sporet, siden du leser dette. Å ta vare på kulturminner er viktig. I denne håndboken kommer vi inn på argumentasjonen *hvorfor*, og gir deg en rekke gode råd på veien.

Tittelen «Redd et hus!» forteller at det er den bygde kulturarven vi fokuserer på, og kulturminnevern i denne sammenheng begrenser seg selvfølgelig ikke til hus. Broer, brygger, skoler, uthus, industrianlegg, krigsminner – kulturminnevern dekker et bredt spekter av det vi som samfunn til enhver tid anser som viktig å ta med oss videre.

Å arbeide for noe varig er utrolig givende, og det nytter! Denne håndboken skal være til hjelp for deg som vil bry deg, om det er for å bevare noe som trues av riving, for å hegne om stedskvaliteter der du bor eller for å sikre at fine, bygde miljøer tas vare på for framtiden. Når du skriver høringsuttalelser, avisinnlegg eller påklager et kommunalt vedtak, eller når du tar initiativ til folkemøte for å redde gamleskolen, bidrar du til et levende lokaldemokrati – også når du *ikke* vinner frem. Hver enkel vernesak kan føre til økt bevissthet og økt kunnskap.

Bokens mål er å inspirere, hjelpe deg å samle de gode argumenter og gi deg verktøy i vernearbeidet. Slik vil du forhåpentligvis få økt trygghet og styrke i kampen for det du og lokallaget ditt mener er viktig. Skal du lykkes vil du i tillegg til engasjement og ståpåvilje også trenge innsikt i lovverket og kommunale planprosesser, samt kjennskap til sentrale begreper innen kulturminnevernet. Boken gir neppe svar på alle spørsmålene du måtte få underveis, men vi har lagt vekt på et innhold som skal ruste deg til kamp mot de som ikke forstår eller ser de mer varige verdiene, om det er politikere, kommunens ansatte, utbyggere, spekulanter eller befolkningen ellers. Din oppgave er å løfte frem disse verdien og overbevise andre om viktigheten.

1. Begreper du bør kunne

I denne håndboken, og i sakene du vil komme over i vernearbeidet, vil du møte på noen nøkkelbegreper som går igjen. Disse er viktige å kjenne til:

Kulturminne/objekt/kulturmiljø

Kulturminneloven (se Verktøy-kapitlet) definerer *kulturminner* som «(...) *alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til.*»

Ofte brukes begrepet *objekt* om kulturminnet; om huset, gjenstanden, båten som en sak dreier seg om. Begrepet *kulturmiljø* blir også mye brukt. I kulturminneloven defineres det slik: «*Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.*»

Fredet

Fredning er lovens strengeste form for vern. Når et byggverk eller et miljø fredes, er det fordi det vurderes til å ha nasjonal betydning, og fordi det har unike kvaliteter som må sikres en forutsigbar framtid. Rundt 6000 bygninger i Norge er fredet. Dette tilsvarer omkring 0,15 prosent av den samlede bygningsmassen. De fredete bygningene er valgt ut fra ulike epoker, fordi de representerer viktig kulturhistorie og samfunnsutvikling eller fordi de er av høy arkitektonisk verdi på nasjonalt nivå. Riksantikvaren har saksansvar for automatisk fredete bygninger fra 1537-1649, fredete bygninger og anlegg i statens eie og fredete og listeførte kirker. Fylkeskommunen har saksansvar for fredete bygninger og anlegg i privat eie, eller eid av kommuner eller fylkeskommunen, samt omgivelsene bygningene og anleggene står i. (Mer om fredning i delen om kulturminneloven, i Verktøy-kapitlet.)

Hensynssonebevaring

Hensynssoner er et verktøy i kommunens arealplanlegging som ble innført med plan- og bygningsloven i 2008, og skal synliggjøre spesielle hensyn og forhold i et område.

Hensynssoner kan følges av særskilte bestemmelser (juridisk bindende) og/eller bestemmelser og retningslinjer (ikke juridisk bindende, men skjerper kravet til begrunnelse ved dispensasjoner). Det er kommunen som skal sørge for at kulturminner sikres i arealplaner og byggesaker. Hvilke hensynssoner planmyndighetene kan bruke er uttømmende regulert i pbl § 11-8. Paragrafens punkt c omfatter kulturminner: «sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø.» (Mer om hensynssoner i plan- og bygningsloven, i Verktøy-kapitlet.)

Verneverdig/bevaringsverdig

Disse begrepene er uten juridisk innhold, og betyr det samme. Generelt kan vi si at et bygg eller et anlegg er *verneverdig* eller *bevaringsverdig* om noen definerer at det er det, enten «noen» her er en enkeltperson, en gruppe eller en offentlig instans. Objekter som føres i f.eks. «Gul liste» av Byantikvaren i Oslo (såkalt *kommunal listeføring*) eller i en kommunes kulturminneplan får ofte en av disse betegnelsene. (Mer om kulturminneplaner, kommunal listeføring og andre oversikter i Verktøy-kapitlet.)

Kulturminnets verneverdi

Kulturminnenes *verneverdi* er vårt viktigste våpen i kampen for kulturminnene, men det er sjelden nok å hevde at et kulturminne har høy verneverdi. Oftest vil våre motstandere kreve at vi med tyngde og overbevisning kan forklare hva som gjør et kulturminnet høyt verneverdig. Til å gjøre den jobben har vi et omfattende begrepsapparat. Og det er dette begrepsapparatet som er vår ammunisjon når kampen står på som verst. Men begrepsapparatet er ikke nok i seg selv. For å kunne bruke det riktig, må vi forstå hva som ligger i de enkelte begrepene. Og begrepene er mange – og ofte ganske abstrakte. I jungelen av verdibegreper er det viktig å velge et sett som tjener formålet, begreper som vi føler oss komfortable med å bruke og som er forståelige for mottageren. Begrepene må settes i system slik at vi kan gjøre en god og riktig verdianalyse.

Men før vi dukker ned i verdibegrepene, må vi ha klart for oss hvor vi vil hen. Hva er kulturminnevernets samfunnsoppdrag? Hvorfor driver vi på med kulturminnevern – enten som profesjonell eller frivillig? Spørsmålet er komplisert, men svaret kan gjøres enkelt: Kulturminnene gir folk verdifull kunnskap og gode opplevelser. Og som kulturminnevernere sørger vi for at disse unike verdiene ikke skal gå tapt.

Dette leder så til begrepene. Verneverdi er et overordnet begrep som ofte brukes synonymt med kulturhistorisk verdi og antikvarisk verdi. Så det er egentlig ikke så viktig hvilket av de tre vi velger. Mer krevende blir det når vi skal gå videre for å forklare hvilke kvaliteter ved kulturminnet som gjør at vi velger å bruke et slikt begrep.

Verneverdien kan deles opp i flere delverdier. Og da starter vi med delverdiene som knytter seg til kulturminnet som *kilde til kunnskapsformidling*. For bygninger snakker vi gjerne om fire slike delverdier:

Bygningshistorisk verdi: Bygningshistorien forteller bl.a. om hvordan konstruksjon, byggeteknikk og materialbruk har utviklet seg over tid.

Sosialhistorisk verdi: Sosialhistorien forteller bl.a. om samfunnsforhold, fellesskap og forskjeller mellom ulike samfunnslag.

Næringshistorisk verdi: Næringshistorien forteller bl.a. om næringsstrukturer og levevei.

Verdi knyttet til person og hendelse: Et kulturminne kan fortelle historien til kjente og viktige personer innenfor kulturliv og samfunnsliv for øvrig. Kulturminner kan også fortelle om viktige historiske hendelser.

Delverdiene som knytter seg til kulturminnet som *kilde til opplevelse* handler gjerne om to:

Identitetsverdi: Gjelder kulturminnets evne til å styrke folks kulturelle selvforståelse.

Estetisk verdi: Gjelder opplevelsen av skjønnhet.

Ved å sette kulturminnet opp mot disse seks delverdiene vil du kunne finne hvor verdiinnholdet ligger. Men for å finne styrken i delverdiene må du gå et skritt lengre og se på det som vi kaller *grunnkriterier*. Det er nemlig grunnkriteriene som gir delverdiene styrke. Vi regner med fire slike:

Alder: Alder er et viktig grunnkriterium fordi jo lengre tilbake i tid vi går, jo færre gjenværende eksemplarer av en kulturminnekategori vil det være. Derfor er alder tillagt stor vekt i

kulturminneloven: Alle kulturminner eldre enn 1537, bygninger eldre enn 1650 og samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet. Høy alder vil normalt forsterke verdisettingen.

Autentisitet: Få gamle bygninger står uforandret fra den tiden de ble bygd. Høy grad av autentisitet er viktig fordi det gir oss den mest eksakte kunnskapen om hvordan en bygningstype har sett ut. Høy grad av autentisitet vil normalt forsterke verdisettingen.

Miljøsammenheng: Dersom en bygning ligger i sitt opprinnelige miljø sammen med andre bygninger, vil dette gjerne forsterke verdisettingen.

Representativitet/sjeldenhet: Representativitet og sjeldenhet er ytterpunkter på en skala med alle grader av mellomstadier. Dersom en bygning er typisk for en bygningskategori, et geografisk område, en tid etc., vil dette forsterke verdisettingen. Det samme gjelder dersom bygningen kan karakteriseres som sjelden.

Sette vi alle disse verdibegrepene sammen i en matrise, vil verneverdien ligge i krysningspunktene mellom delverdier og grunnkriterier.

Kunnskap

Grunnkriterier	Alder	Autentisitet	Miljøsammenheng	Representativitet / sjeldenhet
Delverdier				
Bygningshistorisk verdi				
Næringshistorisk verdi				
Sosialhistorisk verdi				
Verdi knyttet til person/hendelse				

Opplevelse

Identitetsverdi				
Estetisk verdi				

Også andre kriterier kan være viktige å trekke inn i en argumentasjon for vern. Vi vet at kulturminner i *bruk* har større sjanse for å «overleve» enn om det blir stående ubrukt. Dermed kan også brukspotensiale bidra til å styrke argumentasjon for vern. Men over det hele hviler det et avgjørende spørsmål: Har kulturminnet en nasjonal verdi, eller i beste fall en internasjonal verdi?

Her finnes ingen fasit. Men spørsmålet må stilles som en del av verdianalysen. Og har man gode argumenter for at kulturminnet har nasjonal eller internasjonal verdi, så er det også lov å hevde det.

Nasjonal/regional/lokal verdi

Slik kulturminneloven praktiseres blir det viktig å skille mellom nasjonal, regional eller lokal verdi. Dette er ikke hjemlet i selve loven, men i praksis: «*En pleier tradisjonelt å avgrense kulturminnelovens vern [fredning] til de kulturminner og kulturmiljøer som er av nasjonal verdi*». En klar definisjon på hva det vil si at noe har nasjonal verdi er vanskelig å finne, men generelt kan man si at noe som skal fredes må ha en eller annen kobling til vår nasjonale historie, ev. være en typisk representant for noe som har vært vanlig over et stort område, eller være svært sjeldent. Merk at kulturminnelovens fokus på nasjonal verdi kan bli et tveegget sverd. Kommuner og utbyggere kan ofte argumentere med at et kulturminne som ikke er av nasjonal verdi (altså omfattet av kulturminneloven) ikke er verneverdig overhode. Sannheten er at de fleste kulturminner vi arbeider for å bevare er av regional eller i enda større grad lokal verdi.

Kunnskaps- og kildeverdier (også kalt dokumentasjonsverdi) er i stor grad objektive og målbare (bygningshistorisk, teknisk og håndverkshistorisk, arkitekturhistorisk, stilhistorisk, samfunnshistorisk, sosialhistorisk og personahistorisk verdi), mens opplevelsesverdier i stor grad ikke er målbare og må vurderes etter faglig skjønn (arkitektonisk, kunstnerisk og estetisk, brukspreget, alderspreget/ «patina», miljøskapende, identitetsskapende, nysgjerrighetsskapende verdier og symbolverdi).

Slike systemer som nevnt her er nyttige som analyseverktøy når du skal finne fram til hva slags argumenter som taler for bevaring. Ofte vil det være flere verdier knyttet til et kulturminne. Når du skal overbevise vanlige folk eller politikere, koker det ofte ned til to spørsmål:

1. Hvorfor er dette kulturminnet viktig?
2. Hva er viktig med det?

Å svare på disse to spørsmålene bidrar til å definere kulturminneverdiene. Husk også at et hus kan være lite verdt i seg selv, men av stor betydning for en sammenheng eller i et kulturmiljø. (Se noen eksempler på hvordan man kan definere kulturminneverdi i kapitlet Til aksjon!)

Det er ingen selvfølge at alle ser kulturminneverdien til et hus, den må påpekes og begrunnes. Ulike miljøer vektlegger ulike verdier. F.eks. er det i fagmiljøene ofte lettere å få gjennomslag for bevaring av et hus som har stor kunnskap- og kildeverdi/ dokumentasjonsverdi, mens folk flest kan tillegge et gammelt hus på hjemstedet svært høy opplevelsesverdi, der symbolverdi, patina og identitetsverdi treffer mer.

Tålegrense

For å kunne vurdere hva som kan gjøres med, rundt eller ved et kulturminne må man se på hva som kan tåles av endringer før kulturminneverdiene reduseres eller forsvinner. Dette kaller vi kulturminnets tålegrense. Det er viktig å gjøre seg opp en mening om tålegrensen, med utgangspunkt i kulturminneverdiene. Å argumentere for at alt hele tiden skal være akkurat som før fører sjelden fram. Noen ganger gjør det det, men som oftest må vi leve med en endring som tar hensyn til verdiene, og til hva vi vil ha med videre.

Argumenter for bevaring

Kulturminnererkildetilkunnskap

Kulturarven er en uerstattelig kilde til kunnskap om den historiske utviklingen, om menneskenes forhold til hverandre og naturen, om tidligere tiders tilgang til bruk av ressurser, om næringsvirksomhet og bruksformer, og om menneskenes sosiale, religiøse og rituelle liv. Bevaring av kunnskapsverdier gjør det mulig for fremtidige generasjoner å stille nye spørsmål og foreta nye tolkninger av fortiden. Kulturmiljøet i byen og på landsbygden står for kontinuitet, variasjon, kontrast og karakter. Det gir mulighet for gjenkjenning og tilhørighet, men også nysgjerrighet, kunnskapstørst, undring og nærhet til fortiden, og kan i tillegg være en viktig identitetsskapende faktor.

Kulturminner er ressurser

Selv om de fleste vil anerkjenne at kulturminner har viktige kunnskapsverdier og historiske verdier, kan det være vanskelig å nå frem til lokalpolitikere og planleggere med slike begrunnelser. Det kan være lurt å fokusere på kulturminner og kulturarv som ressurs :

– Selv om de fleste vil anerkjenne at kulturminner har viktige kunnskapsverdier og historiske verdier, kan det være vanskelig å nå frem til lokalpolitikere og planleggere med slike begrunnelser. Det kan være lurt å fokusere på kulturminner og kulturarv som ressurs :

– Kulturminner er viktig for turismen. De som kommer vil gjerne se noe ekte, spesielt og lokalt - der kommer kulturminnene inn. Det er et økende marked for kulturminnebasert reiseliv hvor miljø og bærekraft står i fokus.

– Tettsteder og byområder med mye gammel bebyggelse, gjerne med mindre bygningsvolum, har bedre økonomisk utvikling enn andre områder, og gir mer attraktive bomiljøer. Eldre bygninger og anlegg bidrar med variasjon, lokalt særpreg og historie.

– Vern øker verdien på boligen («Verdien av kulturminner. Økonomisk merverdi på boliger i Oslo 2004-2013», Årboken 2016)

– Bærekraftig bruk av kulturminner og kulturmiljøer fremmer næringsutvikling og styrker lokalsamfunn og regioner (Stortingsmelding nr. 16 (2004-2005) Leve med kulturminner, pkt. 6.)

Kulturminnerbidrartil gode bomiljøer

«I de seinere årene har kulturarv, kulturminner og kulturmiljø fått en mer selvfølgelig plass i strategiske dokumenter av ulik karakter. Det henger sammen med at flere har fått øynene opp for at kultur er en miljøskapende faktor, som kan utnyttes bevisst som drivkraft og som innfallsvinkel til byutvikling. Det slår inn som en tendens også i norsk planlegging og utvikling av byer og tettsteder.» Fra NIKU-rapporten «Planlegging for et attraktivt bymiljø» (2014)

Mange av de mest attraktive byområdene i Europa er områder som har blitt fornyet, men hvor man har bevart mye av den eldre bebyggelsen. Grünerløkka i Oslo er et godt eksempel på dette. Forskningsrapporten «Kulturarv som ressurs i samfunnsutviklingen. Suksessfaktorer i by- og tettstedsutviklingsprosjekter med fokus på vern og ny bruk av eldre bygninger» (Arne Holm, NIBR-rapport 2016:7) byr på en rekke gode argumenter for bevaring og gjenbruk.

Bygningsvern er god klimapolitikk

I et «bevare eller rive for å bygge nytt»-perspektiv gjelder argumentet at «det mest miljøvennlige huset er det som allerede er bygget». I langt de fleste tilfeller er det lønnsomt ut fra et klimasynspunkt å forsiktig enøk-oppgradere et eldre hus framfor å rive og bygge nytt, selv om det nye er et klimavennlig hus. Et nybygg genererer et stort CO₂-utslipp som det tar mange år å tjene inn gjennom redusert energiforbruk. I tillegg skaper utskifting av bygg mye avfall, og fører mye av den innebygde energien tilbake til atmosfæren som drivhusgasser. Eldre bygg, særlig de fra før 1950, er også svært miljøvennlige. De er laget av varige materialer med lite økologisk avtrykk, dessuten er denne belastningen på miljøet allerede tilbaketrukket. De kan også vedlikeholdes og repareres med kortreiste, miljøvennlige og varige materialer. 2017 ga Fortidsminneforeningen ut heftet «ENØK i gamle hus», en veileder til små og mellomstore klimatiltak i eldre bebyggelse som gir stor effekt i klimaregnskapet. Heftet lastes ned fra hjemmesiden vår eller fås tilsendt til utdeling til huseiere, politikere og andre.



2. Forebyggende og langsiktig vernearbeid

Fortidsminneforeningen fremmer kulturminneinteresser på vegne av lokalsamfunnet og allmennheten. Vi kan gi innspill til planarbeid, delta i høringer vedrørende plansaker og drive informasjonsarbeid. Vi kan selv fremme planforslag og påklage reguleringsvedtak og vedtak i byggesaker. Fortidsminneforeningen har dessuten rett til å klage (rettslig klageinteresse) i saker som angår kulturminner.

Fortidsminneforeningen kan gi uttalelser til planforslag, rivesaker etc. ut fra foreningens interesseområde. Foreningen skal fungere som «vaktbikkje» og se til at forslaget er i tråd med nasjonale, regionale og lokale mål og retningslinjer. Uttalelsene er foreningens råd og anmodninger, og må være formulert klart, tydelig og overbevisende.

Våre mange lokallag opererer i kommuner med svært ulik bevissthet og tilnærming til kulturminner. Noen kommuner har gode planer og oppdaterte lister over kulturminner, egen kulturminnekonsulent eller en hel kulturminneavdeling. Andre kommuner har ingenting av dette. Dette vil selvfølgelig påvirke arbeidet ditt når du engasjerer deg i kulturminnevern.

Gjør deg kjent med kommunens kulturminnearbeid

Det første du bør gjøre er å finne ut hvordan kulturminnearbeidet er organisert i din kommune. Dette gjør du ved å henvende deg til kommunen eller sjekke nettsiden.

Et tilfeldig eksempel: Fra Sørums kommunens nettside finner du lett fram til følgende informasjon under Kulturminnevern: «Kulturminnevern er organisert under tjenesteområdet Miljø og Samfunnsutvikling, v/plan, næring og byggesak. Kulturminnevern har ansvar for å følge opp og rullere kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, ivareta kulturminnehensynet i plan- og byggesaker og gi råd og informasjon til eiere av kulturminner og innbyggerne generelt.» Videre får du oversikt over ansatte innen kulturminnevern, lenke til journalsøk (søk i alle kommunens saker) og kontaktinformasjon.

Du kan også sjekke kommunens *delegeringsreglement*. Det kan være omfattende, men verd å sette seg inn i. Her kan du for eksempel finne ut at kommunestyret har delegert vedtaksmyndighet i visse type saker til et utvalg eller rådmannen. Kunnskap om dette vil være nyttig når en aktuell sak dukker opp: Kanskje er det ikke kommunepolitikere du skal bruke tiden din på, men rådmannen eller andre i administrasjonen.

Bidra til økt kunnskap om kulturminner

Uansett situasjon i den kommunen eller kommunene ditt lokallag dekker: Mye tap av kulturarv skjer i ren kunnskapsløshet. Husk at en kommunepolitiker må engasjere seg i svært ulike saker. Kanskje gikk vedkommende inn i politikken for å bedre barnehagedekningen – og så skal hun også stemme over skjebnen til den gamle landhandelen.

Foreningens viktigste oppgave er derfor å spre kunnskap om betydningen av kulturminner, hvilke kulturminner som er verdt å ta vare på, og hvordan og hvorfor dette skal gjøres (og noen av argumentene finner du på foregående side). En særlig viktig målgruppe for dette arbeidet er de som fatter beslutninger i kommunen, enten det er administrativt eller politisk. Dette kan skje i direkte kontakt med beslutningstakerne gjennom lobbyvirksomhet eller gjennom medieoppslag eller Facebook-utspill for å nå lokalbefolkningen. Dette er langsiktig arbeid, og i det store bildet - foreningen har holdt på med denne kampen i 175 år - kanskje

vel så viktig som enkeltkampene: Er kompetansen og forståelsen for kulturarv etablert, reduseres risikoen for de grove rivesakene.

Alle kommuner bør ha minst én person ansatt som jobber med kulturminner, gjerne en egen kulturminnekonsulent eller byantikvar. Dette er til fordel for alle: Eierne får noen de kan rådføre seg med og å få hjelp fra, politikere og administrasjon får bedre vurderinger å støtte seg på, og både bevaringskrefter og utbyggere får større forutsigbarhet.

Dersom det er kompetanse på kulturminner på rådhuset, øker sannsynligheten for at bevaring og kulturminneverdier vurderes grundig i de forskjellige sakene. Er kommunen liten, kan et interkommunalt samarbeid være lurt. Initiativ for å få kulturminnekompetanse til kommunen har lettest for å nå frem om det fremmes av administrasjonen eller politikerne, men om de ikke kommer på det selv kan de jo få litt hjelp av deg og lokallaget.

Arbeid for at kommunen lager en kulturminneplan

Kommunen har et ansvar for forvaltningen av sine kulturminner og kulturmiljøer, men mange kommuner mangler kunnskap om og oversikt over disse. En kulturminneplan, eller en kommunedelplan for kulturminner, er et godt verktøy for kommunene, og et solid grunnlag for arbeidet med kommunens kulturminneforvaltning. Å jobbe for å få din kommune til å lage en kulturminneplan vil derfor ha stor betydning for å sikre dagens og morgendagens kulturminner innenfor kommunen. Skriv et formelt brev til kommunen der lokallaget anmoder dem om å sette i gang et slikt arbeid. Brevet kan være stilet til ordføreren, med kopi til lokalavisen. Det er viktig å legge press på kommunen fra flere hold, så du bør få med flest mulig. F.eks. kan lokale historielag være gode å ha med i slikt arbeid.

Dersom kommunen allerede er i gang med utarbeidelse av en plan (noe svært mange er, takket være påtrykk og midler fra Riksantikvaren gjennom prosjektet Kulturminner i Kommunen, KIK), er det også viktig at lokallaget engasjerer seg. Jo tidligere man kommer med i slike prosesser, desto større er muligheten for å påvirke resultatet.

Fortidsminneforeningen, med vår lange erfaring og omfattende kunnskap innen kulturminnevern, vil være en viktig ressurs i dette arbeidet – men det er ikke sikkert at kommunens ansatte eller politikere kjenner til oss. Ta derfor kontakt med de som er direkte involvert i planarbeidet og legg fram hva foreningen kan bidra med. Dette er særlig viktig dersom du representerer et nyetablert lokallag. Dette er også en anledning til å minne om lokallagets høringsrett i plansaker og klageadgang (rettslig klageinteresse).

En kommunedelplan/kulturminneplan må gjennom politisk behandling og vedtak for å bli gjeldende. Lokalpolitikere kan være skeptiske til en slik plan fordi intensjonen med den er å legge begrensninger på huseiernes og kommunens handlefrihet gjennom juridisk bindende bestemmelser og/eller retningslinjer (sistnevnte er ikke juridisk bindende, men skjerper kravet til begrunnelse ved dispensasjoner). I Verktøy-kapittelet kan du lese mer om de ulike plantypene, juridisk status, samt planprosessen.

Riksantikvaren har utarbeidet en veileder til kommunene som kan være til nytte i planarbeidet. Denne finner du på riksantikvaren.no. Her kan du også laste ned «Riksantikvarens strategi for arbeid med kulturarv i kommunen 2019-2022». Strategien tydeliggjør forventninger og anbefalinger til hvordan fylkeskommuner (regioner) og kommuner kan arbeide

med kulturminnefeltet, noe som er nyttig å kjenne til for alle som engasjerer seg i vernesaker. Som vaktbikkje kan vi bruke disse føringene fra Riksantikvaren som argumenter og til å legge press på en kommune som ikke følger opp på kulturminnefeltet.

Riksantikvarens program «Kulturminner i kommunen» (KIK) har som mål at 90 prosent av kommunene skal ha planer for kulturminner innen 2020. Gjennom KIK mottar kommunene midler til oppstart og gjennomføring av planarbeidet, og målet er økt lokal kompetanse og oversikt over verneverdige kulturminner.

Pr. september 2018 var dette status: Av de kommunene RA har gitt midler til gjennom KIK-prosjektet, hadde rundt 90 kommuner vedtatt planen. I tillegg til disse kom kommuner som har laget planer uten midler fra RA, om lag 50. Pr. mars 2019 har RA delt ut oppstartmidler til totalt 375 kommuner, noe som betyr at det er mange planer som vil bli vedtatt de kommende årene.

Fortidsminneforeningensomhøringsinstans

Fortidsminneforeningen er høringsinstans i plan- og byggesaker og skal få relevante saker tilsendt. Noen ganger er ikke kommunen så flink til å følge opp dette. Hvis din avdeling eller ditt lokallag ikke får saker tilsendt, kan dere ringe de som har ansvar for plan-, regulerings- og bygge/rivesak i kommunen, og registrere dere som høringsinstans og/eller minne om at dere vil stå på høringslisten for kulturminnesaker/plansaker/bygge- og rivesaker. (Les mer om Fortidsminneforeningens høringsrett og klageadgang i Verktøy-kapitlet.)

Det er ikke alle saker som sendes ut på høring. Det kan derfor være lurt å se gjennom alle kommunens kunngjøringer av åpne høringer. Åpne høringer (offentlig ettersyn) er høringer om alle kommunens og fylkets planer, som alle kan få lese og alle kan svare på. Disse finnes gjerne på kommunehuset, det offentlige biblioteket eller kommunens nettsider. (Les om hvordan du kan skrive høringsuttalelse til planer og tiltak i Til aksjon!-kapitlet.)

Hvordan bli hørt? Generelt skal kommuner og fylkeskommuner drive aktivt opplysningsarbeid om sin planvirksomhet. Berørte enkeltpersoner og grupper skal gis anledning til å delta aktivt i planprosessen. Plan- og bygningsloven sikrer retten til medvirkning i § 5-1: «*Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private.*» Hvis du ser at dette ikke har blitt oppfylt, bør ditt lokallag gjøre kommunen oppmerksom på dette. Har det allerede blitt gjort vedtak i saken, kan man levere klage på saksbehandlingsfeil, etter forvaltningslovens § 28:

«Enkeltvedtak kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken til det forvaltningsorgan (klageinstansen) som er nærmest overordnet det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket (underinstansen).» (Mer om dette i Verktøy-kapitlet.)

Frist for uttalelse: Hvis lokallaget ønsker å gi uttalelse til en plansak som er sendt/lagt ut på høring, er det viktig at dette gjøres innen fristen som kommunen har satt. Frist for å gi uttalelse (og for eventuelt fremme innsigelse) skal være minst seks uker. Dette gjelder for regionale planer (pbl § 8-2), kommuneplanens arealdel (§ 11-14) og reguleringsplaner (§ 12-10).

Bruk av media

Når du jobber forebyggende som kulturvernaktivist, bør du hele tiden tenke formidling. Du må gjøre folk bevisst de kulturminneverdiene som finnes i nærmiljøet, og få dem til å skjønne at disse er viktige å ta vare på. Ofte tar man verneverdige kulturminner for gitt, de bare er der – til de en dag er borte. Lokalavisen er fortsatt en god kanal for å nå ut til mange, men sosiale medier er også blitt en uvurderlig kanal for kulturminnevernere.

Skriv jevnlig leserinnlegg: Skriv leserinnlegg, både om plan-, bygge- og rivesaker det fortsatt kan være mulig å påvirke og m de som allerede er vedtatt og under gjennomføring.

Gode tips til lobbyisten

Lobbyvirksomhet er å forsøke å påvirke beslutningstagerne ved å ta direkte kontakt med dem. For en kulturvernaktivist er dette som regel lokalpolitikere og administrasjonen i kommunen eller fylkeskommunen. Som lobbyist representerer du Fortidsminneforeningen, og bør ha ditt lokallag i ryggen. Det er mange måter å få innflytelse på: Du kan benytte møter, media, brev, e-post og telefon. Det er viktig å argumentere godt for saken, og legge den frem på en overbevisende måte.

Opparbeid tillit

Politikerne må kunne stole på Fortidsminneforeningen. Opplysninger du kommer med må være riktige. Vær saklig og presis – og still forberedt.

Ha sakskunnskaper

Det er viktig at du er godt informert om planene som foreligger. Du bør ha satt deg inn i gjeldende kommuneplaner/kommunedelplaner/reguleringsplaner. De er ellers lurt å ha argumentene klare. De nasjonale styringsverktøyene for kulturminneforvaltningen er gode å ha med seg. (Les mer om nasjonale styringsverktøy i Verktøy-delen.)

Ha med et notat til den du skal møte

Forbered alltid en skriftlig presentasjon av saken på kun én side, med alle fakta og noen få gode argumenter. Gi dette til politikerne når du møter dem.

Velg riktig tidspunkt

Vit når du skal ta opp en sak. Ofte er man for sent ute og engasjerer seg når saken nærmest er avgjort. Hovedregelen er at jo tidligere man involverer seg, desto større er muligheten til å påvirke resultatet. Ikke vær redd for å ta kontakt med politikere. Snakk med dem før komitémøtene, eller med saksordfører før saken kommer på et sakskart.

Gi politikerne nyttig informasjon og opplæring

Politikerne kan ofte altfor lite om kulturminnevern, og det kan du bruke til din fordel. Informer dem uten å belære. Ha som mål å fremsnakke kulturminner og kulturminnevern som en samfunnsressurs, her finnes det gode rapporter å støtte seg på, som «Kulturarv som ressurs i samfunnsutviklingen» (NIBR-rapport 2016-7) og «Verdien av kulturminner. Økonomisk merverdi på boliger i Oslo 2004-2013» (Årboken 2016). Sørg for å ha en historie å fortelle utover fakta som gir liv til kulturminnet, og vektlegg at vi kjemper for fellesskapets verdier, ikke særinteresser. Vis gjerne til tidligere vedtak i kommunen som forplikter til god kulturminneforvaltning.

Ha perspektiv

Vis at du/foreningen kan se saken fra flere sider. Ha forståelse for motargumenter. Vær konstruktiv. Kanskje kan du komme med flere enn ett forslag til hvordan en sak kan løses, det er et godt utgangspunkt for dialog. Tenk gjennom hvilke motargumenter som vil komme (det blir for dyrt, vi har ikke penger, det er ikke gjennomførbart i praksis, det er ikke viktig nok) og forbered motsvar.

Bli kjent med politikerne

Som forening bør vi ha et forhold til politikerne hele tiden, også når det ikke er noen spesielle konfliktsaker oppe, det åpner for en bedre dialog når det virkelig trengs. Inviter gjerne politikere på arrangementer dere har, for eksempel i forbindelse med Kulturverndagene, eller lag et arrangement spesielt med tanke på å trekke beslutningstagerne. Vær selektiv med hvilke politikere dere bygger kontakt med. Det er selvsagt en fordel å kjenne alle, men det er sjelden praktisk mulig. Det er alltid greit å ha kontakt med ordføreren. I tillegg bør man ha kontakt med komiteen i kommunestyret som behandler kulturminnesaker/plansaker. Partienes gruppeledere er viktige fordi de ofte har stor innflytelse på partienes standpunkter i den enkelte saken.

*Les mer i **Lobby. Håndbok i politisk gjennomslag** av Katrine Gramnæs, Spartacus 2018.*

Selv om disse sakene er tapt, kan du utnytte muligheten til å fortelle politikere og allmennheten at byen/stedet mister noe viktig. Slike innlegg bidrar på sikt til å skape bevissthet rundt kulturminneverdier.

Virkeligheten handler om politiske prioriteringer, det er mange interesser som skal bli hørt, og det er ikke alltid at det er kulturminnevernet som blir den seirende. Det er derfor ikke alle saker vi kan vinne frem i, men det er viktig stadig å minne myndighetene og innbyggerne på at kulturarv også er en viktig ressurs i samfunnsutviklingen. Hver vernesak vi engasjerer oss i og får løftet frem i offentligheten bidrar til å holde temaet kulturminner og kulturarv varmt. Dette er viktig å huske på når lokallaget går på et nederlag.

Få oppmerksomhet rundt gladsakene: Vi liker alle å få skryt, og politikere og byråkrater er intet unntak. Bruk media også når noe bra er blitt gjort. Slike saker kan jo bidra til å forplikte politikerne ved en senere anledning – hvis for eksempel vinden snur. Det er ellers viktig å stadig minne folk på at kulturminnevern er morsomt. Bruk media for å sette søkelyset på alt det positive kulturminner og kulturmiljøer bringer med seg – som ramme for arrangementer og opplevelser og som gode by- og landskapsrom. Ved å lage noen overraskende arrangementer og få presse på disse, blir man en synlig aktør som lettere får interesse og tilgang til mediene når det trengs i forbindelse med en kampsak.

Byggallianser

Sørg for å ha kontakt med andre som kan ha interesse av bevaring i ditt område, f.eks. velforeninger, historielag, venneforeninger og Naturvernforbundet. Dere kan holde felles møter og samarbeide om arrangementer, kurs, aksjoner eller liknende. Gode lokale allianser er viktig for å plukke opp saker som påvirker kulturminner, kulturmiljøer, bomiljøer og landskap. Når en sak dukker opp vil det dessuten kunne være lettere å nå frem til kommunen og beslutningstakerne hvis det kommer uttalelser fra flere hold.

Etabler nye lokallag

Jo flere lokallag, desto sterkere rustet står Fortidsminneforeningen. Vi får bedre oversikt over lokale saker og spisset kunnskap om steder, særpreg og stedsidentitet. (Se vedleggene bakerst for veiledning i hvordan man kan stifte et nytt lokallag.)



3. Verktøy for verneaktivister

Legg en strategi

Det viktigste verktøyet du har er en gjennomtenkt strategi. Idealister har lett for å gå rett på med krum hals, men det er virkelig verdt arbeidet å tenke gjennom hele saken grundig. God oversikt over saken, prosessen, aktørene og målet øker sjansen for å lykkes.

1. Forberedelse

Hvor står saken?

Hva har skjedd til nå?

Hva skal skje framover, hvilke trinn skal saken igjennom. Få oversikt over planprosessen, frister for uttalelser eller klage.

Hvem er aktørene, hvem har interesse i saken?

Hvem bestemmer?

Hvem er beslutningstaker i denne saken, hvem skal påvirkes?

Hva er jeg uenig i?

Det er viktig å vite konkret hva planene du motstrider går ut på. Hva er det motparten vil? Hva vil du?

Hva står på spill?

Hva vil vi miste?

Hvem vil miste det?

Hva ønsker jeg å oppnå?

Hva er de gode argumentene? For hvem?

Hvem kan være enig med meg?

Har noen andre engasjert seg?

Hvem har interesse av bevaring i denne saken?

Hvilke allierte kan jeg finne?

2. Framstøt

Hvem skal jeg henvende meg til? Og i hvilken rekkefølge?

Hvordan skal jeg gå fram? Brev, e-post, telefon eller møte opp? Andre tilnærminger?

Planlegge et arrangement? Invitere til befaring? Utspill i media?

3. Oppfølging

Ingenting skjer – hva nå? Hvor får jeg informasjon om avgjørelser? Vedtak er fattet -

Hva skjer etter seieren? Eller tapet? Er det flere muligheter? Kan du bruke seieren eller tapet i nye saker, som eksempel til etterfølgelse eller advarsel?

Ta kontakt med eieren

Vil du påvirke en sak er ofte det mest effektive å snakke med eieren av bygningen eller området det står om. God dialog kan føre til fantastiske resultater, og bør aldri være uprøvd. Ofte vet ikke eieren hvilke verneverdige verdier vedkommende sitter på, eller at andre bryr seg om dem. Mange mangler kunnskap om mulighetene for istandsetting og tilskuddsordninger de kan søke. Ta kontakt med eieren på en positiv og åpen måte, vær hyggelig og konstruktiv. Det verste som kan skje er at eieren stiller seg negativ, men da har du lært noe om hvordan han eller hun tenker.



Potensiell konflikt ble fruktbart samarbeid

Else M. Skau, leder av Fortidsminneforeningen Telemark avdeling, syntes Borgengården, Skiens landemerke, var blitt et trist syn. Løse fasadedeler kunne i tillegg komme til å skade noen, og hun sendte et brev til kommunen. Dette ble det et avisoppslag av. Lite visste hun da at bygningen akkurat hadde fått ny eier, som slett ikke var skyld i forfallet. Ole-Thorstein Lerbrekk satte lite pris på å bli hengt ut på denne måten, men historien skulle ta en positiv vending. De to møttes, og det ble full klaff. Den erfarne verneren satt på mye kunnskap om restaurering og hvordan man kunne skaffe midler til istandsetting. Lerbrekk, som knapt hadde hørt om antikvarisk istandsetting før, lot seg fascinere og omvende. Han fikk hjelp til å søke midler fra Kulturminnefondet og Kulturminner for alle og har idag en vakkert restaurert bygning – mens byens befolkning igjen kan være stolte av det kjente landemerket. Foto: Ivar Moe

Ta kontakt med politikere og administrasjon

Om man ikke når fram hos eieren, handler mye om kommunens arealpolitikk og om byggesak, altså plan- og bygningsloven. De som bestemmer over dette feltet er de lokale politikere, og til en viss grad saksbehandlerne i kommunen. Du kan selv varsle kommunen om tiltak du mener er i strid med lovverket, men oftest begynner en vernesak med at lokallaget blir klar over at en bygge- eller rivesak saksbehandles, enten gjennom søk i postjournalen/varsling fra kommunen eller gjennom oppslag i media.

Hvem bør du snakke med?

Kommunestyret eller bystyret er det høyeste organet i kommunen, og er satt sammen av de partiene som stilte til valg sist, og etter hvor stor del av stemmene disse partiene fikk. Det er kommunestyret som tar det endelige vedtaket i plansaker, mens rive-/byggesaker vanligvis avgjøres av plan- og bygningsetaten/administrasjonen. Mange ganger er det slik at sakene er avgjort før de kommer til kommunestyret, gjennom diskusjoner i partigruppene, utvalgene eller formannskapet/byrådet. Kommunestyremøter er åpne, slik at du kan møte opp og høre på diskusjonen. Som regel er også utvalgs- og formannskapsmøter det.

Formannskapet er en egen gruppe politikere utgått av kommunestyret, består av en fra hvert parti og ledes av ordføreren. Formannskapets oppgave er å forberede saker som skal opp i kommunestyret, men de kan også ta avgjørelser i mindre saker. Saker de selv ikke avgjør sendes til utvalgene for videre utredning. Det kan være lurt å be om møte med politikerne i formannskapet, de er ofte ledende i sine partier.

Partigruppene. De aller fleste kommunene er organisert slik at de som sitter i kommunestyret fra ett parti har møter for å diskutere de sakene som skal opp i kommunestyret. Ofte er det her partiene bestemmer seg for om de skal gå for eller mot en sak. Derfor kan det være lurt å be om møte med partigrupper du tror det kan være mulig å påvirke - og det før saken har kommet så langt at de har bestemt seg.

Utvalgene (tidligere også kalt komiteer) består av representanter fra de forskjellige partiene etter samme fordeling som i kommunestyret. De har ansvar for ulike fagområder, for eksempel kulturutvalg, planutvalg, helse- og omsorgsutvalg osv. Utvalgene skal forberede saker som skal opp i kommunestyret, og kan blant annet sende ut sine forslag til høring slik at organisasjoner i kommunen kan komme med innspill. Ofte er det her de reelle avgjørelsene blir tatt, fordi uenighetene mellom partiene kommer frem i utvalget. Hvordan utvalgene er organisert varierer mye fra kommune til kommune. For å påvirke et utvalg kan du:

- Avtale møter med utvalgsmedlemmene
- Be om en deputasjon (som er et miniforedrag på 5-10 minutter). Da ringer du eller sender en e-post til utvalgslederen eller utvalgssekretæren. Hvem det er finner du ut på kommunens nettsider.
- Delta på utvalgets befaringer i viktige saker.

Administrasjonen. Kommuneadministrasjonen behandler mange saker, og de forbereder saker til de folkevalgte. God kontakt med saksbehandlerne kan gjøre at saken blir lagt fram på en god måte fra begynnelsen av, og det kan få mye å si for utfallet. Vær saklig, konstruktiv og positiv i kontakten for å oppnå størst påvirkning.

Hvordan kommunen er organisert kan variere fra sted til sted. For eksempel Oslo og Bergen har parlamentarisk system, der byrådet innstiller til behandling i utvalg, som så legger saken fram for bystyret, dette til forskjell fra formannskapsmodellen, der det er Rådmannen som innstiller til utvalget. Kjennskap til hvordan din kommune er organisert har betydning for hvem du velger å bruke tiden din på å påvirke. Ring kommunen og spør hvordan ting henger sammen, eller sjekke kommunens nettsider, der du som regel finner et organisasjonskart og hvem som er delegert vedtaksmyndighet.

Beslutninger i fylkeskommunen

Saksgangen ligner veldig på den i kommunene, bortsett fra at flere fylkeskommuner har parlamentarisk styre. Dette gjelder for eksempel Troms, Nordland, Hedmark og Oslo, så her er organiseringen annerledes, med et Fylkesråd som skal gjennomføre det Fylkestinget vedtar. Mange steder er det meste av saksbehandlingen delegert til administrasjonen, slik at det er de du først og fremst må ha kontakt med om du vil ha noe gjort.

Snakk med politikere

Finn ut hvem du bør snakke med og tenk over hvem de er. Lokalpolitikere er vanlige mennesker med vanlige jobber som er folkevalgte på fritiden. De fleste kommuner har ordføreren i fulltidsstilling, resten er som regel fritidspolitikere. De har mange saker å sette seg inn i, og snau tid, så vær godt forberedt og effektiv i formidlingen av budskapet ditt. Tenk gjennom hvordan du kan gjøre saken interessant og viktig for akkurat den du møter.

Hvordan er partiene bygget opp?

Politiske partier er bygget opp med lokallag, fylkeslag og så den nasjonale organisasjonen. I kommune- og bystyrene har partiene egne grupper. Disse sammenfaller ikke med lokalforeningsstyrene, naturlig nok, siden kommunepolitikere er folkevalgte og ikke organisasjonsvalgte. Ønsker du å påvirke kommunens prioriteringer gjennom et politisk parti, er det stort sett alltid den folkevalgte partigruppen du bør kontakte, og gjerne lederen.

Gruppemøter

De politiske partiene behandler alle sakene som skal opp til behandling i styrer og utvalg i egne partigruppemøter. Det er på disse møtene de reelle avgjørelsene blir tatt, de tas sjelden i selve kommunestyremøtet. Gruppemøtene er også en anledning for utenforstående å komme og dele sine betraktninger rundt en konkret sak. Man kan ta kontakt med partiets gruppeleder og spørre om å få lov til å presentere sin sak i gruppemøtet.

Ulike partier - ulik retorikk

De politiske partiene er ulike. De består av mennesker med ulike verdier og holdninger, og de bruker ulik retorikk. Derfor er det viktig å være bevisst egen ordbruk i møte med de ulike partiene. Budskapet skal selvfølgelig alltid være det samme, men det finnes ulike måter å si det på. Hos Arbeiderpartiet er ord som solidaritet og fellesskap populære, mens hos Høyre kan ord som frivillighet og samfunnsøkonomisk lønnsomhet være effektive. Vær likevel varsom med denne formen for «taktikkeri» slik at du/foreningen ikke fremstår som kalkulerende - argumenter med det som er sakens kjerne.

Hvem bestemmer egentlig?

Når man skal henvende seg til de lokale folkevalgte er det viktig å finne ut hvem som sitter med den reelle makten i organet og i de aktuelle partiene. Selv om ordføreren er lederen i kommunen, er det ofte mer hensiktsmessig å ta kontakt med gruppelederne i partiene som sitter i posisjon, i noen tilfeller også sentrale meningsbærere i partiene. Det fungerer svært sjelden med masseutsending av e-post til alle de folkevalgte, ta heller personlig kontakt. Politikere flest kan ikke spesielt mye om kulturminner, og det er opptil oss å vise hvilken betydning kulturminnene kan ha i lokalmiljøet. Hva betyr bevaring for kommunens klimamåloppnåelse? Hvordan kan kulturminner bidra til vekst?



LØRDAG
NR 12 • ÅRGANG 148 • 16. MARS 2017
SIDE 2 • LØRDAG KR. 10

LIVSSTIL Netnytt for 2017 SIDE 22 OG 23 DEL 2
BYSKISSER Kjøpmannsgården SIDE 9 DEL 2
REISE En uforglemmelig bukt SIDE 10 OG 11 DEL 2



En dårlig havefølelse

HAVEBYEN: Erverdige redovillier i tre meter blokker i glass, stål og betong. Fremtidens planer for Teie får mange til å se rødt. Deriblant Connie Didriksen: - Bygger de kolosser midt i havebyen, dummer



ONSDAG
Tønsbergs Blad
NR 63 • ÅRGANG 148 • 15. MARS 2017 • UKE 11
LØRDAG KR. 10

bolig
I DAG: XX SIDER

Kan man ha et par svarte bakkemellemmer og en svart Skjort for pr. SIDE 6 OG 7

EKSTREM OPPUSSING - Mange lurte på hva jeg tenkte på BOLIG SIDE 4 OG 5

Nøtterø haveby på verneliste sammen med noen av Norges viktigste bygninger
Teie på rødlista

MINNE: Fra før er deler av havebyen oppført på Riksantikvarens liste over områder av regional og nasjonal betydning. Nå er den også på Fortidsminneforeningens

ORISK VIKTIG: - Vi vurderer Nøtterø haveby som et veldig viktig historisk bygningsmiljø. store verdier på spill, sier generalsekretær Ola Fieldheim i Fortidsminneforeningen. På den sar

To oppslag i Tønsbergs Blad, begge om Fortidsminneforeningens kamp for å bevare Nøtterø haveby, Teie i Færder kommune: Verneaktivist Connie Didriksen intervjues i havebyen, Rødlista blir førstesidestoff.

Få media med på laget

Ofte er medieutspill avgjørende for å få satt saken du er opptatt av på beslutningstagernes dagsorden. Å gå ut i media og stille krav før man går i direkte dialog med politikerne kan virke negativt, men samtidig kan et medieoppslag vekke politikerne til å ta stilling. Positive utspill i media inviterer til samarbeid og løsninger og kan gjøre politikerne mer åpne for kreative forslag.

Hvordan få medieoppmerksomhet rundt en vernesak:

- Skriv leserinnlegg/kronikker
- Skriv om saken i sosiale medier. Både Facebook og Instagram er gode kanaler for å rette oppmerksomheten mot en sak.
- Tips redaksjonen om saken, og gjerne med en spesiell vinkling. Still ev. selv til intervju om saken. Lar du deg intervjuet skal du be om sitatsjekk eller om å få lese gjennom «din» del av saken – du kan be om å få rette opp ev. feil. Redaksjonell vinkling er mediets ansvar. Ditt ansvar: Å si akkurat det du skal, verken mer eller mindre.
- Prøv å finne ut hvilke journalister som er interessert i kulturminnefeltet og få god kontakt.
- Hold liv i saken selv gjennom sosiale medier, leserinnlegg, kronikker osv
- Følg opp journalisten med nye tips til vinklinger, enten som følge av utviklingen i saken (for eksempel at lokallaget har sendt inn en høringsuttalelse eller klage – eller at det skal arrangeres et møte, fakkeltog eller annet i anledning saken).
- Skap selv nyheter, for eksempel ved å føre et rivetruet hus inn på Rødlista – foreningens egen oversikt over verneverdige hus i fare.

Å selge inn en sak til redaksjonen

Før du kontakter journalisten skal du øve deg på å formulere sakens kjerne med noen få setninger – helst med kun én. Journalister tenner på saker som scorer på noen eller mange av disse stikkordene: aktualitet og nærhet, konflikt (hva står på spill?), den gode (ukjente) historien, eksklusivitet (finn «din» journalist), troverdighet og balanse hos kilden (klargjør dine motiver), tilgjengelig bildemateriale (fotomuligheter, «noe som skjer», alternative plantegninger, finnes det et «case»?) og tips om andre kilder som kan bidra til saken – ev. i en oppfølgingssak.

Journalistens seks tips

Av Per Anders Johansen, Aftenposten

1. Finn din egen journalist. Har du en sak du er opptatt av, et tips eller en historie, er det smart å plukke ut en bestemt journalist som du vet er opptatt av det samme temaet som deg. Dermed utnytter du det faktum at jeg som journalist føler et ansvar og eierskap til saker jeg har laget tidligere. De fleste sakene jeg har skrevet om, har jeg faktisk dårlig samvittighet for, fordi jeg gjerne skulle ha skrevet *mer* om temaet. Denne dårlige samvittigheten kan du utnytte.

2. Ring meg direkte, og bare meg. Alternativet er å sende en mail – mailadressen får du opp ved å klikke på min byline i en hvilken som helst artikkel på nett. En mail jeg skjønner er sendt til mange kan gjøre meg ekstra skeptisk: Som journalist er jeg på jakt etter historier som er eksklusive, ikke tips og saker som sendes rundt til alle.

3. Vær åpen, kort og konkret. Mange som tipser meg, har kanskje ikke tenkt over på forhånd hva som egentlig er saken. Andre tipsere er nærmest for journalister å regne - de har nesten ingressen klar. Når jeg får en telefon fra en person som trenger en halvtime for å fortelle saken, får jeg fort en følelse av at dette blir for komplisert og uklart. Å prøve å oppsummere kjernen i saken i noen få setninger er en god øvelse. Sender du en e-post, er det smart å legge ved kort dokumentasjon, gjerne et brev, link til en rapport, et bilde eller noen harde fakta. Da skjønner jeg at jeg har å gjøre med en kilde som har orden i saken. Vær også åpen om hvem du snakker på vegne av, og hva som er din agenda. Unngå overdrivelser.

4. Hva er en nyhet? Som Aftenposten-journalist tenner jeg på saker som er viktige for samfunnet, overraskende, engasjerende. Er det i tillegg informasjon som du tror er nyttig for samfunnet at kommer frem, så har du full treff på det vi her i redaksjonen kaller for OVEN-kriteriene. Still deg selv spørsmålet: Hvorfor bør denne historien fortelles? Har du en enkelthistorie, vil jeg prøve å generalisere: Gjelder dette mange andre? Har du et generelt problem, vil jeg prøve å eksemplifisere: Har du noen eksempler? Finnes det fakta? Kan jeg klare å samle dette?

5. Timing. Journalister er ofte i redaksjonsmøter om morgenen, da har man gjerne med seg tips og ideer til mulige artikkel samme dag eller senere i uken – det kan være lurt å sende en e-post eller ringe litt senere på dagen. Journalister er forskjellige, men jeg liker ekstra godt gode tips som først kommer på mail - med fakta og bakgrunn. Timing kan også dreie seg om at du ser at saken din er aktuell i forhold til andre saker som preger dagsorden i media.

6. 6. Tenk bilder. De proffeste kildene vet godt at jeg som journalist er avhengig av bilder og hele tiden prøver å jobbe effektivt og raskt. Et grunnleggende spørsmål er om det er mulig å illustrere din historie? Er du selv villig til å ta belastningen ved å fortelle historien din med navn og bilde? De fleste kildene som ringer meg, har ikke tenkt så mye på dette, og det kan jeg godt forstå. Det er tross alt jobben til meg og fotografen. Men bilder og illustrasjoner er helt avgjørende. Jo bedre bilder, desto lettere er det å få mer plass til saken. Organisasjoner, politikere, partier og bedrifter er eksperter i å skaffe frem «caser» til oss journalister, det vil si enkeltpersoner som med sin historie illustrerer nettopp deres poeng.

Bli kjent med lovverket

Det er hovedsakelig to lover som gir beskyttelse til bygde kulturminner, kulturminneloven og plan- og bygningsloven. Disse virker forskjellig, har forskjellig tyngde og forvaltes forskjellig. Kulturminneloven står sterkest av disse, og er en særlov. Det vil si at den har rang foran plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsloven er likevel den som har mest betydning for bevaring av bredden av kulturminner (de fleste bygg vi anser som verneverdige har ikke et formelt vern omfattet av kulturminneloven). Sakene som behandles etter denne loven er enten plansaker, som enkelt forklart har som formål å sørge for at vi bruker arealene våre på en fornuftig måte, eller tiltakssaker, som handler om tiltak på hus, anlegg eller i terrenget. Svært ofte handler dette om rive- og byggesaker.

Lovtekstene finner du på nettstedet www.lovdata.no. Skriv inn navnet på loven i søkefeltet, gjeldende lov vil vises øverst. Det er lurt å venne seg til å lese lovparagrafer, bli kjent med innholdet og hvordan de er bygget og, ikke for å kunne dem utenatt, men for å bli fortrolig med hvordan å finne fram og etter hvert også bli kjent med paragrafene som er mest aktuelle for oss å bruke i problemstillinger knyttet til vernesaker.

Kulturminneloven

Lovens formål

Kulturminner og kulturmiljøer med deres egenart og variasjon skal vernes både som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning.

Det er et nasjonalt ansvar å ivareta disse ressurser som vitenskapelig kildemateriale og som varig grunnlag for nålevende og fremtidige generasjoners opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet.

Når det etter annen lov treffes vedtak som påvirker kulturminneressursene, skal det legges vekt på denne lovs formål.

Kort om kulturminneloven

Kulturminneloven gir definisjonen på *kulturminne* og *kulturmiljø*, definerer hvordan disse kan beskyttes gjennom fredning, angir bestemmelser for saksbehandling og mer. Et kulturminne kan beskyttes gjennom kulturminneloven ved at det fredes. Dette hjemles gjennom forskjellige paragrafer i loven, og det er forskjellige former for fredning (på www.riksantikvaren.no kan du lese utførlig om de ulike typene fredning). Forvaltningspraksis har definert at kulturminner av nasjonal eller vesentlig regional verdi kan fredes. Alle spor etter mennesker fra før 1537 (reformasjonen) er automatisk fredet. I tillegg er alle samiske kulturminner eldre enn 1917 automatisk fredet, og alle stående byggverk fra før 1650.

I tillegg kan departementet frede bygninger, anlegg m.v. fra nyere tid ved enkeltvedtak. Med nyere tid menes her etter reformasjonen. Dette kalles vedtaksfredning, og krever en relativt omfattende formell prosess med oppstartsmelding og offentlig høring. Fredning er det sterkeste vernet som kan gis et kulturminne i Norge, og det innebærer vanligvis et strengt rivings-, fjernings- og endringsforbud.



Atlungstad Brenneri fra 1855 ble i 2019 fredet av Riksantikvaren som siden 2011 har sørget for midler til istandsetting av anlegget. Foto: Tore Lahn

I praksis er det som regel fylkeskommunen som utarbeider frednings sakene, mens Riksantikvaren vedtar fredningene. Klima- og miljøverndepartementet er klageinstans. Kulturminneloven bestemmer også enkelte andre ting, som f.eks. at saker som involverer riving eller vesentlig endring av hus fra før 1850 krever at fylkeskommunen skal få uttale seg.

Hvordan finner du ut om noe er fredet?

Nettstedet www.kulturminnesok.no skal gi deg oversikt over hva som er fredet i et aktuelt område, og informasjon om det. Du kan også ta en telefon til fylkeskommunen for å sjekke. Pass på at du har eiendommens adresse, og gjerne gårds- og bruksnummer.

Hva innebærer det at en bygning eller et miljø er fredet?

Når et byggverk eller et miljø fredes, er det fordi det har betydning for hele nasjonen, og fordi det har unike kvaliteter som må sikres en forutsigbar framtid. (Riksantikvaren)

Kulturminneloven regulerer forholdet mellom myndighetene og eier av et fredet hus. Loven forvaltes av Riksantikvaren i samarbeid med fylkeskommunenes kulturvern avdelinger, Byantikvaren i Oslo og Sametinget. Hvor du skal henvende deg med spørsmål og søknader er avhengig av hvilken paragraf i kulturminneloven bygningen er fredet i henhold til.

- Fylkeskommunen forvalter fredete bygninger og anlegg fra nyere tid (etter 1537) og automatisk fredete bygninger før 1650.
- Sametinget har ansvar for forvaltningen av samiske bygninger
- Riksantikvaren forvalter automatisk fredete middelalderbygninger (før 1537) og fredete bygninger i statlig eie. (Her vil det komme endringer i forbindelse med regionreformen som trer i kraft 1.1.2020)

For eier av et fredet hus, fører det med seg noen begrensninger og krav. Alle som eier et hus har plikt til å holde det ved like, etter plan- og bygningslove. I tillegg er fredete bygninger underlagt kulturminneforvaltningens overvåking. Eier må søke kulturminnemyndighetene

(fylkeskommunen, Riksantikvaren eller Sametinget) om tillatelse til å utføre større reparasjoner og endringer. Dette innebærer at det gis dispensasjon fra fredningen. Ifølge kulturminneloven kan det gis dispensasjon hvis to vilkår er oppfylt: særlige grunner og at inngrepet er av mindre vesentlig karakter.

Hvis en fredet bygning ikke blir holdt vedlike, og det er tydelig forfall, kan kulturminnemyndighetene gripe inn. Etter kml § 17 kan eieren eller brukeren av en fredet bygning bli pålagt å gjennomføre tiltak for å motvirke ytterligere forfall.

I fredningsvedtaket står det bestemmelser som forbyr eller regulerer alle typer tiltak som «er egnet til å motvirke formålet med fredningen.» Dersom det i fredningsvedtaket ikke er gitt nærmere regler om fredningens innhold, må ingen rive, flytte, påbygge, endre, forandre materialer eller farger eller foreta andre endringer som går lenger enn vanlig vedlikehold. Tiltak ut over dette krever tillatelse av kulturminnemyndighetene etter § 15 a. Dette omfatter også fast inventar. Bygningene må restaureres, istandsettes og vedlikeholdes etter antikvariske prinsipper.

Et fredet kulturmiljø har på samme måte restriksjoner, ved at mest mulig av opprinnelige elementer skal beholdes. Vedlikehold skal så langt som mulig skje i samsvar med opprinnelig eller tradisjonell teknikk, utførelse og materialbruk. Det er kommunen som er ansvarlig for at et fredet miljø blir ivaretatt i henhold til kulturminneloven.

For mer info om hva det innebærer å eie et fredet hus, se Riksantikvarens veileder for eiere av fredete bygninger, som kan lastes ned på Riksantikvarens nettside www.ra.no



Hove steinkirke i Vik ble gitt i gave fra Riksantikvaren til Fortidsminneforeningen i anledning 175-årsjubileet i 2019. Kirken fra 1100-tallet er Sogns eldste steinbygning og automatisk fredet. Foto: Trond Rødsmoen

Rundt et automatisk fredet kulturminne (fra før 1537) - hvilke begrensninger gjelder?

Fredningen sikrer selve kulturminnet mot inngrep. Det fastsettes en sikringsone på fem meter rundt «kulturminnets synlige ytterkant», kml (§ 6). I tillegg brukes i noen tilfeller § 3, første ledd for å begrense tiltak i nærheten av kulturminnet: «... eller på annen måte utilbørlig skjemme ...».

Bygninger rundt en fredet bygning – begrensninger i hva som er tillatt?

Området rundt en fredet bygning kan fredes etter kml § 19 for å bevare virkningen av bygningen i landskapet og/eller ivareta vitenskapelige interesser. Det er da bygningen som er årsaken til fredningen og som derfor blir bestemmende for hva som kan skje innenfor fredningsområdet. I fredningsvedtaket er det vanligvis gitt egen bestemmelser for området og dispensasjoner fra disse gis i medhold av kml § 15a.

Bygninger i fredete kulturmiljøer

Bygninger fredet etter § 20 behandles etter egne vedtatte forskrifter som er utarbeidet for dette spesielle kulturmiljøet. Fredningen gjelder bare eksteriør.

Hvordan få noe fredet, permanent eller midlertidig?

Hvem som helst kan i utgangspunktet foreslå at noe skal fredes. Forslaget fremmes som regel til fylkeskommunen, som er regional kulturminnemyndighet. Det er best å ta kontakt på telefon, siden det ofte haster i slike saker. Forslaget vil så vurderes av fylkeskommunen, som beslutter om det skal startes fredningssak eller ikke. Dette kan gjøres både av fagadministrasjonen og det politiske nivået, men det er sjelden politikerne går til fredning uten at dette først er anbefalt av fagadministrasjonen.

Både fylkeskommunen og Riksantikvaren kan sette i verk *en midlertidig fredning* dersom det er fare for tap av viktige kulturminneverdier. Føringer fra Klima- og miljøverndepartementet har vært at midlertidig fredning kun skal benyttes i saker der man har til hensikt å vedta permanent fredning, eller der man mistenker at så høye verdier står på spill og man trenger tid til utredning. Virkemidlet skal ikke brukes hvis man vet at permanent fredning er uaktuelt (altså at objektet kun har lokal verdi). Det finnes likevel eksempler på at bruk av midlertidig fredning har gitt rom og tid til å finne løsninger i vernesaker.

En henvendelse fra Fortidsminneforeningen til enten fylkeskommunen eller Riksantikvaren vil tas på alvor, og de vil i de fleste tilfeller sette i gang undersøkelser.

Nasjonale styringsverktøy og internasjonale konvensjoner/chartre

Det finnes mange overordnede dokumenter som sier noe om kulturminners verdi, og om når og hvordan de skal tas hensyn til. Disse er av liten juridisk betydning, men sier noe om hvilke rammer beslutningstagere skal jobbe innenfor. Det er et sett nasjonale styringsmål for kulturminnevernet. Disse beskriver regjeringens og Stortingets mål for kulturvernarbeidet, og er retningsgivende for forvaltningsapparatet. Vern og forvaltning av kulturminner er en del av et helhetlig miljøarbeid som skal bygge på noen hovedprinsipper: bærekraft, sektoransvar, føre-var-prinsipp og kostnadseffektivitet. Det overordnede nasjonale målet for kulturminnevernet er at mangfoldet av kulturminner og kulturmiljøer skal forvaltes og tas vare på som bruksressurser, som grunnlag for kunnskap, opplevelse og verdiskaping. Et representativt utvalg av kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på i et langsiktig perspektiv.

Norge har skrevet under på flere internasjonale chartre, som forplikter oss til å ta vare på kulturarven:

Venezia-charteret: Internasjonalt charter fra 1964 (vedtatt i 1965) som angir det internasjonale rammeverket for bevaring og restaurering av historiske bygninger. Charteret har lenge vært retningsgivende for den offentlige kulturminneforvaltningen, men er ikke bindende.

Faro-konvensjonen (ratifisert av Norge i 2008): Konvensjonen sier at vern av kulturarven og en bærekraftig bruk av den har som mål å skape menneskelig utvikling og livskvalitet. Konvensjonen sier videre at enhver har ansvar for å respektere andres kulturarv i samme grad som sin egen, og som følge av dette respektere hele Europas kulturarv.

Den europeiske landskapskonvensjonen (trådte i kraft i 2004): Gjennom denne har Norge som ett av 40 land forpliktet seg til å gi befolkningen, lokale og regionale myndigheter og andre mulighet til å medvirke i landskapspolitikken. Konvensjonen omfatter alle typer landskap; by- og bygdelandskap, kyst- og fjellandskap. Konvensjonen legger særlig vekt på landskapet der folk bor og arbeider og der barn vokser opp.



Håheller i Lysefjorden. Her reises en løe i tradisjonell stavkonstruksjon, i regi av Ryfylke lokallag. Foto: Trond Rødsmoen

Plan- og bygningsloven

Lovens formål

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

Kort om plan-ogbygningsloven

Plan- og bygningsloven (PBL) gir det samlede rammeverket for planlegging og byggesak. Som en del av dette skal også forholdet til kulturminner avklares, både nasjonale, regionale og lokale. Loven regulerer alle byggetiltak og stiller krav til eksisterende bygninger og til saksbehandling og sikkerhet/kvalitet. Loven har en plandel, siste revisjon trådte i kraft i 2009, og en bygningsdel, som trådte i kraft i 2010.

I plandelen skiller vi mellom to plannivåer: Kommuneplan/kommunedelplan og områdeplan/detaljreguleringsplan. I det første nivået er målet med planleggingen å fastsette arealbruken i kommunen eller en avgrenset del av den. Dette gjøres bl.a. ved at man kartfester forskjellige soner med funksjoner, som bolig, LNF (Landbruk, natur og friluftsliv), hensynssoner, næringsområder, områder for offentlig virksomhet osv.

En områdeplan lages av kommunen og styrer utviklingen i et større område. En reguleringsplan/detaljreguleringsplan er en politisk vedtatt plan over et avgrenset område. Reguleringsplanen er juridisk bindende og bestemmer bruk og vern av arealer og fysiske omgivelser, f.eks hvor det kan bygges og ikke bygges. Reguleringsplaner utarbeides som oftest av private, for eksempel en utbygger, men kommunen har ansvaret for at prosessen oppfyller lovens krav.

Hvem har ansvar for å håndheve loven?

Kommunen har ansvar for den offentlige planleggingen av arealbruk, og det er i kommunen de fleste plansakene skal vedtas. Men et planleggingsansvar ligger også hos fylkeskommunen som regional planmyndighet, og i departementet. Fylkesmannen er klageinstans i saker som faller inn under pbl.

Dine rettigheter og muligheter for medvirkning

Etter plan- og bygningsloven § 5-1, skal enhver som fremmer planforslag legge til rette for medvirkning. Det vil si at berørte enkeltpersoner og grupper skal gis anledning til å delta aktivt i planprosessen. Kommunen plikter å påse at kravet om medvirkning er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private, det er blant annet krav til varsling ved oppstart og offentlig høringsrunde der allmennheten kan komme med innspill. (Se planprosessen trinn for trinn på side 32-33)

Hvordan kan du få noe vernet?

Hvis du vet om et kulturminne som du mener har lokal eller regional verneverdi, og som bør bevares gjennom en arealplan, kan du skrive en høringsuttalelse. (Les mer om høringer og tips om hvordan du kan skrive en uttalelse i kapitlet Til aksjon!)

Eksempel: Fortidsminneforeningen i Buskerud foreslo i en høringsuttalelse i 2006 at Kongsberg kommune skulle bevare en gymsal fra ca. 1900 og restene av en apotekerhage fra 1700-tallet. Kulturminnene ligger på Vestsiden, og Buskerud avdeling mente at de er viktige bidrag til byens historie. (Se vedlegg 5 for å lese høringsuttalelsen.)

Hva innebærer det at en bygning/et miljø er vernet/regulert til bevaring?

Ofte blir begrepet *vernet* benyttet om bygninger som har et vedtatt juridisk/lovhjemlet vern, både om fredete bygninger og om bygninger som har vern etter plan- og bygningsloven. Men det er viktig å skille mellom lovens strengeste vern, fredning, og vern etter plan- og bygningsloven. Bygninger eller miljøer som er vernet etter plan- og bygningsloven er enten *regulert til bevaring* (begrep i gammel lovgiving) gjennom reguleringsplan eller markert innenfor en *hensynssone* i gjeldende kommuneplan/kommunedelplan/reguleringsplan. Det er reguleringsbestemmelsene i disse planene som setter rammene for hvilke tiltak som godkjennes av kommunen.

Område regulert til bevaring heter i dag hensynssone. Hensynssoner er et verktøy i arealplanleggingen som ble innført med plan- og bygningsloven av 2008. Hensynssoner kan være et nyttig virkemiddel for å synliggjøre spesielle hensyn og forhold i et område. Hvilke hensynssoner planmyndighetene kan bruke er uttømmende regulert i pbl. § 11-8. For kulturminnevernet er det punkt c som er av særlig betydning: «sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interessene. Hensynssonen kan gis retningslinjer (ikke juridisk bindende) eller bestemmelser (juridisk bindende).

Retningslinjer til hensynssoner vil først og fremst være føringer kommunen selv og andre myndigheter må forholde seg til når det treffes vedtak innenfor sonen. Gis det tillatelser til tiltak i strid med disse føringene, stiller dette skjerpene krav til begrunnelsen.

Kommuneplaner og kommunedelplaner

Hva er en kommuneplan?

I kommuneplanen står det hva slags mål kommunen har for fremtiden og hvordan målene skal gjennomføres. Dette er kommunens overordnede styringsdokument og kan bestå av en samfunnsdel (skriftlig beskrivelse) og en arealdel (kart). Planen skal gi rammer for planer og tiltak, inneholde planer for bruk og vern av arealene og skal ivareta kommunale, regionale og nasjonale mål (for landskaps- og kulturminneinteresser). Politikerne skal hvert fjerde år vurdere om kommuneplanen skal rulleres. Planleggingen skal sikre befolkningen mulighet for å påvirke utviklingen.

Kulturminner, kulturmiljøer og landskap kan sikres i kommuneplan på tre måter:

- Generelle bestemmelser, § 1 1-9
Kommunen kan vedta å legge inn generelle bestemmelser som beskytter kulturminner. Eksempelvis kan man legge inn en bestemmelse om at det er forbudt å rive bygninger eldre enn 1 950 eller at man ikke kan skifte vinduer i disse. Dette vil være effektivt, men kan samtidig føre til mange saker om dispensasjon. Muligheten er lite brukt.
- Bestemmelser til arealformål, §§ 11-10 og 11-1 1
§ 11-10 gjelder i områder med bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg, grønnstruktur og forsvaret. Her kan det blant annet settes bestemmelser for utforming av bygg og arealbruk.
§ 11-11 gjelder for områder for landbruk, natur, friluftsliv og reindrift, og for sjø og vassdrag. Her kan bestemmelsene blant annet si noe om utformingen av bygg og anlegg og om bebyggelsesmønster.
- Hensynssoner med bestemmelser eller retningslinjer, § 1 1 -8
I plankartet kan det avsettes hensynssoner over og rundt viktige kulturminner og kulturmiljøer. Til hensynssonene skal det lages retningslinjer. Disse er ikke juridisk forpliktende, men skal være med å styre hva kommunen kan tillate og ikke innenfor området.

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel setter av områder til bestemte formål, og er en oversiktlig arealplan for hele kommunen. Planen utarbeides for en lengre periode fastsatt av kommunen, ofte for en periode på 12 år, men kan være enda lenger og rulleres gjerne hvert fjerde år. Planen fastsetter hvilke områder som kan bygges ut, og til hva. Den bestemmer hvilke prinsipper og forutsetninger som skal ligge til grunn for den mer detaljerte planleggingen av utbyggingsprosjekter, samt vern og bruk av arealer

Arealplanen er juridisk bindende. Det betyr at innbyggerne ikke kan iverksette tiltak i strid med formålet i vedtatt arealplan. Det innebærer også at kommunen ikke kan gi tillatelse til tiltak i strid med gjeldende arealformål: Dette vil i så fall kreve planendring eller dispensasjon. Kommunens innbyggere kan påvirke/medvirke i kommunens planlegging ved å gi uttalelse til kommuneplanen.

Hvor finner du kommuneplanen?

Kommuneplanen er som oftest tilgjengelig på kommunens nettside, men den letteste måten å få tilgang til planen på vil ofte være å ta kontakt med kommunens servicetorg.

Kommunedelplan/kulturminneplaner

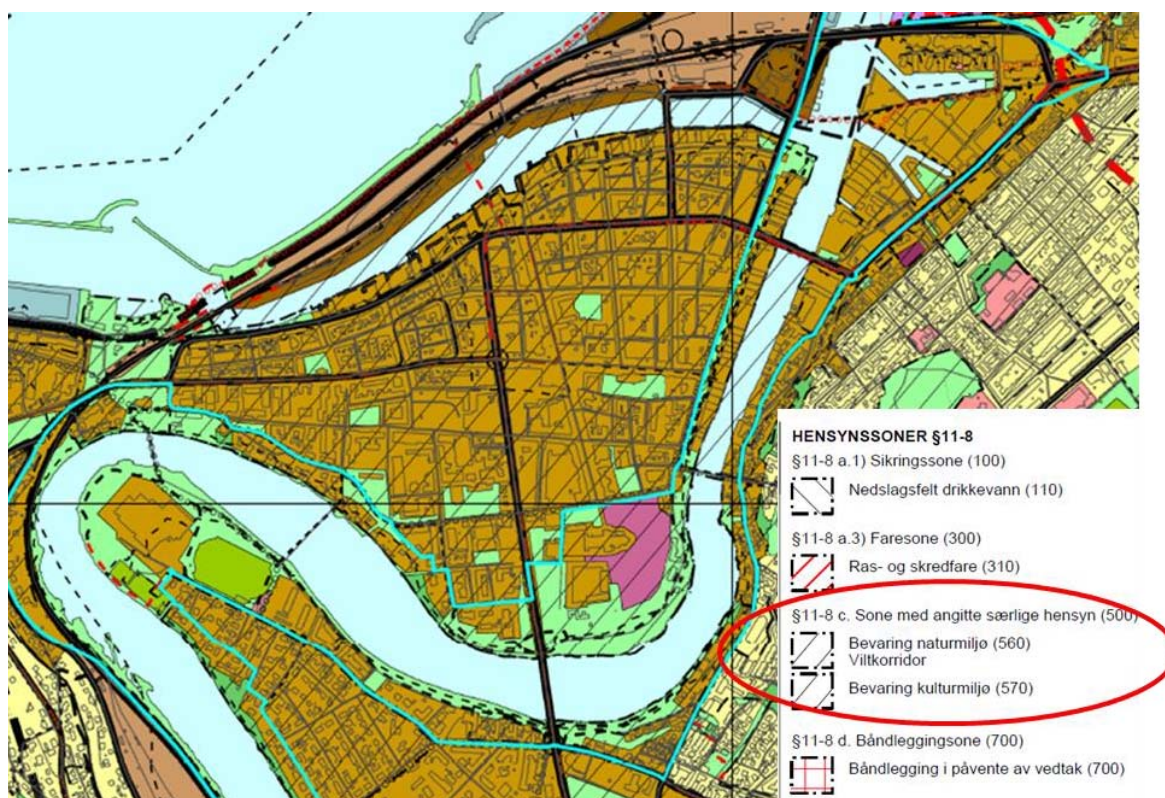
Kommunen kan utarbeide delplaner for bestemte områder, temaer eller virksomhetsområder, blant annet for kulturminner. Disse delplanene skal være retningsgivende for kommunens daglige plan- og byggesaksbehandling. En kommunedelplan for kulturminner kartlegger av kommunens kulturminner, og viser hvilke områder, kulturminner og kulturmiljøer som kommunen vurderer som spesielt viktige. Ved utarbeidelse av ny delplan eller ved rullering av den eksisterende, er det mulig for privatpersoner, foreninger og organisasjoner å komme med innspill.

Hensynssoner

I kommuneplanens arealdel vises det som kommunen ser som kulturhistorisk verdifull bebyggelse og særpregede områder som ønskes bevart i markerte *hensynssoner*. Hensynssonene i arealplankartet med tilhørende bestemmelser (juridisk bindende) eller retningslinjer skal altså gi en oversikt over særpregede kulturmiljøer i kommunen, samt gi informasjon om hvordan man skal forholde seg til eksisterende kulturminner ved planlegging av nye tiltak.

Hensynssonene skal vise hvilke viktige hensyn som skal ivaretas innenfor sonen, uavhengig av hvilken arealbruk det planlegges for. Det kan angis flere hensynssoner for samme areal, og en hensynssone kan strekke seg over flere arealformål.

I gammel lov ga vern etter § 25-6 et generelt endringsforbud (hvis bestemmelsene ikke sa noe annet). I ny lov av 2008 *må alt vern, forbud mot riving, krav til bevaring av originale vinduer og materialer etc. hjemles i bestemmelser.*



Utsnitt fra Trondheim kommunes arealplan, hvor kulturmiljø som skal bevares (hensynssoner) er markert med skravur. I vedlegg til kommuneplanen står det kortfattede beskrivelser av de ulike områdene markert som hensynssoner. Disse gir en pekepinn om hvilke historiske og antikvariske miljøkvaliteter det er snakk om i de enkelte områdene.

Reguleringsplaner/områdeplaner

Mens arealplanen er en mer grovmasket oversiktsplan som gir hovedtrekkene i arealbruken, vil en reguleringsplan (og detaljreguleringsplan) gjelde for et geografisk avgrenset område i kommunen. Arealbruken styres gjennom arealformål, hensynssoner og bestemmelser, og er altså juridisk bindende. Eksempler på viktige bestemmelser i byggeområder kan gjelde høyde, utnyttelsesgrad og bruk, mens det i områder som ikke skal bebygges ytterligere kan være bestemmelser om vern eller bevaring av natur eller bebyggelse og bruk og ferdsel, pbl. § 12-7.

I reguleringsplanen er det knyttet retningslinjer og bestemmelser til utvalgte områder og/eller kulturminner, eller generelle bestemmelser i kommuneplanen for definerte grupper, eksempelvis alle SEFRAK-bygninger, og/eller bygninger/områder avmerket i kommunens kulturvernplan. Tiltak som vil berøre kulturminner, kulturmiljøer og landskap som er underlagt et formelt vern kan være søknadspliktige og må avklares med kommunen eller rette kulturminnemyndighet. Gjennom reguleringsplan er det også mulig å verne fasader, opprinnelige materialer og interiører i viktige bygningsmiljøer, jf. pbl. § 12-7 nr. 6.

I pbl. § 12-1 andre ledd pålegger kommunen å utarbeide reguleringsplaner, men åpner for «et utstrakt rom for skjønn til å avgjøre hvorvidt det skal stilles krav om reguleringsplan eller ikke» (*Plan- og bygningsrett*, Holth og Winge, Universitetsforlaget 2017). Videre heter det at «bestemmelsens tredje ledd slår fast at reguleringsplaner *alltid* skal utarbeides ved 'gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn'. Reguleringsplankravet skal altså vurderes både ut fra tiltakets størrelse og tiltakets potensielle konfliktomfang.»

Dette var nylig en aktuell problemstilling i Oslo. Bystyret vedtok riving av Ruseløkka skole fra 1871 og bygging av ny skole uten at det ble stilt krav til ny reguleringsplan – og dette til tross for at det monumentale bygget dekket et helt kvartal i indre by. Dette gjorde at saken ble behandlet som en rive- og byggesak i stedet for en plansak som ville krevd en offentlig prosess med varsel om oppstart og høringsrunder (se planprosessen trinn for trinn side 32-33). Muligheten for demokratisk medvirkning ble redusert, noe som da også ble påklagd – uten at det hjalp. Skolen ble revet sommeren 2018.



Ruseløkka skole i Oslo fra 1871 ble bestemt revet for å gi plass til en ny skole. Saken ble behandlet som en ordinær rive- og byggesak, krav om ny reguleringsplan. Foto. Trond Rødsmoen



Eldre industribygg gir historisk dybde og forankring i et miljø som kanskje ellers gjennomgår store endringer, som i Lillestrøm. Et slikt bygg kan også fortelle noe om håndverkstradisjoner og tidligere tiders estetiske idealer. Foto: Ola H. Fjeldheim

Plan- og bygningsloven av 2008 innførte begrepene «områdereguleringsplan» og «detaljreguleringsplan», men begge er reguleringsplaner og omfattes av § 12. Mens områdereguleringsplan utføres og brukes av kommunen og skal sikre kommunens styringsmulighet i planleggingen, blir de aller fleste detaljreguleringsplaner initiert og utarbeidet av andre enn kommunen selv. Typisk vil dette være en privat utbygger. (Holth, Winge). Flere utbyggere med hver sin detaljreguleringsplan i samme område kan skape en lite helhetlig stedsutvikling, og «bruk av områderegulering kan være egnet til å sikre at utviklings- og utbyggingsprosjekter vurderes ut fra en større helhet, hvor også andre interesser i området blir ivaretatt».

Kommunen har ansvaret for områdereguleringsplanen, men kan overlate til andre myndigheter eller private å utarbeide forslag til en slik plan.

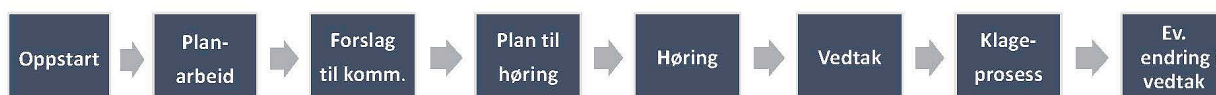
Detaljreguleringsplan

Mange vernesaker vokser ut av et varsel om oppstart av en detaljreguleringsplan. Private interesser ønsker å utvikle et område der det kanskje allerede finnes bygninger noen vurderer som verneverdige. Kanskje ønsker utbygger å rive, kanskje ligger det allerede føringer fra kommunen om bevaring av deler av bygningsmassen – mens utbygger kanskje ønsker dispensasjon fra høydebestemmelser eller byggestil.

Før varslingsplanoppstart skal forslag forelegges planmyndigheten i et oppstartsmøte. Mens et slikt møte tidligere kunne gå under den offentlige radaren, ble det med en lovendring i 2017 pålagt å skrive referat fra oppstartsmøtet. Dermed kan publikum få innsyn i hvilke rammer som er lagt for detaljreguleringsplanen på et tidlig stadium.

Planprosessen – trinn for trinn

Men kommunen fortsatt lager kommuneplanen, er det meste av annet planarbeid overlatt til private utbyggere og andre interesser. Kommunens ansvar er å påse at planarbeidet gjøres i tråd med lovverket, som i denne sammenheng først og fremst er plan- og bygningsloven og forvaltningsloven. For best å kunne påvirke resultatet av dette planarbeidet, er det viktig å kjenne til den formelle prosessen og hvor i prosessen vi kan påvirke gjennom høringsrett og klageadgang. Generelt kan en si at jo tidligere man kommer inn i saken, desto større er muligheten for å påvirke sluttresultatet.



Oppstart



En planprosess starter med et varsel om oppstart i lokalavis og på kommunens hjemmeside. Kunngjøringen redegjør for tiltakshavers planer, samt rammene for oppdraget, godkjent av kommunen. Hvilket område skal reguleres, hvilke begrensninger finnes (f. eks høyder, utnyttelsesgrad, vern), samt ev. behov for konsekvensutredning (grundigere undersøkelser der det er vesentlige samfunns- eller miljøhensyn å ta). Kanskje inneholder varselet også en invitasjon til informasjonsmøte om prosjektet. Et varsel om oppstart inviterer til innspill innen en satt frist fra ulike offentlige instanser som fylkeskommunen, Vegvesenet og Jernbaneverket, fra miljøorganisasjoner, interesseorganisasjoner som Fortidsminneforeningen og historielag, og fra private. Målet er så tidlig som mulig å belyse mulige konflikter og momenter som kan få betydning for prosjektet. Innsigelser skal også varsles på dette stadiet. (Fylkeskommunen kan f. eks varsle at planene er i strid med vernebestemmelser og vil fremme innsigelse mot hele eller deler av planen.) Fortidsminneforeningen har høringsrett i plansaker og skal ha slike saker tilsendt automatisk. Dette er vår første formelle mulighet til å delta i prosessen. Det er også en god mulighet til å sette dagsordenen. Et oppstartvarsel går lett under radaren; lokale media skriver kanskje ikke om det fordi det ennå ikke finnes illustrasjoner eller konflikter.

Planarbeid



Tiltakshaver begynner planarbeidet. Alle innspill fra høringsrunden skal vurderes og kommenteres, også de som det ikke blir tatt hensyn til i det videre arbeidet. Ulike hensyn skal vurderes opp mot hverandre, og aktuelle innspill innarbeides i planen innenfor de rammene som ble satt for planarbeidet. Det skal utarbeides alternativer slik at beslutningstaker har ulike løsninger å velge mellom. Denne delen av prosessen kan ta noen få måneder eller et år eller mer. Her vil det normalt være lite oppmerksomhet rundt saken da det ennå ikke foreligger noe konkret offentligheten kan ta stilling til. Det betyr ikke at Fortidsminneforeningen og media ikke kan følge opp saken – også innspillene som kom inn i forbindelse med oppstart kan være grunnlag for utspill.

Forslag til kommunen

Tiltakshaver leverer alternative planforslag til behandling i kommunen. I planene skal offentlige og private innspill være vurdert og innarbeidet, konflikter skal være belyst og ulike hensyn vurdert. Kommunen kvalitetssikrer planarbeidet i henhold til vedtatte planprogram.

Tiltakshaver anbefaler sitt foretrukne alternativ. Planene blir gjenstand for en administrativ innstilling og politiske prosesser fram til et politisk vedtak om at planen skal ut på høring. (Kommunen kan også sende planen tilbake til tiltakshaver for videre bearbeidelse - eller avvise den helt). Det er ennå ikke gjort vedtak i selve saken, men ved å gå for høring og offentlig ettersyn av planforslaget har kommunen langt på vei godkjent planens hovedtrekk. På dette stadiet foreligger også illustrasjoner, selv om disse ikke er bindende i detalj. Volumer, høyder og plassering skal stemme med hvordan det ferdige resultatet skal bli, men utseende – det arkitektoniske uttrykket – kan bli noe helt annet. Merk at det fortsatt er tiltakshaver som "eier" planen. Kommunen tar først over ansvaret for planen når den blir vedtatt politisk.

Plan- og bygningsloven § 5-1 første ledd slår fast at den som fremmer planforslag (altså tiltakshaver) skal legge til rette for medvirkning. Likevel er det kommunen som har ansvar for å påse at dette skjer. § 5-2 slår fast at alle planforslag skal sendes på høring. Dette sikrer mulighet for deltakelse. Fortidsminneforeningen har høringsrett (se neste side) og skal få tilsendt plansaker som berører vårt felt. Da det kanskje var lite håndfast å forholde seg til da man kom med innspill til oppstartvarselet, er det nå et konkret planforslag å forholde seg til. Det er gjerne først nå media viser interesse, siden det finnes illustrasjoner publikum kan mene noe om. Konfliktlinjene i saken kan også ha blitt tydeligere. I tillegg til å sende inn høringsuttalelse, er det viktig at foreningen i denne perioden også får andre allierte interesser og berørte parter til å sende inn høringsuttalelse.

Planvedtak fattes på grunnlag av planforslaget som har vært på høring. Høringsuttalelsene skal fremgå av saksfremlegget, og uttalelsene skal være kommentert. Dersom innspillene medfører at kommunestyret ønsker å foreta endringer i reguleringsplanen, må planen ut på ny høring. Med vedtak blir kommunen eier av planen.

Vedtaket kan påklages innen en fastsatt frist. Fortidsminneforeningen har klageadgang i saker som berører vårt interessefelt, og «vårt felt» defineres bredere enn kun det som er omfattet av kulturminneloven (mer om klageadgang side 38-39). Klageadgangen er foreningens tredje formelle påvirkningsmulighet i en planprosess, etter innspill ved oppstart og høringsuttalelse. En effektiv klage bør helst (men ikke nødvendigvis) ha grunnlag i det juridiske, som for eksempel saksbehandlingsfeil, at den vedtatte reguleringsplanen er i strid med bestemmelser i gjeldende planer eller at innvilgede dispensasjoner i reguleringsplanen er gjort på et ugyldig eller for svakt grunnlag. I tillegg kommer andre momenter som kan styrke argumentasjonen ytterligere, som arkitekturhistoriske, kulturminnefaglige og lokalhistoriske aspekter.

Tas klagen til følge, omgjøres vedtaket. Opprettholder kommunen sitt vedtak, går klagen til Fylkesmannen. Blir klagen tatt til følge hos Fylkesmannen, vil vedtaket bli omgjort. Avvises den, blir vedtaket stående. Fylkesmannens vedtak kan ikke påklages.

Plan til høring



Høring



Vedtak

Klageprosess



Ev. endringer i vedtak

Planstrategi

Innen det første året etter et kommunevalg skal kommunestyret vedta en planstrategi. Denne forteller hvilke planer kommunen vil prioritere i neste periode, for eksempel kulturminneplan. Strategien legges ut til høring og alle interesserte kan sende inn en uttalelse.

Høringer

Høring brukes for at innbyggere, organisasjoner og næringsliv skal få si sin mening, for at de skal kunne føre kontroll med hva forvaltningen gjør og hvordan den utfører sine oppgaver.

Saker sendes på høring fordi

- det er en demokratisk rett for alle å få være med på å utforme offentlig politikk.
- berørte interessers synspunkter skal bli kjent for dem som skal fatte beslutninger.
- saker skal opplyses så godt som mulig før beslutninger fattes, jfr. fvl. §17.
- deltakelse skaper bedre forankring og letter gjennomføring av tiltak.

Saker som sendes på høring kan dreie seg om forslag til lover og forskrifter som regulerer folks rettigheter og plikter, organisering av forvaltningen, derunder for eksempel flytting, endrede myndighetsområder, utredninger og planforslag.

Fortidsminneforeningen er høringsinstans og skal få relevante saker tilsendt. Det kan ellers være lurt å gå gjennom kommunens kunngjøringer av åpne høringer. Disse finner du på kommunehuset, noen ganger på det offentlige biblioteket eller på kommunens nettsider. Om et lokallag av Fortidsminneforeningen vil holde øye med alle saker som berører verneverdig bebyggelse i sitt virkeområde kan man gi kommunen(e) beskjed om dette. Har kommunen kulturminneplan kan det være lurt å anmode om at man får oversendt alle saker som berører hus og miljøer som er nevnt i denne, ev. av en viss vernekategori. Det kan likevel skje at en sak ikke blir oversendt, så om en vil ha med seg alt må en likevel følge med på postlistene.

(Se kapitlet *Til aksjon!* for veiledning i hvordan du kan skrive en høringsuttalelse, og vedleggene for gode eksempler.

Kommunen skal sende følgende saker på høring:

- Alle saker hvor det er søkt om dispensasjon fra en kommuneplan/kommunedelplan.
- Plansaker som kan eller vil berøre byggverk eller anlegg fredet etter kulturminnelovens § 15 og 19
- Saker som kan eller vil berøre automatisk fredete kulturminner inkl. områder med potensiale for slike kulturminner som ikke er synlige på markoverflaten jf. kulturminneloven § 8.1
- Plansaker innenfor spesialområder med formål bevaring, eller som grenser til slike områder
- Plansaker som ikke grenser til spesialområder med formål bevaring, men som likevel kan ha konsekvenser for verneformålet
- Plansaker som berører hensynssoner etter §11-8 bokstav c og 12-5 punkt 5

Byggesaker sendes ikke på høring. Kommunen plikter heller ikke å sende disse til Fortidsminneforeningen, selv om saken berører kulturminner og verneverdige miljøer. Her må vi følge med selv, selv om det selvfølgelig går an å få en avtale med kommunen om å bli varslet om byggesaker som faller inn under foreningens interessefelt.

Andre kulturminneoversikter

Kulturminneplaner

Mange kommuner har utarbeidet egne kulturminneplaner. Planene kan være svært forskjellige, men de fleste inneholder en oppstilling av hva som er vurdert som bevarings/verneverdig i kommunen. Ofte er kulturminnene delt inn i forskjellige kategorier etter kulturminneverdi. Planene følges mange steder av saksbehandlingsrutiner og en handlingsplan. Kulturminneplanene brukes mange steder som sorteringsverktøy, hvor det sjelden tas hensyn til kulturminner med lav rangering i planen. En kulturminneplan vedtas politisk, og kan i noen grad føles bindende for politikerne. Kulturminneplanen kan også ha form av en formelt vedtatt kommunedelplan, med bestemmelser. Slike planer bidrar med forutsigbarhet for utbyggere og huseiere.

Gul liste

I Oslo har man kulturminneplan, og i tillegg brukes «Gul liste». Dette er en administrativt utformet liste over bygg og anlegg i Oslo som det knytter seg verneverdier til. Dersom et hus står oppført på gul liste fører dette til spesielle saksbehandlingsrutiner, ved at Byantikvaren kobles inn. Gul liste fungerer også som en «vær varsom-plakat», ved at eiere og utviklere vet at de må ta spesielle hensyn.

NB!-områder

Dette er områder det knytter seg nasjonale kulturminne- og kulturmiljøinteresser til (i norske byer og tettsteder med bystruktur). Listen er utarbeidet av Riksantikvaren, og kommunene har blitt informert om at kulturminnemyndighetene skal høres ved saker i disse områdene. NB!-områder finnes i Riksantikvarens NB!-register, som ligger tilgjengelig på nettet. At en by eller et delområde er registrert som NB!-område medfører ikke formelt vern, men det forteller at nasjonale kulturminneinteresser foreligger og at det «må vises særlig hensyn når disse områdene forvaltes og utvikles» slik at disse verdiene ikke svekkes eller forsvinner. De nasjonale interessene kan knytte seg til byen som helhet, til enkeltmiljøer og/eller strukturer. (NB!-områdene gir ingen føringer for bufferområdene rundt for eksempel en bydel) NB!-registrering gir et grunnlag for angivelse av nye hensynssoner iht. plan- og bygningsloven. Områdene kan også gi grunnlag for innsigelse ved nye arealplaner. De historiske byene og tettstedene opplever nå et omfattende utviklingspress som følge av den sterke urbaniseringen som preger dagens samfunnsutvikling. Ser du at kommunen åpner for inngrep i et NB!-område: ta kontakt med fylkeskommunen eller Riksantikvaren.

Listeførte kirker

Kirker bygget før 1537 og stående kirker fra 1527- 1650 er automatisk fredet. I tillegg er og et fåtall kirker vedtaksfredet. Alle de rundt 300 kirkene oppført mellom 1650 og 1850 (og en rekke kirker oppført etter 1850) betraktes som verneverdige og er derfor listeførte. Riksantikvaren har i dag en rolle i prosessen ved ønske om inngrep i disse. Drøyt 600 av landets kirker har ikke noe formelt vern, tiltak her krever tillatelse fra biskopen. Oversikt over kirker som er listeførte finnes på www.kirkesok.no.

Statlige landverneplaner

En landsverneplan er en oversikt over verneverdige eiendommer og en historisk oversikt over en offentlig sektor. Utvalget skal være kartlagt og valgt ut av sektoren/eiendomsforvalteren i samråd med Riksantikvaren. Landsverneplanene skal danne grunnlag for eventuell forskriftsfredning i henhold til kulturminneloven § 22a. Kongelig resolusjon av 1. oktober 2006 pålegger alle statlige eiere av kulturhistoriske eiendommer å utforme sektorvise landsverneplaner og forvaltningsplaner for sine eiendommer.

Byggesak

Byggesaksdelen i plan- og bygningsloven starter (§ 20-1) med å definere hva som krever søknad eller tillatelse. Oppføring av bygg, vesentlig endring eller reparasjon, fasadeendring, bruksendring eller riving er alle saker som kan påvirke kulturhistoriske verdier. Punkt k, vesentlige terrenginngrep, er det også verdt å merke seg står på listen, samt anleggelse av veg, parkeringsplass eller landingsplass. §20-2 angir en del tiltak som ikke krever søknad, f.eks. driftsbygninger i landbruket og midlertidige konstruksjoner. I dag kan man også oppføre en garasje uten søknad. Bestemmelser i hensynssoner kan innebære innskjerping i hva som er søknadspliktig.

Proessen med søknad innebærer at den som vil bygge eller endre må følge et bestemt forløp. Ett av leddene her er nabovarsel, dvs. at naboene skal få innsyn i hva en ønsker å gjøre, og mulighet til å uttale seg. Tiltakshaver (den som vil utføre tiltaket) skal vise at innspillene er vurdert. Merk at det er kort frist på å svare på nabovarsel. I denne fasen kan også andre, f.eks. Fortidsminneforeningen, uttale seg, men tiltakshaver vil ofte ikke ta initiativ til å sende varsel til disse og har heller ikke plikt til det.

Utseende og arkitektoniske kvaliteter

§§ 29-1 og 29-2 fastslår at tiltaket, enten det er nybygg eller ombygg/fasadeendring, skal ha «god arkitektonisk utforming» og ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og tilpasset omgivelsene. Av disse er den sistnevnte § mest verdt, den første har sjelden praktisk betydning. Merk at det i § 29-2 står at det er kommunens skjønn som avgjør om kvaliteter og tilpasning er gode eller ikke. Disse bestemmelsene er vesentlige f.eks. der det er snakk om nybygg i historiske omgivelser. Om det ikke finnes planbestemmelser som angir at det skal tas hensyn, er det disse punktene i loven som kan sikre at nybygget passer inn.



Nytt hus i det helhetlige kulturmiljøet Snipetorp i Skien. Huset har et klart moderne uttrykk, men er likevel tilpasset i volum, farger og materialvalg. Foto: Ola H. Fjeldheim

«Sorgenfri» fra midten av 1800-tallet ligger som et sår midt i et boligfelt. Bygningen er på Byantikvarens "Gul liste" i Oslo, men eieren Omsorgsbygg, et kommunalt foretak, ønsker å bygge nytt
Foto: Trond Rødsmoen



Endring av bygning

Merk at både fasadeendring og «vesentlig endring» utløser krav om søknad. Et hyppig spørsmål her er om vindusutskifting utløser krav om søknad. Flere saker i Oslo de siste årene slår fast at skifte til vinduer som ikke er identiske er å regne som fasadeendring, og skal omsøkes (likevel vil nok skifte til tilnærmet kopi ikke være søknadspliktig). Et unntak er tilbakeføring av fasade til kjent dokumentert tilstand, jf. pbl § 20-3 c.

For all søknadspliktig endring gjelder at kommunen skal «se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart.», pbl. § 31-1. Eiers økonomi skal ikke være en del av vurderingen her, kommunen kan stille slike krav selv om eier hevder det ikke er lønnsomt.

Forfall/utbedring

§ 34-3 angir at eier plikter å holde et byggverk i stand og slik at det ikke virker skjemmende. Kommunen kan gi pålegg om sikring og istandsetting, også for å beskytte bevaringsverdier. Hva kommunen kan gjøre her er fastsatt i en egen forskrift knyttet til § 31-4. I praksis er denne forskriften veldig svak. Det er så store krav til kommunens varsling og til at kravet skal være «rimelig» at det er vanskelig å nå fram med en sak overfor en som driver bevisst forfall og som har råd til advokater. Kommunen kan i spesielle tilfeller vedta utbedringsprogram i tettbebygde strøk, i henhold til § 31-8.

Riving

Riving av bygg er søknadspliktig. En plan som forutsetter bevaring, enten via bestemmelser eller hensynssone, vil i utgangspunktet beskytte et bygg mot riving. Dersom det ikke foreligger noen slik plan er det vanskeligere, men kommunen kan legge vekt på f.eks. § 31-1. Et hus kan nektes revet inntil det foreligger igangsettestillatelse for nytt tiltak på tomten, eller inntil det foreligger reguleringsplan som ikke kan gjennomføres uten at bygningen rives. Merk at kommunen *kan* bruke denne lovhjemmelen, den må ikke, men det vil i de fleste tilfeller være klokt å vente med rivetillatelse. Dett er uansett verd å henvise til denne paragrafen i forbindelse med en klage.

Forvaltningsloven

Forvaltningsloven inneholder regler om saksbehandling for offentlige organer. Loven sikrer deg rettigheter ved behandlingen av en sak. Blant annet er disse delene viktige å kjenne til:

Forvaltningsorganets utrednings- og informasjonsplikt

Forvaltningsloven §17 slår fast at «forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes.» Dette er en sentral lovhjemmel, som faktisk legger listen høyt, selv om den også i stor grad baseres på skjønn. «Så godt opplyst som mulig» må i det minste innebære at ulike interesser er blitt hørt og ulike syn fremmet og vurdert. Om dette ikke skjer, kan det bli vurdert som saksbehandlingsfeil i en eventuell klage, noe som kan gjøre et vedtak ugyldig.

Rett til veiledning

Forvaltningsorganene har innenfor sitt saksområde en alminnelig veiledningsplikt, etter forvaltningsloven § 11. Formålet med veiledningen skal være å gi parter og andre interesserte adgang til å ivareta sine rettigheter i bestemte saker på best mulig måte. Omfanget av veiledningen må likevel tilpasses det enkelte forvaltningsorgans situasjon og kapasitet til å påta seg slik virksomhet.

Rett til svar

I henhold til forvaltningsloven § 11a skal forvaltningsorganet forberede og avgjøre saken uten ugrunnet opphold. I saker som gjelder enkeltvedtak, skal det gis foreløpig svar dersom en henvendelse ikke kan besvares i løpet av en måned etter at den er mottatt. Dersom det må ventes at det vil ta uforholdsmessig lang tid før en henvendelse kan besvares, skal det forvaltningsorganet som mottok henvendelsen, snarest mulig gi et foreløpig svar. I svaret skal det gjøres rede for grunnen til at henvendelsen ikke kan behandles tidligere, og angis når svar kan ventes. Foreløpig svar kan unnlates dersom det må anses som åpenbart unødvendig.

Rett til å klage

I henhold til forvaltningsloven § 28, er det mulig for berørte parter å klage på et vedtak som en offentlig myndighet, f.eks. kommunen, har fattet. Det er viktig å være klar over at det etter forvaltningsloven kun er mulig å klage på enkeltvedtak. Et enkeltvedtak er et vedtak (en avgjørelse tatt under utøving av en offentlig myndighet) som gjelder rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer.

For å kunne klage på et vedtak må du ha status som part eller ha rettslig klageinteresse. Parter har alltid klagerett. Dette er typisk tiltakshaver, ansvarlig søker eller grunneier. Naboer, gjenboere og andre kan få klagerett hvis vedtaket har påvirket deres interesser. I tillegg har interesseorganisasjoner, lag og foreninger som har en tilknytning til saken, og hvor vedtaket får rettslig eller praktisk virkning for medlemmene, rett til å klage på vedtaket. Spørsmålet saken dreier seg om må ligge innenfor organisasjonens formål, og organisasjonen må være naturlig representant for de aktuelle interessene når det gjelder medlemstall og anerkjennelse. En aksjonskomité stiftet utelukkende ut fra det formål å aksjonere mot en bestemt avgjørelse, en såkalt ad hoc, vil ikke ha klagerett. Klagen rettes til det forvaltningsorganet som har fattet vedtaket, i de fleste plan- og byggesaker vil dette være kommunen.

En part er i henhold til forvaltningsloven § 2 «en person som en avgjørelse retter seg mot eller som saken ellers direkte gjelder». Vedkommende har kunnet få «særlig tap, ulempe eller fordel på grunn av vedtaket».

Rettslig klageinteresse

I mange tilfeller vil fysiske og juridiske personer ha interesse av et enkeltvedtak, uten å være part etter forvaltningsloven. Imidlertid kan de ha *rettslig klageinteresse*, og dermed klagerett etter fvl § 28. Fortidsminneforeningen har rettslig klageinteresse i saker som vedrører kulturminnevernet. Klageretten er ikke begrenset til de kulturminnene som er vernet av loven, men saken må ligge innenfor foreningens interessesfære. Også lokale historielag og velforeninger vil kunne ha rettslig klageinteresse i saker som gjelder kulturminnevern. I en klage må det begrunnes at det du ønsker å bevare er et kulturminne

Foreningens to formelle verktøy

Som interesseorganisasjon med hovedformål å arbeide for bevaring av vår bygde kulturarv og å formidle denne arvets betydning, har Fortidsminneforeningen høringsrett og rettslig klageinteresse i plan- og byggesaker som berører kulturminner. Høringsretten er forankret i plan- og bygningsloven, mens klageretten er forankret i forvaltningsloven (se planprosessen trinn for trinn side 32-33 for hvor i prosessen disse verktøyene brukes).

Høringsrett (høringsplikt)

I Plan- og bygningsloven §5-1 Medvirkning heter det: «Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private.» Videre heter det i §5-2 Høring og offentlig ettersyn, første ledd: «Når loven her bestemmer at et planforslag skal sendes på høring, skal forslaget sendes til alle statlige, regionale og kommunale myndigheter og andre offentlige organer, private organisasjoner og institusjoner, som blir berørt av forslaget, til uttalelse innen en fastsatt frist.»

I Plan og bygningsloven med kommentarer (Frode. A. Innjord, red.) heter det at «Med 'private organisasjoner' siktes det til enhver form for organisasjon. ... Det avgjørende for om en organisasjon omfattes av høringsplikten, er om den ut fra sitt formål organiserer interesser eller hensyn som berøres av den aktuelle plansak.»

Dette er grunnlaget for at Fortidsminneforeningen kan kreve at kommunen aktivt sørger for at vi som interesseorganisasjon innen kulturminnevernet får tilsendt alle plansaker (og gjerne byggesaker, selv om det ikke er noe vi kan pålegge kommunen) innen vårt felt.

Men hva er så rammene for «vårt felt»? Her kan du som verneaktivist med foreningen i ryggen oppfordre kommunen til ikke å definere «kulturminne» unødige strengt. En plansak eller byggesak kan berøre bygninger og kulturmiljøer som gjennom dokumentasjon, argumentasjon og allmenn oppfatning kan vurderes som bevaringsverdige selv om de ikke har et formelt vern etter loven.

Innjord skriver videre: «Generelt bør det ikke legges opp til en for snever avgrensning idet mangelfull høring vil være en saksbehandlingsfeil som etter omstendighetene vil kunne lede til at planvedtaket må anses som ugyldig etter prinsippet i Forvaltningsloven § 41. Loven er ikke til hinder for at forslaget sendes til høring til andre instanser enn de som omfattes av § 5-2 første ledd. Det er derfor heller ingen grunn for planmyndigheten til å balansere på kanten av loven når listen over høringsinstanser skal utarbeides.»

Klageadgang

Fortidsminneforeningen har rettslig klageinteresse i saker som vedrører kulturminnevernet som følge av Forvaltningsloven § 28. (vedtak som kan påklages, klageinstans): «Enkeltvedtak kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken til det forvaltningsorgan (klageinstansen) som er nærmest overordnet det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket (underinstansen).»

Klageadgangen er ikke begrenset til de kulturminnene som er vernet av loven, men saken må ligge innenfor foreningens interessefelt og formål. Disse generelle vilkårene er utviklet i Høyesteretts praksis Jfr. bl.a. Rt. 1980 s. 569 og Rt. 1992 s. 1618.

Fortidsminneforeningens formål er å «arbeide for bevaring av vårt lands verneverdige kulturminner», og har en bred virksomhet knyttet til bygningsvern. Det følger da av Høyesteretts praksis at foreningen har klagerett i vedtak som vedrører bevaring av kulturminner og bygningsvern. At Fortidsminneforeningen har en slik klageadgang ble bekreftet av Justisdepartementets lovavdeling i forbindelse med vindusutskifting i Folketeaterbygningen i Oslo i 1976 (sak nr. 1384/77E). Lovavdelingen konkluderte med at Fortidsminneforeningen har rettslig partsinteresse i slike saker. Dette er også lagt til grunn i tidligere riksantikvar Jørn Holmes «Kulturminnevern» bind II s. 17.

Tar vi utgangspunkt i fvl §17, «Forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes», og videre pbl. §1-1 Lovens formål, fjerde avsnitt: «Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter», ja da er det liten grunn til at kommunen skal være unødig restriktiv med tanke på foreningens høringsrett og klageadgang.

Hvordan skrive en klage

En klage skrives som et formelt brev, med samme oppsett som en uttalelse.

Klagen må sendes rett klageinstans innen 3 uker. I en klage må du presisere:

- Hvilket vedtak du/dere klager over, husk å oppgi saksnummer.
- Årsaken til at du/dere klager. Skal en klage vinne frem, må den helst være forankret i det juridiske. Er vedtaket i strid med kommuneplanens bestemmelser? Foreligger saksbehandlingsfeil? Er dispensasjon gitt i strid med loven? Henvis til de aktuelle paragrafene, og sitere gjerne den aktuelle formuleringen du mener gjelder. I tillegg til det juridiske fundamentet kommer andre forhold som kan styrke klagen, som mer kvalitative argumentet som tap av historiske verdier, at tiltaket er i et NB!-område etc.
- Hvilke endringer ønsker du/foreningen? Å redusere byggehøyden, andre byggematerialer? Eller er målet å stanse hele byggeprosjektet?
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.
- Klagers navn og adresse må oppgis, også hvis du skriver på vegne av et lag, organisasjon eller en forening.
- Klagen må undertegnes.
- Send gjerne kopi av klagen til relevante aktører.

(Se vedleggene for eksempel på utforming av en klage.)

Offentlighetsloven

Offentlighetsloven sikrer at saksdokumenter, journaler og lignende registre for et offentlig organ er åpne for innsyn dersom ikke annet følger av lov eller forskrift. Alle kan kreve innsyn. Også denne finner du på www.lovdatab.no

Dispensasjoner

Det er anledning til å søke dispensasjon fra vedtatte planer. Søknaden skal da være begrunnet, og det skal vises at dispensasjonen ikke setter hensikten bak formålet i planene vesentlig til side. I tillegg skal dispensasjonen medføre flere fordeler enn ulemper. En slik sak skal ut på høring, også hos fylkeskommune, fylkesmann og andre offentlige instanser. Dispensasjon skal normalt ikke gis dersom en av disse er imot. Mange kommuner er ganske slepphendte med dispensasjoner. Denne praksisen kan dessverre føre til at verneplaner og hensynssoner svekkes. I tillegg undergraver utstrakt bruk av dispensasjoner lokaldemokratiet. En kommuneplan med bestemmelser har vært igjennom en lang medvirkningsprosess for så å bli vedtatt politisk. Dispensasjoner er det motsatte av dette – særinteresser som overstyrer det som er demokratisk vedtatt på vegne av innbyggerne.

Skal dispensasjon gis krever pbl. 19-2 Dispensasjonsvedtaket at to vilkår oppfylles:

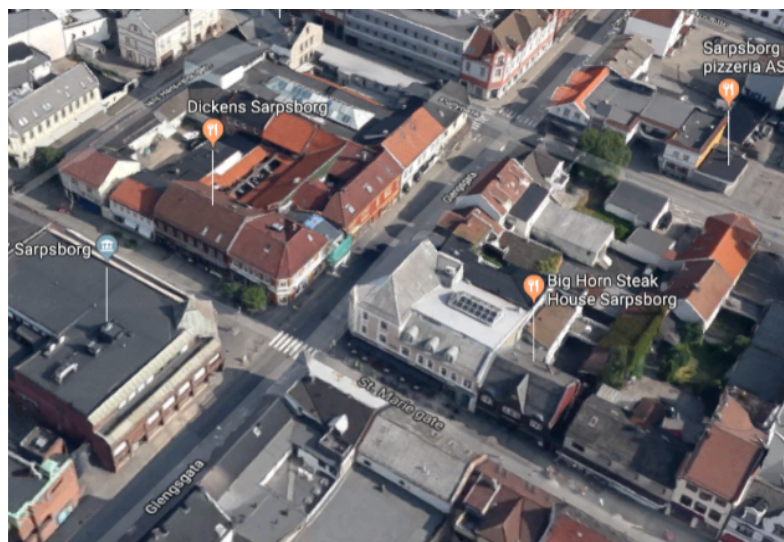
- 1) at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt
- 2) at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene (At fordelene skal være klart større enn ulempene betyr at det ikke er nok i seg selv at ulempene som følger av en dispensasjon er små. I loven heter det at «Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler, og særlig arealdisponeringshensyn, som må tillegges vekt i denne vurderingen.»)

I tillegg heter det: «Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden ».

I vedleggene bak i denne boken kan du lese en klage på en dispensasjonssak for St. Maries gate 107 og 109 i Sarpsborg som førte frem - Fylkesmannens svar er også vedlagt. Klagen fra Fylkeskonservator og vedtaket er svært grundig og tydelig, og viser hvilke lovhjemler som ligger til grunn og hvordan man argumenterer mot uheldig praksis i verneverdig bymiljø, vurderer sakens konflikt med statlige veiledere og brudd med verneverdivurdering og estetiske retningslinjer.

I dette tilfellet konkluderer Fylkesmannen med at hensynene bak sentrumsplanens bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved dispensasjon heller ikke er klart større en ulempene. Klagen blir tatt til følge og kommunen må omgjøre vedtaket.

Klagen er nyttig lesing – man kan lære mye vernearbeid av en klage som førte frem!



St. Maries gate nr. 107 og 109 i Sarpsborg sentrum fikk dispensasjon fra sentrumsplanen for ombygging av fasaden og nybygg på 12 meters høyde inn mot bakgården. Vedtaket ble påklagd og tatt til følge.



1700-tallshuset var vedtatt revet, men Kongsberg og Numedal lokallag ga ikke opp. Et innbyggerinitiativ førte til ny behandling i kommune-styret, der flertallet denne gang gikk for flytting av bygget.

Innbyggerforslag

Gjennom å samle underskrifter har du som innbygger i en kommune eller et fylke rett til å sette en sak på den politiske dagsorden. Dette kalles innbyggerforslag eller innbyggerinitiativ. Du har imidlertid ikke krav på noe bestemt utfall av saken (Hele lovteksten om innbyggerforslag finner du i kommuneloven § 39 a)

Hvem kan foreslå saker?

Du må bo i den kommunen eller det fylket saken gjelder for å foreslå eller skrive under på en sak. Ungdom under 18 år kan foreslå saker.

Hvormange underskrifter trenger du?

Du må samle underskrifter fra minst to prosent av innbyggerne, eller minst 300 personer i kommunen (eller 500 personer i fylket). Benytt nettportalen www.minsak.no til å foreslå saker og samle underskrifter.

Hva kan du fremme saker om?

Du kan fremme saker som gjelder kommunens eller fylkeskommunens virksomhet. I praksis betyr dette oppgaver som kommunen eller fylkeskommunen er engasjert i, både lovpålagte og frivillige oppgaver. Det er dermed snakk om et vidt spekter av saker. Du kan ikke foreslå saker som allerede er behandlet i kommunestyret (eller fylkestinget) i løpet av valgperioden eller saker med samme innhold som et tidligere innbyggerinitiativ. Dette betyr ikke at det forbudt å fremme «den samme» saken i løpet av én og samme valgperiode, eller at kommunestyret eller fylkestinget ikke har lov til å behandle saken. Kommunestyret eller fylkestinget kan velge å behandle en sak som har blitt behandlet før, men initiativtakerne kan ikke kreve dette.

Når må saken behandles?

Kommunestyret eller fylkestinget skal ta stilling til saken senest seks måneder etter at den har fått nok underskrifter. Det er ett unntak fra denne fristen. Seksmånedersfristen gjelder ikke hvis saken blir henvist til behandling i forbindelse med en pågående plansak etter plan- og bygningsloven.

Hvordan kan lokallaget bruke forslagsretten?

- Som middel for å sette en ny sak på den politiske dagsordenen. Vanligvis vil det være nødvendig med utspill i media eller sosiale medier for å gjøre saken kjent, og for å fortelle innbyggerne hva som står på spill og hvorfor de bør signere forslaget.
- Får å få en sak behandlet på nytt: Som et siste framstøt når høringsuttalelser er sendt, klager er anket og avvist, når avisinnlegg, folkemøter og lobbyvirksomhet ikke har ført frem.

**Aksjon i
Stathelle. Else M.
Skau, leder i
Telemark
avdeling,
håndterer
roperten
Foto: Roar
Hushagen/
Telemarksavisa**



4. Til aksjon!

Lag en strategi

Uansett hva saken handler om vil du/dere ha nytte av å lage en strategi (se *Verktøy*-kapitlet). Det er fristende å bare å komme i gang, men hvis du går gjennom punktene i strategilisten står du bedre rustet. Ha strategien lett tilgjengelig, hent denne fram med jevne mellomrom både som huskeliste og for en oppdatering: Det vil garantert dukke opp nye momenter underveis. Må dere kanskje tenke annerledes?

Få oversikt

Ofta får man ved en tilfeldighet vite at et kulturminne er truet, f.eks. gjennom lokale media. Det er viktig å få en oversikt over hva som har blitt sagt, hvem som er engasjert i saken og hvilke planer som faktisk foreligger. Bruk ressursene og kunnskapen i lokallaget du tilhører.

Ta kontakt med kommunen for å få tilgang til dokumenter i saken. Dokumentavdelingen/arkivet skal kunne hjelpe deg bare ut fra gårds- og bruksnummer. Kanskje må du veien om kommunens postlister for å finne dokumenter. Kanskje oppdager du at saken skal behandles i et utvalg eller i neste kommunestyremøte.

Kjenn fagspråket - og pust liv i objektet

Det er viktig å kjenne plan- og bygningsloven og språket man bruker innen forvaltningen, dette er nyttig innsikt som gjør oss mer effektive i vår argumentasjon. Skal vi jobbe med kommunale plansaker, må vi ha litt prosesskunnskap. I vernesaker er vi i stor grad på byråkratens banehalvdel, der de naturlig nok må være rimelig regelbundne i sin argumentasjon: de har et lovverk å følge. Men vi kan i tillegg fargelegge vår argumentasjon med historier om levde liv og kunnskap om bygningene. På den måten kan vi gi liv til kulturminnene, noe som ikke minst er viktig i møte med publikum, avisleserne, på kafeen. Det handler om å puste liv i objektet, å gripe tak i det særegne med kulturminnet. Det er jo nettopp denne iboende historien og særpreget som gjør et kulturminne til et kulturminne. Profesjonelle kulturminnevernere er opptatt av autenticitet og dokumentasjonsverdi, folk ellers kan være mer opptatt av levde liv og historier knyttet til huset.

Definer kulturminneverdi

Etter kulturminneloven er faktisk alle fysiske spor etter menneskelig aktivitet kulturminner. For å kunne forholde oss til hva som er viktig å ta vare på og ikke må vi kunne svare på minst to spørsmål: 1. Hvorfor er dette kulturminnet viktig? 2. Hva er viktig med det?

Det første spørsmålet bidrar til begrunnelsen for å ta vare på. Det vi svarer på spørsmål 1 vil også ha betydning for spørsmål 2.

Eksempel 1: Sveitserstilhuset i krysset var den første butikken i tettstedet. Det ble bygget av en lokal byggmester som reiste mange hus i området, dekoren bærer hans spesielle kjennemerke. Veldig mange husker familien som drev den fra starten i 1895 og fram til 1978, og det verserer mange historier om personligheter og episoder derfra. Huset har mange opprinnelige detaljer fra det ble bygget, men det er endret noe gjennom årene. Dette huset er viktig for lokalsamfunnet, men mindre viktig i et nasjonalt eller et regionalt perspektiv. Vi bør ta vare på huset som en del av historien på stedet, og som en lokal identitetsmarkør. I tillegg til å fortelle historie vil det bidra til mangfold og variasjon på tettstedet. Siden huset har spesielle detaljer som knytter det til en lokal byggmester bør man bestrebe seg på å ta vare på disse detaljene også.

Eksempel 2: Fiskebua på neset ble bygd i 1916, i en tid da fiske var byens største næring. Bua har en sentral plass i byens historie. Den sentrale beliggenheten var spesielt god for lasting og lossing av fisk, og bygningen var tilpasset de større, mekaniserte båtene. Under krigen overvåket tyske soldater både flytrafikk og båttrafikk fra hovedkvarteret i bua. Den har blitt et spesielt kjært landemerke for byens befolkning, og danner en velkjent silhuett der den står som eneste gjenstående fiskebu på neset.

Fiskebua har primært lokal kulturminneverdi, som et landemerke og viktig vitnesbyrd fra byens fiskerihistorie og krigshistorie. Men den kan også sies å ha regional og nasjonal kulturminneverdi, som en av få bevarte fiskebuer fra denne tiden, og i tillegg med mange opprinnelige materialer.



Husmannsstue i Løten i Hedmark. Når panelet ble tatt av viste det seg at huset er fra middelalderen. Foto: Ola H. Fjeldheim



Da gamle Rogne skole fra 1921 var truet av riving i 2016, inviterte Verne-Vøla lokallag og historielaget til debatt- og idémøte i et av klasserommene. Mange av deltakerne hadde selv gått på skolen for mange tiår siden,
Foto: Trond Rødsmoen

Få med deg andre

Kartlegg hvem som kan være enig med deg. Dette kan være beboere i det gjeldende området, enkeltpersoner, organisasjoner, lag og foreninger. Den beste måten å nå beboere på er å gå fra dør til dør. Ha med en kort skriftlig beskrivelse av saken, med nye bilder og gjerne noen gamle. Alternativt kan du legge slike skriv i postkasser, og for eksempel invitere til et møte for de som er interessert. Bruk også sosiale medier, lokallagets offisielle facebook-side er en viktig kanal. sørg for å "invitere" alle som liker sakene du legger ut, på den måten samler du følgere. Kanskje skal du også vurdere å opprette en egen facebookgruppe og i tillegg poste innlegg i andre åpne relevante grupper.

Ta gjerne kontakt med andre organisasjoner, lag, foreninger og enkeltpersoner som kan ha interesse av bevaring i den gjeldende saken. Hvis det kommer kritiske høringsuttalelser fra flere hold vil det være større sannsynlighet for at politikerne går for bevaring/tar hensyn til kulturminneverdiene.

Inviter til folkemøte. På den måten skaper du også en nyhet lokalavisen kan skrive om. Får du også med deg noen politikere eller ansatte i kommunen kan det skape debatt - og det er jo nettopp det du ønsker.



Veibergstua på Jessheim i Ullensaker. Reddet fra riving på 1980-tallet etter innsats fra bl.a. Fortidsminneforening en. Foto: Ola H. Fjeldheim

Hvem skal du kontakte?

Ved spørsmål om kulturminner eller verneverdi kan du kontakte fylkeskommunen (Byantikvaren eller Sametinget), som er fagmyndighet i regionene.

Kommuneplan og kommunedelplaner er ofte tilgjengelig på kommunen nettsider, men kan være vanskelig å finne. Kontakt kommunens servicetorg for veiledning og hjelp.

Ved spørsmål om en rive- eller byggesak kan du kontakte kommunen ved plan- og bygningsetaten, ev. plan- og byggesaksavdelingen eller tilsvarende.

Uttalelser til planer eller tiltak skal sendes til kommunen, som er vedtaksmyndighet (v/plan- og bygningsetaten), Send gjerne kopi til Byantikvar og/eller fylkeskommune.

Klage på vedtak skal også sendes til kommunen. (Kommunen kan omgjøre sitt vedtak eller sende klagen videre til Fylkesmannen for videre behandling.)

Ved spørsmål om eiendomsforhold og tiltak kan du kontakte kommunens servicetorg, som setter deg over til riktig person/etat.

Kommunens ansvar

Kommunene forvalter plan- og bygningsloven. I dette arbeidet plikter de å sørge for at det tas hensyn til kulturminner i arealplaner og byggesaker. Alle søknadsppliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal sendes til kommunen. Siden det er kommunen som er vedtaksmyndighet, skal også uttalelser til plan- eller byggesaker sendes dit.

Fylkeskommunens ansvar

Fylkeskommunen har ansvar for fredete bygninger og anlegg i privat eie (inkl. stiftelser og foreninger), kommuner eller fylkeskommunen, samt omgivelsene bygningene og anleggene står i. De skal også gjøre arkeologiske undersøkelser, gi uttalelse til kommunale arealplaner og byggesaker, fremme innsigelse eller klage på vedtak der det er nødvendig og gi råd og veiledning til kommuner og private. Fylkeskommunen har også ansvar for at saker som trenger det, er behandlet riktig etter kulturminneloven før kommunen fatter vedtak etter plan- og bygningsloven.

Saker som berører fredete kulturminner eller bygninger eldre enn 1850 skal kommunen sende til fylkeskommunen på høring. Det samme gjelder tiltak på naboeiendom til fredete kulturminner eller store tiltak som visuelt berører dem.

Riksantikvaren

Riksantikvaren er departementets direktorat og har ansvar for automatisk fredete bygninger fra 1537 -1649, fredete bygninger og anlegg i statens eie. Gir også råd om fredete og listeførte kirker. Direktoratet skal også se til at forvaltningen ute i fylkene følger opp statens kulturminnepolitikk. (Med regionreformen som trer i kraft 1.1.2020 vil ytterligere oppgaver overføres fra Riksantikvaren til fylkeskommunen/regionene).

Klima- og miljøverndepartementet

Klima- og miljøverndepartementet er øverste instans i fredningssaker. Departementet lager lover og regler for kulturminneforvaltningen. (Innsigelser i plansaker avgjøres av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.)

Fortsetter neste side ...

Interesseorganisasjoner som f.eks. Fortidsminneforeningen

Interesseorganisasjoner, kulturvernorganisasjoner og lokale historielag forsvarer kulturminneinteresser på vegne av lokalsamfunnet og allmennheten. De kan være høringsinstans, forsøke å påvirke bygge- og rivesaker på forskjellige måter, opptre i lokalpressen og drive informasjonsarbeid. De kan selv fremme planforslag og påklage reguleringsplanvedtak og vedtak i bygge-/rivesaker.

Museer

Regionale og lokale museer kan ofte bidra til informasjon, bakgrunnsstoff etc. om en bygning eller et historisk miljø. Museene forvalter gjerne fotoarkiv og andre arkiver, hvor du kan finne viktig informasjon som kan brukes for å utvikle historien rundt vernesaken. Du kan be om å få kopier av bilder og annen dokumentasjon.

Norske arkitekters landsforbund med lokalforeninger (NAL)

Norske arkitekters landsforbund (NAL) har lokalforeninger i flere fylker, du finner en oversikt over disse på NALs nettsider. En slik lokalforening kan være en viktig alliansepartner i en sak hvor f.eks. en bygning med en særegen, sjelden eller på annen måte verneverdig arkitektur vurderes revet eller endret.

Naturvernforbundet

Naturvernforbundet kan være en god alliert i saker hvor kulturminnet/kulturminnene befinner seg i en spesiell kontekst, f.eks. i et spesielt kultur- eller naturlandskap, og hvor planene som foreligger på en eller annen måte kan bidra til å forringe landskapet – eller vil medføre betydelig forurensing eller utslipp.

Norske landskapsarkitekters forening (NLA)

Norske landskapsarkitekters forening (NLA) har lokallag over store deler av landet. Landskapsarkitektene er opptatt av gode by- og stedsmiljøer, og gir ofte høringsuttalelser i plansaker.

Bolig- og byplanforeninger

Norsk Bolig- og Byplanforening (Norsk BOBY) er en ideell og partiuavhengig organisasjon for alle som er engasjert og interessert i samfunnsplanlegging. Foreningen er landsdekkende, og arbeider først og fremst gjennom aktivitet i de regionale avdelingene. Disse vil hovedsakelig kunne bidra med gode råd, men det er også mulig at regionalavdelingen er/vil bli engasjert i saken du er opptatt av.

Tilpass språket etter hvem du vil nå

Nøkkelen til å nå fram med sine synspunkter er kommunikasjon. Kulturminnevernet er fullt av fagspråk, dette ser du også i denne håndboken. Det finnes en lang rekke spesialuttrykk, koblet til lovverket, til arkitektur og til fagsjargong. Disse uttrykkene har sin funksjon i språket, de bidrar til mer presise beskrivelser. Derfor er det viktig å kjenne dem. Samtidig er det slik at en byggesaksbehandler, politiker, avisleser eller huseier uten spesiell kjennskap til kulturminnevern heller ikke har noe forhold til dette språket. Får å nå igjennom kan det derfor være lurt å tilpasse språket. Argumentasjonen man vil bruke for å bevare et hus, et

miljø eller et anlegg vil ofte være forskjellig avhengig av hvem man skal overbevise. Skal du skrive brev til fylkeskommunen, bruk gjerne faguttrykk som beskriver ditt anliggende. Samtidig er det viktig ikke å "jåle" seg med slike uttrykk. Innholdet er poenget, og bruk faguttrykk hvis de er treffende. Om du skal diskutere en lokal vernesak på kafeen derimot, kan det være lurt å la de heftigste faguttrykkene hvile. Her kan de nemlig fort virke distanserende.

Gi uttalelse til planer og tiltak

Det er mulig å gi høringsuttalelse til planer og tiltak som privatperson, men du står adskillig sterkere og vil ha mer tyngde hvis du representerer en interesseorganisasjon, et lag eller en forening, for eksempel Fortidsminneforeningen.

Hensikten med uttalelsen er å overbevise kommunen om at objektet eller miljøet du ønsker å bevare har stor kulturminneverdi, og er viktig - en ressurs - for dagens og fremtidens miljø og mennesker. En uttalelse må være **klar, tydelig og overbevisende**. Den bør ikke være for lang, men inneholde en godt oppbygd argumentasjon. Se neste side for forslag til hvordan du kan sette opp en uttalelse.

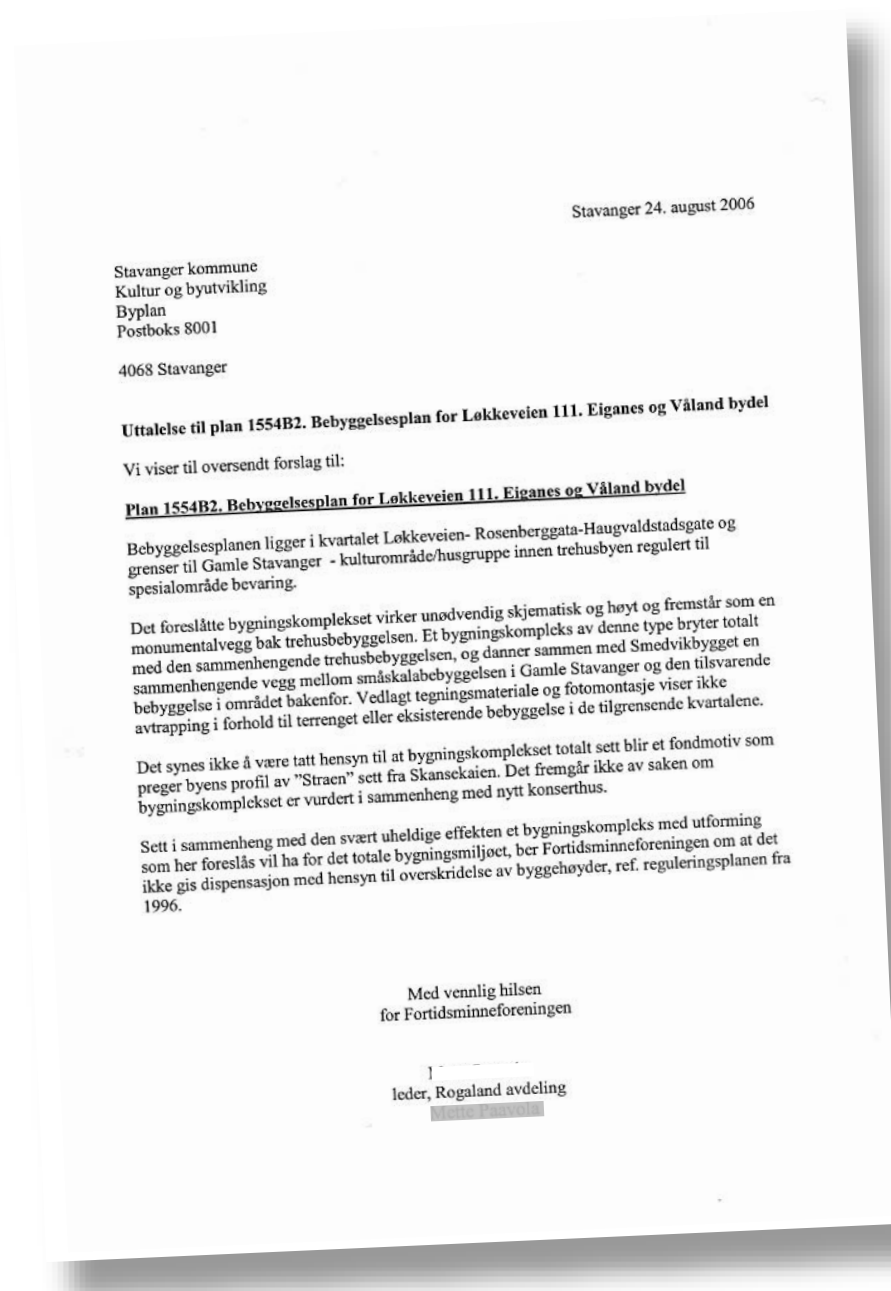
Andre tips:

- Hold fristen, og sjekk at uttalelsen er mottatt. Bli du sen, be om utsettelse i god tid.
- Hent inn argumenter fra overordnede styringsdokumenter.
- Generelt treffer begreper som historisk dybde og stedsidentitet ofte godt.
- I noen tilfeller kan det være lurt å plukke ut andres høringsuttalelser i saken når disse kommer inn (via kommunens postliste), slik at du ev. kan spisse argumentasjonen.
- Trenger du hjelp, ta en telefon til kommunens saksbehandler. De plikter å veilede, om alle sider av saken. (Forvent dog ikke at du får argumenter for noe de er uenige i, så proffe er vi mennesker sjelden.)



Vinning på vei. Riving av et hus på Jessheim i Ullensaker. Foto: Ola H. Fjeldheim

Eksempel på høringsuttalelse



Overskrift: Hva saken gjelder. Så spesifikt som mulig, helst med adresse.

Vis til hva brevet er et svar på/til – f.eks. planforslag, vedtak Kort innføring i saken, og hvorfor denne er innenfor Fortidsminneforeningens interesseområde.

Fylkesavdelingens/foreningens innstilling/ mening om gjeldende sak/ forslag. Det er viktig å begrunne godt hvorfor foreningen er i mot gjeldende sak/forslag, og hvordan dette setter viktige kulturminneverdier i fare.

Avslutningsvis: en anmodning til kommunen om f.eks. at det ikke bør gis dispensasjon (hvis det dreier seg om en dispensasjonssak), at tiltaket ikke bør godkjennes eller kom med konkrete råd om hvordan foreningen/du/dere mener det bør gjøres.

Brevet signeres med fullt navn. Her er avsender Fortidsminneforeningen, ved leder av fylkesavdelingen

Frist for uttalelse

Hvis lokallaget/lokalavdelingen din ønsker å gi uttalelse til en plansak som er sendt/lagt ut på høring, er det viktig at dere gjør dette innen fristen som kommunen har satt. Fristen er som regel satt til 6 uker etter utsendelse, men den kan i noen tilfeller være knappere.

Informere media om saken

Hvis du sender en høringsuttalelse til kommunen på vegne av Fortidsminneforeningen, bør du alltid informere lokalavisene. Send dem en kopi av uttalelsen og en kommentar som beskriver saken. Det er viktig å få oppmerksomhet rundt saken, og hensikten med en pressemelding er å få media interessert i å lage en sak. Du bør derfor tenke litt «sensasjonelt» når du utformer teksten. Hva er nyhetsverdien i saken? Hvorfor bør dette engasjere mange? Hva står på spill? Er det spennende sider ved saken som ikke er kommet frem tidligere?

Du kan selvfølgelig sende en pressemelding til flere medier samtidig (se mal neste side), men når du tar kontakt med lokalavisene (og media for øvrig) er det lurt å ta personlig kontakt med en journalist eller redaktør, fremfor å sende ut en felles epost til mange - at saken er "eksklusiv" kan øke sjansen for at journalisten velger å skrive om den. (Se Journalistens 6 tips i Verktøy-kapitlet.)

4

fredag 27. juni 2014 • FIRDA TIDEND

Ekstraomgangar for Vikenhuset

Fylkesmannen har avvist klage på rivingsløyve, men Fortidsminneforeninga gjev ikkje opp



Dårlige Jølster kommune og Fylkesmannen vil rive Vikenhuset, men Fortidsminneforeninga kjemper vidare for den særprege byggingen frå 1930. No vurderer foreninga å engasjere seg også i de tre verneverdige bygningar i Jølster – om det kan bidra til at Vikenhuset får stå.

Måndag kjem styreleiar i Fortidsminneforeninga, Leif Kahrs Jøger, til Jølster for å møte ordførar Oddmund Klakkegg og diskutere Vikenhuset og andre freda og verneverdige bygg i kommunen.

ET: Audne Gloppestad
Fortidsminneforeninga sin klage på Jølster kommune sitt vedtak om riving av det mykje omtala Vikenhuset vegg i vegg med kommunehuset på Slet, vart avvist av Fylkesmannen. Fortidsminneforeninga tek no saka inn for Sivolt-

bodsmaunen, samfundenes som styreleiar kjem til Jølster.

Middtunet

Kommunen sitt rivingsvedtak er fatta på ynkede grunnlag. Eg har sagt til ordføreren at eg har problem med å skjone gruugjevinga. Viss gruugjevinga er at dei ikkje vil eige laust, kan vi ta over eigerskapen. Vi kan leve med å eige byggingar vi kan drifte. Vi ønskjer å drive eigedomane våre så lønnsamt som mogleg. Vikenhuset er eit hus vi kan bruke, seier Leif Kahrs Jøger.

Måndag kjem han til Jølster for å

sja på heile den verneverdige bygningssamen i kommunen. Om det kan bidra til å løyse fontane bring Vikenhuset, kan Fortidsminneforeninga vurderer å ta over eigerskapen og drifva av andre kulturminne som er til høyring for den slutne kommunekassa.

– Vi er opne for å vurdere kva byrde kommunen har på kulturminnesita, samt å sja på om vi kan vere ein hoesittmessig eigar av til dømes Middtunet, som fell litt mellom alle stolar. Det første vi må vurdere er kva som krevst av restaurering, og ikkje minst kva funksjonar som er naturleg å leggje til eit slikt tun, seier Kahrs Jøger.

– Ynkede grunnlag
– *Korleis ser du på kommunen si handtering av Vikenhuset?*
– Saka er svært darleg handtert. Sanninga er at det heile botnar i ein personar, der den eine parten ikkje ønskjer at den andre skal hokkast. Det er ikkje nokon grunn til å bli kvitt eit kulturminne som ikkje står i vegen for samfunnsutvikling, dette er berre irrasjonelt frå kommunen si side.

Kahrs Jøger viser til at Riksantikvaren har peika på at Vikenhuset har høg grad av autensitet og er ein sjeldnhet.
– Det er i forhandlande god stand. Dette har truleg samanheng med

at det har fått stått i fred, med tak og ein luftig kjellar, seier Høyreleiar. Han meiner det er utlengselten fasade skal bli i grunn i vurderingane av ein ting.
– Mange trur at målingsstift er farlege å gå inn i. Kom sitt vedtak er fatta på ynkede grunnlag, det er trist at lokalavdelinga var ikkje er blitt høyrd i denne saka, slår Leif Kahrs Jøger fast.



Kampen om Vikenhuset i Jølster var godt dekket av lokalavisene. Saken ble dessverre tapt og riving ble igangsatt, men Fortidsminneforeningen og Vikenhusets venner fikk mobilisert mye støtte for bevaring lokalt gjennom avisoppslagene.

Mal for pressemelding

En kort, fengende og oppsummerende tittel

En ingress som oppsummerer saken raskt og effektivt. Forsøk å se nyheten fra utsiden: Hva er den aller viktigste nyheten ved denne saken, sett fra leserens synspunkt? De beste nyhetene er de som innebærer at leseren får mer penger og kjærlighet, mindre arbeid og problemer, blir overveldet, eller kan drømme seg bort.. (Hvilken betydning nyheten din har for vanlige mennesker)

Følg opp med en brødtekst som går raskt gjennom alt det viktigste i saken. Du bør aller først gi raske svar på spørsmålene Hva?, Hvor?, Hvem? og Når? Hva har dere gjort? Hvor og når gjorde dere det? Og hvem er dere, som tør gjøre noe slikt?

I ett av de første avsnittene bør du også svare på Hva betyr det for meg?

– Du må gjerne bruke et sitat fra en sentral person, helst en leder, for å svare på særlig det sistnevnte spørsmålet, sier Christian K. Nordtømme, daglig leder i Papaya design & marketing.

Når du får plass og mulighet kan du si litt om Hvorfor og Hvordan. Hold det likevel enkelt og lett. Husk at du helst bør få plass til hele pressemeldingen på én enkelt A4-side.

Det er bare en fordel hvis pressemeldingen er tilpasset mediet du sender til. Til bransjeblader kan du for eksempel tillate deg å være ganske teknisk, mens du bør være mer generell i medier som en ment for allmennheten.

Ikke føl at du må skrive bare for å fylle ut siden. Når du har sagt det du skal si, er du ferdig.

For mer informasjon kontakt: Navn, tittel, telefonnummer og e-postadresse på ett eller to mennesker som kan uttale seg i sakens anledning.

Om [Fortidsminneforeningen]: Helt til slutt bør du ha en standardtekst med grunnleggende faktaopplysninger om [foreningen]. Ett kort avsnitt som forteller noe om [foreningens] størrelse, historie, geografisk utstrekning eller annet som kan være av interesse.

Husk dessuten å legge ved en link til noen gode, høyoppløselige bilder.

Kilde: Christian K. Nordtømme, www.skriftlig.no

Taktisk standpunkt og argumentasjon

I alle saker, særlig de som behandles politisk, vil det alltid være en vurdering om en skal legge seg på et taktisk standpunkt, eller om en direkte skal be om det en egentlig vil. Eksempelvis kan det være slik at striden står om bevaring av flere hus i et område. Kanskje mener foreningen at det er ett av disse husene som må bevares. Foreningen kan likevel skrive uttalelser eller jobbe for at *flere* bevares, slik at man skaper rom for forhandlinger eller kompromiss. Normalt bør en uttalelse være ærlig og edruelig, slik at en jobber åpent for det en mener bør være det endelige resultatet. Enkelte ganger kan det forsvares at man inntar taktiske standpunkt, men dette bør skje unntaksvis og kun etter en grundig vurdering av hva det kan føre til.

Klage på vedtak

Parter, interesseorganisasjoner, lag og foreninger *som har en tilknytning til saken, og hvor vedtaket for rettslig eller praktisk virkning for medlemmene*, har rett til å klage på et fattet vedtak. (Se *Verktøy*-kapitlet for mer om klagerett og tips om hvordan du skriver en klage, samt noen eksempler i vedleggene bakerst i håndboken.)

Tidsfrister

Et enkeltvedtak kan påklages innen 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet til vedkommende part. (Jf. forvaltningsloven §§ 29-31)

Hvem skal klagen sendes til?

Fylkesmannen er klageinstans, men klagen sendes kommunen (det organet som har fattet vedtaket) som ev. kan omgjøre vedtaket, avvise klagen og ev. kommentere klagen for så å sende den til behandling hos Fylkesmannen.

Utsettelse på gjennomføring av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan tiltaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid mulig å søke om å få utsatt gjennomføringen til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. Dette er formelt å søke oppsettende virkning - og er særlig viktig i rivesaker. En slik søknad sendes kommunen og må begrunnes, jf. forvaltningsloven § 42.

Aksjonistisk mediearbeid

Mediearbeid er viktig for å nå frem. Står du midt opp i en sak kan det være fort gjort å tenke at all PR er god PR, men det er ikke alltid slik. Før du hiver deg på telefonene til avisen eller tv, bør du tenke igjennom noen punkter:

Hvem vil du nå?

Definer for deg selv målgruppen, og tenk igjennom hvordan du når akkurat disse.

Gi saken et ansikt

Ved at du viser deg frem som en som bryr seg vil folk lettere la seg engasjere av budskapet ditt. Prøv å «lage» situasjoner som lar seg fotografere. Journalister tenker bilder, og det vil være bedre sjanse for et større oppslag hvis du tilrettelegger for at saken kan illustreres godt.

Hver deg selv - men tal på vegne av fellesskapet

Din troverdighet og dine motiver er viktige for hvordan saken mottas av publikum. Vær derfor åpen om dette. Representerer du lokallaget ditt, er du samtidig representant for foreningen. Vær personlig engasjert, men få likevel fram at du taler på vegne av fellesskapets interesser.

**Fortidsminneforeningens
Sten Sture Larre og
Ingeborg Magerøy
intervjues under
Nordli-aksjonen i 2009.
Foto: Jørgen Kirsebom**



Ikke hvil - søk nye oppslag

Når det står på bør du være på hugget, se etter muligheter for å fronte saken. Er man ikke vant til å bruke media er en som regel fornøyd med å få ett oppslag. Det er imidlertid lurt allerede fra starten å tenke gjennom hvordan du kan få oppfølgere til saken. Kanskje finnes det en annen vinkling, noen som er enige med deg, en tilsvarende sak i nærheten eller en ukjent historie knyttet til objektet. Journalister vil gjerne følge opp ting de har skrevet om, bare de ikke føler de skriver den samme saken to ganger. En mulighet er å kjøre både leserinnlegg og reportasje samtidig. Handling er bedre stoff enn mening, søk en inngang til saken hvor noe skjer, helst akkurat nå.



**Gamle Rogne skole
skjulte en interessant
historie fra april 1940
som gjorde den
rivingstruede bygningen
enda mer interessant**

Skolen som ble krigsfangeleir

Tirsdag 26. april er det folkemøte for å hindre riving av gamle Rogne skule i Øystre Slidre, et bygg som er del av vår nasjonale krigshistorie, viste et dykk i arkivet.



Sentrum
Terrasse i
Tromsø, en
utbyggersak -
og et enslig
vitnesbyrd fra
en vernekamp.
Foto: Trond
Rødsmoen

Utbyggingssaker: Et mønster (og noen tips)

En **vernesak** er ofte en **rivesak**, hvor en huseier vil rive et verneverdig bygg eller anlegg eller en husrekke for å rydde tomten eller for å bygge nytt. Disse sakene kan bli veldig betente, siden diskusjonen ofte kommer på et tidspunkt hvor eier har lagt planer og dermed bestemt seg. Ofte får du kunnskap om saken fordi eier søker rivetillatelse, da er vegen kort og tiden knapp.

Forsøk gjerne å få kontakt med eieren. Kan planene gjennomføres uten riving? Arkitekter foretrekker ofte å starte fra null: lar det nye prosjektet seg kombinere med bevaring? Tenk løsninger, slik at du kan være *for et alternativ*, ikke bare imot. Se om det finnes alternativ bruk for det bestående, om det finnes interessenter som vil bruke bygget. Kan nybygget være andre steder? Finner du gode alternativer kan det være en ide å få tegnet disse ut, bruk kontaktnettet ditt. Ha alltid flere muligheter oppe, i tilfelle ett alternativ skulle strande.

Finn ut hvem som er saksbehandler for rivesaken, ring og be om et møte. Legg fram argumenter for bevaring, minn gjerne saksbehandler på mulighetene i loven til å avslå riving (§31-5). Det vil ofte være vanskelig å få kommunen til å stenge døra helt, en utsettelse er ofte det beste du kan oppnå. Øtte kan likevel være til hjelp: mange planer blir aldri noe av, og du vil ha tid til å vekke folk og skaffe allierte. Det er som regel en del tregghet i slike saker – folk engasjerer seg ikke før det har gått litt tid, det tar noen dager eller uker å få folk med på at de må engasjere seg og mene noe.

Sjekk ut om fylkeskommunen er brakt inn i saken. Er bygget eldre enn 1850 skal fylkeskommunen uansett høres, den forlengede svarfristen på rivesøknaden gir deg mer tid. Sjekk historien til bygget: f.eks. kan sveitserstilhus på Østlandet ofte ha eldre tømmerkjerner, og dermed være fra før 1850. Ta gjerne kontakt med saksbehandler hos fylkeskommunen, gi gode og saklige argumenter for hvorfor bevaring er viktig nettopp i denne saken. Hvis du mener det som skal rives kan være av nasjonal verdi, ta også kontakt med saksbehandler hos Riksantikvaren eller fylkeskommunen. På sentralbordet hos Riksantikvaren vil du få oppgitt hvem som normalt behandler saker for området huset står i – be om å få snakke med vedkommende, og legg fram argumentasjonen. Følg opp med brev, med kopi til fylkeskommunen.

Bruk media i flere trinn – løft gjerne opp saken med bevaring først, så kan forslag til alternativer komme etter hvert. Hvis flere engasjerer seg er dette så klart også en nyhet. Bruk Facebook til å spre gode bilder, husets historie osv. Opprett gjerne en gruppe for bevaring, men da må du samtidig stå på for å få følgere – er det under 100 vil det se tynt ut. Tidligere eiere og beboere kan være fine å kontakte. Ofte er de opptatt av bevaring, eller de har en god historie knyttet til huset. Finn gjerne historiske bilder – de kan være gode alternativer til ferske bilder, særlig hvis huset nå ser shabby ut.

Om du ikke lykkes i å overbevise eieren om bevaring vil du trolig ganske raskt få motstand. Ikke bli overrasket om det dukker opp motinnlegg i avisen eller andre steder. Husk at et motinnlegg er en fin anledning til å svare: gjenta hovedbudskapet, men kom gjerne også med litt nytt. Vær saklig men gjerne litt spissformulert.

Normalt vil en rivesøknad behandles av saksbehandleren i kommunen. Dersom det blir en konfliktsak kan den raskt havne hos politikerne, enten ved at administrasjonen velger det eller fordi politikerne ber om det. Her har du muligheten til å påvirke. Sett deg inn i hvilket politisk

organ den kommer opp, kartlegg hvem som sitter der og hvem som bestemmer. Føler du deg sikker i din sak kan du gå rett på nøkkelpersonene, men det er ofte luredt å finne den i posisjon som du har mest tro på er enig med deg. Ofte er det lurt å vente med partiene i opposisjon, siden de ikke har makt og det kan bidra til at de i posisjon automatisk inntar et annet standpunkt (slik er politikk av og til).

Saken kan ende med at du vinner fram. Marker seieren, men husk også på at saken ikke er vunnet helt før bygget er i bruk og anses som verdifullt for folk rundt. Rivesaker kan alltid dukke opp igjen, derfor er det viktig at huset får verdi gjennom bruk.

Saken kan også ende med at du taper, at huset rives. Nederlag kan være tøffe å takle, men det er viktig å komme videre. Hvis du orker kan det være greit å filme eller ta bilder av rivingen, til senere bruk. Det mest bestående i bygningsvernet er at det alltid kommer noen som vil rive neste bygning også, men da står du bedre rustet.

Rivevedtak kan påklages. Forsikre deg om at du har klagerett – som representant for lokallag eller avdeling i Fortidsminneforeningen har du det i vernesaker, bare pass på at det er forankret der. Dersom vedtaket ikke spesifikt angir at riving må vente til klagefristen er ute må du klage raskt, og be om at klagen gis oppsettende virkning. Vær presis i klagen, gå på grunnene som er angitt for tillatelsen og pek på grunner for bevaring eller for å vente. Dersom rivesaken ikke er direkte hjemlet i vedtatt plan er dette et viktig argument.

Når klagen er avlevert er det tid for å lete etter flere argumenter og for en ny tur i media. Send gjerne kopi rett til journalisten som har saken. Klagesaken skal først behandles en gang til i kommunen, deretter skal den til Fylkesmannen. Hos sistnevnte er det hovedsakelig juridiske argumenter som vektlegges, klagen må gjøre godt rede for dette.

Får ja til å rive praktvilla

Av ANNE CHARLOTTE SCHJØLL 01. mars 2017, kl. 13:10

Søknaden om riving av den herskapelige villaen i Holmenveien 2 på Teie er behandlet.

Send tekst og bilder Vi vil gjerne høre om smått og stort. Send oss noen linjer med bilder fra et arrangement som du ønsker å dele i TB.

DEL **Få TB- og eAvis i 5 uker for bare 5 kr!**

– Søknaden om rivingstillatelse blir godkjent i dag. Vi har ikke hjemmel for å avslå søknaden, sier saksbehandler Bård Greipslund i Nøtterøy kommune.

Det betyr at villaen i Holmenveien 2a på Teie med over 300 kvadratmeter i boareal, pluss tidsriktig anneks og garasje kan rives for å erstattes av to femmannsboliger.

Ønsker flere boliger

Den fornemme villaen ble tegnet av arkitekt Eirik Eikrann for bestyrer Hjalmar Andersen i 1927. Den ligger i området som ble tegnet i arkitekt Kristofer Langes reguleringsplan over [Nøtterøy haveby](#).



AVGJORT: Ole Jostein Nordby og Monika Helen Nordby får tillatelse til å rive Holmenveien 2a på Teie. (Foto: Anne Charlotte Schjøll)

Redervillaen Holmenveien 2 på Nøtterøy skal erstattes med moderne lavblokker.

Politikerne skal behandle klagen før den går videre. Dersom de ikke behandlet saken i første omgang er veien fri for å argumentere. Hvis de behandler saken for andre gang vil de neppe endre standpunkt uten en bakdør, en mulighet for å endre mening uten å tape ansikt. Nye momenter i saken er da gull verdt.

Større utbygginger forekommer ofte i vekstområder, eller det kan være forsøk på å trekke folk til kommuner og sentra hvor det ikke er vekst. Slike utbygginger kan være vanskelig å kjempe mot, av flere grunner. Det er mye penger på spill for de som er involvert, og motkreftene er ofte vant til å møte motstand fra vernefolk og eksisterende beboere. Sakene foregår som oftest slik at det er vanskelig å få kjennskap til dem, og prosessene foregår i stor grad i møter mellom utbyggere og kommunens administrasjon og politikere. Her legges premissene for prosjektet, i det øyeblikket de offentliggjøres er det meste i praksis avklart. Disse prosessene fører nesten alltid til at kommunen binder seg til et løp, samtalene og forberedelsene forplikter - selv om dette ofte er ubevisst.

Store planer har også lett for å bli abstrakte for folk. De klarer ikke helt å se for seg konsekvensene før prosjektet står der. I tillegg er prosjekttegninger alltid laget med henblikk på å selge inn prosjektet, tegnet fra fordelaktige vinkler og med mye bruk av f.eks. grønnfarge og mykere elementer. Slike prosjekter gjennomgår nesten alltid de samme fasene: prosjektet presenteres som unikt og spesielt, og med kvaliteter som skal selge det inn. Dette kan være påkostninger i et grøntområde, spesiell arkitektur, hotell, undervannstunell eller andre ting som vekker de visjonære.

Deretter lages planer som er tilpasset det skisserte prosjektet, uten blick for at man kan få noe annet. Etter et ev. vedtak kommer så utbygger tilbake med nye planer, dessverre strippet for de fleste godene fordi de ble for dyre, og gjerne fortettet og med mer standardisert arkitektur. Når så protestene kommer er svaret at dette er innenfor vedtatt plan, og man må bygge dette eller ingenting.

Som alltid gjelder det å komme inn tidlig. Påvirkningsmulighetene er langt større, og risikoen for den som vil bygge ut og de som vil involvere seg er kjent. Gjennomføringsviljen øker utover i et prosjekt, gjerne i takt med investeringene som gjøres og med utsiktene til gevinst som blir mer konkrete. Ta kontakt for å få innsikt i mest mulig materiale, og det er et hensiktsmessig og stedstilpassede prosjekter.



Orkdal og omegn lokallag kjempet lenge for at Sætertunet, Orkanger sentrums siste komplette gårdsanlegg, skulle bli stående. Isteden blir det nå sentrums-utvikling her.

lurt trekk å tidlig etterlyse medvirkning. Gjør deg opp en vurdering av hvilke kvaliteter ved stedet som går tapt. I slike saker er det alltid lurt å skaffe seg et bredt spekter av argumenter, kun bevaringsargumentet holder sjelden. Se også på sol, skygge og vindforhold. Kommunen kan og bør stille krav om at alt dette utredes, uten kan man heller ikke lage et prosjekt med kvalitet. Husk også kravene i plan- og bygningsloven om

Ta kontakt med utbyggerne for å forsikre deg om at du har forstått prosjektet, samtidig som du hører hvordan de argumenterer. Ta tilsvarende kontakt med administrasjonen i kommunen, for å diskutere med dem hvilke krav som bør stilles. Gjør tilsvarende henvendelser til fylkeskommunen, ev. også Riksantikvaren om du mener store nok verdier står på spill. Alle saksbehandlerne plikter å veilede deg og gi deg den informasjonen du trenger. Stå på for å få ut informasjon. Møt opp på informasjonsmøter og still spørsmål. Et vanlig triks er at slike møter fylles med informasjon og godord om prosjektet, slik at det ikke blir tid til spørsmål eller kritiske kommentarer. Stå på for å løfte fram hva dette egentlig handler om. Pass på at du ikke blir marginalisert som nostalgiker eller en som er imot alt som skal skje. Legg vekt på de kvalitetene som er, synliggjør gjerne at det går an å beholde disse samtidig som man utvikler. Ta fram alternativer om du klarer.

Formelt starter slike saker ved at det varsles oppstart av planarbeid. Det er viktig allerede på dette stadiet å melde inn synspunkter. Beskriv kvaliteten slik det er i dag, og hvilke rammer et prosjekt bør holde seg innenfor. Krav til tilpasning, høyder osv. bør med. Tilsvaret skal sendes tiltakshaver, men send kopi til kommunen også, ev. til media. Be gjerne om møte med kommunen for å redegjøre for innspillet. Utbygger skal så vurdere innspillene og ev. justere planene i forhold til disse. På dette stadiet er det møter mellom kommunens administrasjon og utbygger. Endringer og tilpasninger man kan få inn på dette tidspunktet er viktige, her er kontakten du har hatt med byråkratene viktig. Deretter utarbeides det en plan, som sendes til behandling i kommunen. På dette stadiet kommer politikerne offisielt inn, som enten ber om justering av prosjektet eller vedtar det lagt ut på høring. Det er på dette tidspunktet de fleste blir oppmerksom på prosjektet, og påvirkningsmulighetene er herfra og ut ganske små.

I høringsrunden er det en fordel med mange innspill. Det er alltid en taktisk vurdering om man skal gå flere sammen om å skrive, men som oftest er det en fordel med mange innspill. Hvis det som er lagt ut er klart negativt er det viktig å få fram flest mulig aspekter ved dette, enten for å endre til det bedre eller for å få prosjektet stoppet. Konkrete innspill sendes fortsatt både utbygger og kommunen, og du bør ha kontakt med andre som kan være aktuelle til å gi innspill.

Her som ellers gjelder det å ikke gi opp. Det kan dukke opp nye momenter, disse er særlig viktige om man ser for seg at politikere skal endre mening. Et prosjekt er heller ikke bygget før det står der, mye kan skje undervegs.

**Hasleveien 4-8 i Oslo står så vidt, mens det bygges blokker et steinkast unna. Vil det reise seg en blokk også på disse små tomtene om litt?
Foto: Trond Rødsmoen**



Hvordan stifte et lokallag

Fortidsminneforeningen oppfordrer både medlemmer og andre interesserte i alle fylker til å øke aktiviteten innenfor kulturminnevernet. Kanskje du kan være med å starte et nytt lokallag av foreningen der du bor? Her får du noen praktiske råd om hvordan du går fram.

Du trenger ingen spesiell kompetanse for å starte et lokallag, men du må være interessert i de sakene Fortidsminneforeningen arbeider for. Grunnlaget for lokallaget kan f.eks. være interesse for et bestemt kulturminne, for vedlikehold og restaureing av gamle hus eller for kulturminnevernarbeid i en bredere sammenheng.

Lokallaget kan være stort eller lite (minst 5 medlemmer) og kan dekke et nærområde eller en region med flere kommuner. Slik går du fram når du vil starte et lokallag:

1. Ta kontakt med ledelsen i fylkesavdelingen der du bor
Da kan du få tilsendt liste over medlemmer av foreningen som bor i det aktuelle området. Du kan også få hjelp til å arrangere et stiftelsesmøte.
2. Inviter interesserte til et stiftelsesmøte
Kontakt foreningens medlemmer i området og bruk f.eks. lokalaviser til å få omtale av møtet. Interesserte som ikke er medlem, bør få anledning til å møte, men alle som vil være medlem av lokallaget, må tegne medlemskap i foreningen.
3. Saker til stiftelsesmøte
Det er to viktige saker som må tas opp på et stiftelsesmøte. Det må gjøres vedtak om vedtekter, og det må velges et styre. Det må også velges revisor. I tillegg kan man gjerne diskutere opplegg for medlemsmøter og andre aktiviteter, og det kan være fint med et kåseri e.l. om et interessant tema.
4. Vedtekter
Vedtektene må tilfredsstillende visse krav. Derfor er det greit å bruke foreningens mal for lokallagsvedtekter som utgangspunkt (se lenke nedenfor).
5. Styret
Lokallaget må ha et styre med minst tre medlemmer. I malen for vedtekter står det litt om hvilke oppgaver styret kan ha.
6. Etterarbeid
Det er to ting som MÅ gjøres etter stiftelsesmøtet: a) Det må skrives et kort referat fra møtet (stiftelsesprotokoll). Denne må undertegnes av to personer og deretter sendes til fylkesavdelingens kontor eller styreleder. b) Lokallaget må opprette en bankkonto. Første skritt er å registrere lokallaget i Brønnøysundregisteret. Da er det nødvendig å ha personnummeret til alle styremedlemmene. Det kan derfor være greit å samle dette inn på stiftelsesmøtet. Fylkesavdelingen kan hjelpe til med denne registreringen.

Vedlegg

1. Hvordan stifte lokallag
2. Eksempel på uttalelse til bygge/rivesak
3. Eksempel på brev til kommunen med anmodning om sikring mot forfall
4. Eksempel på uttalelse til reguleringsplan til offentlig ettersyn
5. Eksempel på uttalelse til detaljregulering
6. Eksempel på begjæring om oppsettende virkning
7. Eksempel på klage
8. Eksempel på brev til kommunen med anmodning om kulturminneplan for kommunen
9. Klage på dispensasjon
10. Fylkesmannens vedtak om klage på dispensasjon



FORTIDSMINNEFORENINGEN
OSLO OG AKERSHUS AVDELING

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Referanse:
201112158

Vår saksbehandler:
Peder Valle

Saksnr.
/13

Dato:
18. november 2013

**EKEBERGVEIEN 237 (183/33) – FORSLAG TIL DETALJREGULERING –
UTTALELSE TIL OFFENTLIG ETTERSYN**

Vi viser til tilsendte planforslag. Fortidsminneforeningen har flere ganger tidligere uttalt seg i saken, senest i brev av 10.06.2013. Vi viser til vår uttalelse av 20.12.2011 og ønsker å anføre følgende:

Bakeribygningen i Ekebergveien 237, som i alt. 1 er foreslått revet, fremstår idag som den best bevarte av alle sveitserstilhusene på tomten. At tilstandsvurderingen av 18.02.2013 likevel konkluderer i favør av riving, skyldes i hovedsak at bygningen over lengre tid har vært delvis ubenyttet, den har vært mangelfullt vedlikeholdt og er latt forfalle. Dette forandrer ikke bygningens status eller verdi som kulturminne og som historisk dokument, men gjenspeiler utelukkende den svekkede bruksverdien sammenlignet med et helt nytt bygg. Tatt i betraktning at bygningen ikke har vært tilstrekkelig vedlikeholdt kan dette neppe sies å være noen overraskelse. Ei heller er det noe holdbart argument for rivning; dette har bystyret utvetydig slått fast i delmål 6 av Kulturminnemeldingen (2003), som lyder: *"Forfall av et kulturminne kan ikke føre frem som argument for riving"*. Dette ble enstemmig vedtatt av bystyret året før reguleringsplanen for Sæter ble vedtatt, og bør således være godt kjent.

Tilstandsvurderingen beskriver at det vil være nødvendig med "omfattende arbeider" for å sette bygningen i stand: *"Nytt elektrisk anlegg må utføres. Bygningen må tilknyttes offentlig avløpsnett [...] Det må lages kjøkken, bad, toaletter tilpasset eventuell ny bruk. Alle røranlegg utføres nye. Det må utføres ny drenering. Utomhusarealer må opparbeides."* Alt dette er imidlertid arbeider som også må utføres ved nybygg, og har således ingenting med den eksisterende bygningens *brukspotensial* å gjøre. Den økonomiske risikoen som følge av manglende vedlikehold ligger hos eieren. Ettersom huset er gulelistet (siden 1993) er det mulig å søke Byantikvaren om tilskudd til istandsettelse, og Fortidsminneforeningen har et stort kontaktnettverk av håndverkere med bred erfaring fra arbeider på bevaringsverdige bygg. Det kan dermed synes å være viljen og ikke muligheten til bevaring som evt. mangler. Vi stusser over tilstandsvurderingens avsluttende kommentarer: *"Vi har ikke beregnet noen kostnader, men disse vil være vesentlig høyere enn ved nybygging av tilsvarende arealer og vil åpenbart være formidable. Etter vår oppfatning er bygningen i en slik tilstand at den ikke kan rehabiliteres og settes i stand til noe fornuftig bruk."* En såpass upresis og samtidig bastant konklusjon fremstår ikke særlig troverdig. Langt mindre bør den være utslagsgivende for planmyndighetens stillingtagen til bevarings spørsmålet.

Bakgrunnen for reguleringsplanen er ønsket om utvikling av eiendommen. Som Byantikvarens alt. 2 viser, er det mulig å løse dette og fremdeles bevare alle sveitserstilbygningene. Som vi tidligere har vist, er bygningenes bevaringsverdi behørig

forankret i både Kulturminnemeldingen, Gul liste og tidligere uttalelser fra berørt fagmyndighet (Byantikvaren). "Behovet" for riving og nybygg fremfor bevaring og nybygg fremstår nokså tendensiøst og interessepreget, og er dessuten ikke forankret i kulturminnefaglige forhold (bakeribygningen er den mest autentiske av de tre på tomten).

Med bakgrunn i ovenstående er det kun alt. 2 som tilfredsstillende og oppfyller Kulturminnemeldingens mål og føringer, og vi ber derfor Plan- og bygningsetaten legge alt. 2 til grunn for den videre saksbehandlingen frem mot politisk behandling.

Med vennlig hilsen
Fortidsminneforeningen, Oslo og Akershus avdeling

Peder Valle
styremedlem

Kopi: Byantikvaren



FORTIDSMINNEFORENINGEN
Telemark avdeling,
Snipetorpgt. 27,
3715 Skien
35 52 32 55 / 918 67 083
e-post . else-m.skau@c2i.net

Skien, 04.12.2006.

Notodden kommune,
Seksjon for tekniske tjenester,
Postboks 193,
3672 Notodden

Ole Bergs hus , Storgt. 47 , Notodden – sikring mot videre forfall /istandsetting av bygningen.

Fortidsminneforeningen , Telemark avdeling ga uttalelse til reguleringsplanen i juli 2004 , og var glad for at vern av Ole Bergs hus ble valgt av de politiske organer i Notodden kommune. Etter godkjenning av planen regnet vi med at bevaringsarbeidet ble innlemmet i bygningsarbeidene på stedet.

Etter omtale i TELEN i sommer registrerte vi at det ikke er gjort noen bygningsmessige utbedringer på bygningen.

Plan – og bygningsloven sier klart at det er enhver eiers plikt å vedlikeholde en bygning , men vi kan ikke se at det er gjort noen tiltak i dette tilfelle.

Vi ber med dette om at kommunen, med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 89, pålegger eier å sikre bygningen fra videre forfall , og sette den i stand etter antikvariske prinsipper som vedtatt i reguleringsplanen

Ved først å regulere til bevaring, og siden la bygningen forfalle gir dårlige signaler til byens befolkning, og er vel heller ikke politikernes intensjon ved å regulere bygningen til bevaring. Ole Bergs hus i Storgata 47 er et tidstypisk bygningsanlegg i sveitserstil fra rundt århundreskiftet 1900, og det er trolig et av de eldste gjenværende hus i sentrum av Notodden.

Fortidsminneforeningen , Telemark avdeling ser fram til at bevaringsarbeidet på bygningen igangsettes.

Med hilsen ,
FORTIDSMINNEFORENINGEN
Telemark avdeling

Else M. Skau
leder

Fra:
Fortidsminneforeningen i Buskerud

Til:
Kongsberg kommune
Plan- og næringstjenesten
Postboks 115
3602 Kongsberg

Drammen 30.01.2006

Reguleringsplan 319R Gamle bibliotektomta og apoteket på vestsiden, Offentlig ettersyn

Fortidsminneforeningen, Buskerud avdeling, har i brev av 21.12.2005 mottatt reguleringsplan 319R Gamle bibliotektomta og apoteket på vestsiden til offentlig ettersyn. Planforslaget omfatter den gamle bibliotektomta og apotektomta ved krysset Myntgata og Apotekergata på vestsiden. Forslaget har til formål å legge til rette for nye boliger og forretninger i denne delen av sentrum. Apotekertomta foreslås regulert til bevaring.

Forslaget innebærer imidlertid to inngrep i kulturminnevernet som Fortidsminneforeningen vil ta avstand fra:

- Innkjøring fra Apotekergata, over restene av apoteker Peckels apotekerhage fra 1700-tallet.
- Riving av den gamle gymnsalen fra vestsiden skole, fra rundt 1900.

Viktig med fornyelse og utvikling på vestsiden

Forslaget til reguleringsplan har mange gode kvaliteter. Det er viktig at vestsiden utvikles som bydel og at denne utviklingen skjer i tidens arkitektoniske uttrykk. Slikt sett representerer forslaget til nybygg på den gamle bibliotektomta et viktig tilskudd. Forslaget er ingen direkte stilkopi, samtidig som det tar opp i seg de arkitektoniske linjene i gateløpet.

Fortidsminneforeningen, Buskerud avdeling, vil her fremheve som svært viktig at nybygget ikke overstiger de eksisterende byggehøydene i gateløpet. Det er viktig, slik vi ser det, at nybygget ikke blir for ruvende og monumentalt, men føyer seg nøytralt inn i den eksisterende husrekken.

Kulturminnevern viktig i utviklingsprosessen

Vestsiden i Kongsberg representerer et viktig kulturminne av nasjonal betydning. Her lever bygningsarv fra flere perioder side om side. I videreføringen av området som helhetlig kulturminne er det viktig at utviklingen skjer i dialog med den sjeldne kulturarven i området.

- Et helt unikt kulturminne Kongsberg forvalter i området er restene etter apoteker Peckels apotekhage fra 1700-tallet. Dette er av stor historisk verdi å bevare. Fortidsminneforeningen

vil derfor på det sterkeste anbefale at denne bevares og at en finner frem til innkjøringsmuligheter fra Myntgata i stede for Apotekergata.

- Det andre kulturminne som berøres av planene er den gamle gymsalen fra Vestsiden skole fra omkring 1900. Selv om bygningen har vært ute av daglig drift i noen år, og er i en begrenset forfatning, er bygget en viktig kulturbærer i forhold til de gamle skolebygningene i bydelen. Denne bygningstypen er dessverre gått tapt mange steder. Det at Kongsberg kommune faktisk har en slik bygning bevart setter derfor kommunen i en spesiell unik situasjon. Gymsalen er derfor et interessant og kulturhistorisk viktig bidrag til Vestsidens og Kongsberg bys historie. Fortidsminneforeningen vil sterkt anbefale at denne bevares og integreres i prosjektet. Bygningen er også kategorisert med høy verneverdi i Kongsberg kommunes egen bevaringsplan.

Vi vil derfor anbefale at det vurderes alternative utnyttingsmuligheter for bygningen, for eksempel ved ombygging til leiligheter, men der eksteriøret og viktige elementer fra interiøret bevares.

Konklusjon

Fortidsminneforeningen ser svært positivt på at Vestsiden som bydel utvikles videre og at den øde bibliotektomten blir bebygd. Vi vil også gi honnør for å søke god tilpasningsarkitektur, uten å ty til stilkopier. Vi ser det som svært viktig at det ikke tilføres gateløpet eller området nybygg som bryter ned og dominerer over de eksisterende arkitektoniske linjene i området.

Apotekerhagen fra 1700-tallet bevares.

Likeledes ser vi den gamle gymsalen fra Vestsiden skole som et viktig og verneverdig kulturhistorisk bidrag i bydelen

Med vennlig hilsen

████████████████████

Styreleder

████████████████████

Daglig leder



FORTIDSMINNEFORENINGEN
OSLO OG AKERSHUS AVDELING

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Referanse:
201203896

Vår saksbehandler:
Peder Valle

Saksnr.
88/13

Dato:
30. september 2013

**CALMEYERS GATE 12 (208/94) – RIVING OG NYBYGG – UTTALELSE TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Vi viser til forslag om detaljregulering for Calmeyers gate 12. Forslaget er lagt ut med to alternativer, hvorav forslagsstillers alt. 1 innebærer riving, mens Byantikvarens alt. 2 tar utgangspunkt i bevaring av eksisterende bygning.

Fortidsminneforeningen Oslo og Akershus samtykker i Byantikvarens og Plan- og bygningsetatens vurdering og mener at det er en klar overvekt av argumenter for bevaring av bygningen. Det er almen enighet om at bygningen er i god stand, den har god bruksmessig kvalitet og inngår som en naturlig del av kvartalsbebyggelsen. Calmeyers gate 12 har dessuten betydelig historisk forankring i og med at den representerer områdets stedsegne murgårdsbebyggelse fra høykonjunkturen i Oslos byggevirksomhet i 1890-årene. I tillegg har bygningen objektverdi som opprinnelig fabrikkbygning for Hans Holms hattefabrikk, angivelig Skandinavia's første og således også en representant for en industri som idag har forsvunnet over store deler av Europa. Forøvrig henviser vi til Byantikvarens grundige vurdering av bygningens verneverdi i uttalelse av 03.09.2013.

Forslagsstiller Hille Melbyes argumentasjon dreier seg i vesentlig grad om bygningens funksjon i et etter hvert svært endret bygningsmiljø, hvor nabobyggene er av nyere dato. Fortidsminneforeningen ser ikke noe problem i fortsatt bruk av den eldre bygningsmassen selv om den har fått yngre "naboer", tvert imot synes dette å forsterke opplevelsen av historisk lesbarhet i gatebildet i langt større grad enn om hele denne siden av gaten var fornyet. De flankerende bygningene i Osterhaus' gate 8 og Hausmanns gate 21 er på ingen måte enhetlige og later ikke til å trenge noe nytt bygg for å bindes sammen, estetisk sett. Forslagsstiller tegner et bilde av Calmeyers gate 12 som "vesensforskjellig" grunnet lavere utnyttelse og etasjetall. I den forbindelse vil vi påpeke at *gesimshøyden* mellom Calmeyers gate 12 og Osterhaus' gate 8 faktisk flukter rimelig bra sett fra gateplan, samtidig som den eldre gårdens fasaderytmikk er tatt opp i fasadeartikuleringen på Hausmanns gate 21. Det fremgår altså tydelig at det er gjort visse bestrebelser på å tilpasse seg den eldre bebyggelsen. Forslagsstillers beskrivelse av at nr. 12 "faller ut av sammenhengen" blir dermed misvisende all den tid det nettopp er *denne* bygningen den eksisterende sammenhengen tar sitt utgangspunkt i.

Videre bemerker forslagsstiller at bygningen er avmerket for bevaring i Hausmann-programmet og har vært gulelistet siden 2004, men viser til at den ikke er regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplan. Dette er ganske naturlig ettersom gjeldende plan er fra 1988 og dermed utdatert med 15 år ifølge gjeldende forvaltningspraksis. Det er vel også naturlig at en

ny bevaringsvurdering derfor inngikk i Hausmann-programmet fra 2000. Gulelistingen fra 2004 underbygger både intensjonen og den faglige tilrådingen om bevaring, og det skulle derfor synes unødvendig å stille ytterligere spørsmål ved denne vurderingen.

På bakgrunn av det ovennevnte anmoder vi om at Byantikvarens alt. 2 legges til grunn for saksbehandlingen frem mot politisk vedtak. Vi ber om å bli holdt orientert om den videre saksgang.

Med vennlig hilsen
Fortidsminneforeningen, Oslo og Akershus avdeling

Ingeborg Apall-Olsen
fagkonsulent

Kopi: Byantikvaren
Riksantikvaren



FORTIDSMINNEFORENINGEN
OSLO OG AKERSHUS AVDELING

Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Tordenskiolds gate 12
Postboks 8111 Dep.
0032 Oslo

Referanse:
201009663

Vår saksbehandler:
Peder Valle

Saksnr.
106/11

Dato:
21. juni 2011

**CHARLOTTE ANDERSENS VEI 5A – PÅKLAGET RAMMETILLATELSE FOR
OPPFØRING AV NYBYGG – BEGJÆRING OM OPPSETTENDE
VIRKNING/UTSATT IVERKSETTING AV VEDTAK**

Vi viser til Plan- og bygningsetatens (PBE) rammetillatelse datert 05.04.11 på nybygg i Charlotte Andersens vei 5A, samt vår klage av 27.04.11 (se vedlegg). Tross i vår begrunnede oppfordring velger PBE å ikke gi klagen oppsettende virkning, og skriver at: *"Avgjørelsen om å ikke gi oppsettende virkning er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men spørsmålet kan bringes inn for Fylkesmannen i Oslo og Akershus på eget initiativ."*

Fortidsminneforeningen Oslo og Akershus kan ikke se at plan- og bygningsloven med forarbeider tillater dispensasjoner som avviker reguleringsplanen i så omfattende grad som i dette tilfellet, jfr. vår klage av 27.04.11 s. 2 hvorfra siteres:

Dispensasjonen bryter i vesentlig grad med hensynet bak planbestemmelsen det dispenseres fra og kan derfor ikke tillates etter plan- og bygningsloven, jfr lovens § 19-2 andre ledd 1. pkt. Dispensasjonen vil heller ikke oppfylle vilkåret i § 19-2 andre ledd 2. pkt. som er en skjerping av tidligere bestemmelse i utgått pbl. § 7 ved at det heretter må foreligge klar overvekt av hensyn for å gi dispensasjon. Det er ikke lenger nok med alminnelig interesseovervekt. Departementet uttaler i Ot. prp. nr. 32 (2007-2008) på s. 242: 'Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke'. I dette tilfellet (Charlotte Andersens vei 5A) vil hensynene bak reguleringsbestemmelsene i planen i stor grad fortsatt gjøre seg gjeldende, jfr. ovenstående gjennomgang om bl.a. hensynet med avtrapping av høydene. At avviket er vesentlig i forhold til regulerte høyder og at reguleringsplanen er såpass ny understreker dette.

I vurderingen av om dispensasjonen er utenfor det som kan tillates etter § 19-2 andre ledd, må også det forhold at Byantikvaren som berørt sektormyndighet har uttalt seg negativt til den aktuelle dispensasjonen tillegges særlig vekt, jfr. § 19-2 fjerde ledd samt Byantikvarens uttalelse av 25.01.11."

Særlig der det er mulighet for at overordnet myndighet som byutviklingskomitéen i Oslo kommune eller Fylkesmannen kan komme til at dispensasjonene oppheves, skal kommunen normalt vedta oppsettende virkning/utsatt iverksetting av vedtak. Ved bortfall av dispensasjonene vil også rammetillatelsen bortfalle. En iverksetting av tiltaket vil etter vårt syn medføre vesentlige kostnader for tiltakshaver ved at tiltaket må reverseres.

Begrunnet i at dispensasjonene ligger utenfor det plan- og bygningsloven tillater, fare for økonomisk tap, tiltakets irreversible karakter og store innvirkning på nærområdet samt tiltakets presedensgivende potensiale som dispensasjonssak i et konsentrert planområde med spesifiserte bestemmelser, ber vi Fylkesmannen beslutte å gi Fortidsminneforeningens klage av 27.04.11 oppsettende virkning etter forvaltningsloven inntil klagen er endelig avgjort.

Med vennlig hilsen
Fortidsminneforeningen, Oslo og Akershus avdeling

Ingeborg Magerøy
fagkonsulent

Vedlegg: Rammetillatelse for nybygg, 05.04.11
Fortidsminneforeningens klage på rammetillatelse, 27.04.11
Bekreftelse på mottatt klage, fra PBE, 23.05.11
Kopi: Plan- og bygningsetaten, Postboks 364 Sentrum, 0102 Oslo



FORTIDSMINNEFORENINGEN
Telemark avdeling,
Snipetorpvt. 27,
3715 Skien
35 52 32 55 / 918 67 083
e-post . else-m.skau@c2i.net

Kragerø kommune
Enhet for bygg og areal
Postboks 128
3791 KRAGERØ

Skien/Kragerø 25. mars 2008

KLAGE PÅ RIVINGSVEDTAK 0009/08 TORVGT. 13 I KRAGERØ- TIDLIGERE BRUBAKKENS KJØTTFORRETNING.

Fortidsminneforeningen, Telemark avdeling, sendte den 13. mars -08 melding til kommunen om at Foreningen vil innsende formell klage på vedtaket i sak 0009/08, riving av Torvgvt. 13, tidligere Brubakken kjøttforretning, vedtatt i bygningsrådet 16. januar 2008.

Vi påklager herved vedtaket : sak 0009/08, vedtatt 16.01.2008

Da vi tidligere har vært svært delaktig i prosessen i ombygging/påbygging av Torvgvt. 13, er vi svært overrasket over vedtaket som er fattet, og at vi ikke har fått melding om rivingsvedtaket og klageadgang på vedtaket.

Som kommunen er kjent med har Fortidsminneforeningen klageadgang på denne type saker. Foreningen påberoper seg derfor Forvaltningslovens § 29, som gir 3 måneders frist til å klage.

Vi stiller kritiske spørsmål til saksgangen i denne saken. Først innhentes opplysninger fra Foreningen til selve ombyggingsaken av ansvarlig søker Knut U. Bakke og Legatforstander Carlsen, brev fra oss den 07.05.07. Deretter gis det uttalelse til byggesaken fra Fortidsminneforeningen til kommunen i brev fra oss 08.01.08. Vedtaket som Kragerø kommune deretter fattet på ombygging/påbygg av Torvgvt. 13 ble sendt i kopi til Fortidsminneforeningen og Telemark Fylkeskommune, den regionale kulturminneforvaltningen.

Den 16.januar foreligger et nytt vedtak som omfatter riving av det verneverdige bygget. Har det blitt sendt ny søknad med nabovarsel om riving av bygningen, og har det blitt innhentet uttalelse fra Telemark fylkeskommune v/ den regionale kulturminneforvaltningen om riving av verneverdig bygg oppført før 1850?

Søkes det om dispensasjon fra Sentrumsplanen og foreligger det særlige grunner for å gi rivingstillatelse?

Bygningen, Torvgvt.13, er oppført før 1850 og omfattes av Kulturminnelovens § 25.

Kommunen plikter å kontakte den regionale kulturminneforvaltningen som er lovmyndighet i denne type saker, før vedtak fattes. Etter kontakt med den regionale kulturminneforvaltningen i dag 25.03.08, har det ikke innkommet henvendelse fra kommunen til søknad om riving .

Dette er klart en saksbehandlingsfeil, og vedtaket 0009/08 er derfor ugyldig.

Kragerø kommune kan ikke være kjent av en slik saksgang, og bør også være kjent med at prosessen ikke er i samsvar med Kulturminneloven eller Plan- og bygningsloven lovanvendelse.

Foreningen er svært overrasket over at Lauersens Legat , som er opprettet for å ivareta Kragerøs kulturarv på en forsvarlig måte , utøver overgrep av denne type på Kragerøs identitet. De verneverdige bygningene som omkranser Torvet i byen er del av byens hjerte som angår oss alle. Legatet opptrer på en svært uærbødig måte overfor Legatets vedtekter og intensjonene gitt i disse. Det å bygge "ET NØYAKTIG KOPPI" har ingenting med bevaringstanken å gjøre, og en profesjonell utøver i faget ville ikke tilnærma seg bygget på en slik måte som det er gjort i denne saken, ved å rive det for å erstatte **originalen** med kopibygg.

Legatets representanter, som er satt til å forvalte bygningsarven og være lojale overfor Legatets vedtekter, og kommunen som bygningsmyndighet kan umulig forstå alvoret i saken.

Det foreligger fotografier som viser bygningens opprinnelige uttrykk, og det er en enkel sak med dyktige fagfolk å tilbakeføre bygget til sin fordoms prakt. Kragerø torv ville bli "rikere" etter tilbakeføring til uttrykket som vises på bildet. Dette ville både Kragerøs befolkning og tilreisende turister sette stor pris på.

Det er på tide at det settes en stopper for rasingen av Kragerøs bygningsarv, byen kan ikke være kjent av å bli kopiens by når det gjelder bygningsvern.

KONKLUSJON:

Vi oppfordrer på det sterkeste at kommunen opphever sitt vedtak 0009/08 til riving av det verneverdige bygget oppført før 1850, da det er i strid med Kulturminneloven og Plan- og bygningslovens lovanvendelse.

Det foreligger i denne saken klare saksbehandlingsfeil.

Ombygging/påbygging som tidligere vedtatt legges til grunn for utviklingen av Torvgt. 13.

Vi ber om at det gis oppsettende virkning i saken inntil vår klage er ferdigbehandlet av Fylkesmannen i Telemark.

Med hilsen
FORTIDSMINNEFORENINGEN
Telemark avdeling

Else M. Skau
Styreleder

Jean Aase
lokal representant

Kopi:
Riksantikvaren, Oslo
Fortidsminneforeningen, Dronningensgt. 11, Oslo
Telemark fylkeskommune, den regionale kulturminneforvaltningen, Fylkeshuset, 3706 Skien
TA
Varden
KA
KV

Til
ordføreren i XXX kommune

Stavanger, XX. februar 2008

Kulturminneplan i XXX kommune

Fortidsminneforeningen er landets ledende frivillige organisasjon på kulturminnefeltet. I Rogaland arbeider en aktiv fylkesavdeling med å kjempe for kulturminnernes beste i alle deler av fylket. Styret i fylkesavdelingen har bred geografisk sammensetning.

Vi er selvfølgelig opptatt av at kulturarven i vårt område skal bli tatt best mulig vare på. I den forbindelse hviler det et stort ansvar på kommunene. Det er gjentatte ganger understreket fra statlige kulturminnemyndigheter at man ønsker å trekke kommunene aktivt med i kulturminneforvaltningen.

Det viktigste enkelttiltaket en kommune kan sette i gang i den forbindelse er utarbeidelse av en kommunal kulturminneplan. Etter de opplysninger Fortidsminneforeningen har fått fra Rogaland fylkeskommune, mangler XXX kommune en slik plan i dag.

Vårt spørsmål til deg som ordfører er om du kan ta et initiativ til at kommunen setter i gang arbeidet med en egen plan for vern av kulturminner.

Hvis kommunen setter i gang slikt arbeid, vil vi dessuten sterkt oppfordre kommunen til å gjøre kulturminneplanen til en kommunedelplan, ikke en såkalt temaplan. Dette for at planen i størst mulig grad skal bli retningsgivende for den framtidige kulturminneforvaltningen i kommunen.

Riksantikvaren sier dette om kommunale kulturminneplaner på sitt nettsted:

Kommunen kan utarbeide kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. Planen bør knyttes opp mot arbeidet med kommuneplanen og utgjøre en del av premissene for den overordnede arealdisponeringen som skjer gjennom kommuneplanens bindende arealdel. Dersom kommunen gjennom arealdelen vil sikre kulturminner og kulturmiljøer, må områdene vises som båndlagte områder i kommuneplanens arealdel - som i neste omgang sikres gjennom regulering eller fredning.

I arbeidet med kommuneplanen bør kommunen kartlegge hvilke landskap, historiske strukturer og bygningsmiljøer som skal tas vare på. Kunnskap og bevissthet om stedets viktigste landskapstrekk og kulturspor bør ligge til grunn for arbeidet med kommuneplanens arealdel, slik at valg av for eksempel utbyggings-/fortettingsområder og kommunikasjonslinjer tar hensyn til disse verdiene.

Avslutningsvis minner vi om at kulturminneverdiene i Norge er under sterkt press. Staten regner med at omlag 1 % av kulturminnene våre forsvinner hvert år. Hvis vi lar denne trenden fortsette vil kommende generasjoner ikke kunne glede seg over den kunnskap og de opplevelser som knytter seg til våre kulturminner.

Vi ber om din hjelp til å dra utviklingen i riktig retning i vårt fylke!

Dersom du skulle ønske å ta kontakt med oss, kan daglig leder i avdelingen, Per Morten Haarr kontaktes på telefon eller e-post rogaland@fortidsminneforeningen.no

Vi håper at vi kan få et svar fra deg på dette initiativet i løpet av mars måned. Vi hadde håpet at kommunen alt i løpet av 2008 kunne fatte vedtak om at en kulturminneplan skal utarbeides. Vi ber deg om din hjelp til å sikre kulturarven i Rogaland!

Svarbrev sendes: Fortidsminneforeningen i Rogland
Postboks 385
4002 Stavanger

Med vennlig hilsen
FORTIDSMINNEFORENINGEN I ROGALAND

Mette Paavola
leder



SARPSBORG KOMMUNE
Postboks 237
1702 SARPSBORG

Vår ref.: 223099/2017 - 2017/10605

Deres ref.: 17/02603

Dato: 20.12.2017

Gbnr. 1/104 og gbnr. 1/1859 - St. Marie gate 107 -109, Sarpsborg - Klage på dispensasjonsvedtak

Østfold fylkeskommune v/Fylkeskonservatoren viser til dispensasjonsvedtak for tiltak i St. Maries gate 107 og 109, fattet i Utvalg for plan, miljø og teknikk den 13.12.2017 og oversendt av Sarpsborg kommune den 14.12.2017. Vi har i dag også mottatt vedtatt rammetillatelse gitt 21.12.2017.

I henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29 påklager Østfold fylkeskommune v/Fylkeskonservatoren herved vedtaket om dispensasjon fra høydebestemmelsene i § 2.16 og om plassering i byggelinje i § 2.21, jf Sentrumsplanen 2013- 2023 (vedtatt 15.05.2013). Vi påklager også vedtatt rammetillatelse av 21.12.2017. Det gjelder de tiltakene på eksisterende bygninger som ikke samsvarer med Fylkeskommunens tidligere uttalelse i saken oversendt til kommunen den 03.10.2017.

Vi viser også til vår uttalelse for nærmere beskrivelse og vurdering av tiltak på eksisterende bygninger og vurdering av nytt tilbygg. Fylkeskonservatoren frarådet i sin uttalelse å gi dispensasjon med begrunnelse om at tiltaket vil få store konsekvenser som forringer det historiske trehusmiljøets verneverdier.

St. Marie gate 107 -109 er både en del av Riksantikvarens NB! Register, og et område som er gitt verneverdi i kommunedelplanen – sentrum (sentrumsplanen). Fylkeskonservatoren mener at dispensasjonsvedtaket åpner for en uheldig praksis i et kulturmiljø av nasjonal interesse, og som samtidig ikke er i samsvar med planbestemmelsene som ivaretar kulturmiljøer i sentrum, jf. Sentrumsplanen bl.a. §§§ 2.2, 2.4, og 2.7.

Statlige føringer – kommunale planbestemmelser

St. Marie gate 107 -109 omfattes av to statlige veiledere:

- Riksantikvarens Veileder for NB!-registeret
- Riksantikvarens Bystrategi for historiske bymiljøer.

NB! Register omfatter utvalgte kulturmiljøer i norske byer og tettsteder som har nasjonal interesse.

St. Marie gate 107 -109 er en del av kulturmiljøet langs Sandesundsgate og St. Maries gate som er oppført i Riksantikvarens NB! Register. Disse gatene i sentrum av Sarpsborg utgjør akser som viser strukturene fra gjenreisningsplanen fra 1839, omgitt av kvartalsstruktur.

I veilederen til NB!-registeret står det hvordan områdene skal forvaltes for at verneverdiene skal ivaretas. Her står det bl.a. at: *Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer og lovens bestemmelser om planer, når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt*

Kulturminneseksjonen

Postadresse: Postboks 220, 1702 Sarpsborg
Kontoradresse: Oscar Pedersensvei 39, Sarpsborg
Telefon: 69 11 70 00

E-post: postmottak@ostfoldfk.no
Internett: www.ostfoldfk.no
Org.nr.: 842 952 972



om dispensasjonssøknaden. Det bør altså ikke gis dispensasjon i byggesaker når regional kulturminneforvaltning ikke er positive til dispensasjonssøknaden.

Riksantikvarens nye Bystrategi som kom 2017 gir strategier og anbefalinger om hvordan nye tiltak skal forvaltes i historiske omgivelser, slik at disse innordner seg og videreføre stedets særpreg.

St. Maries Gate 107 og 109 ligger i et uregulert område, men inngår i **kommunedelplanen for sentrum 2013-2023**. Planbestemmelsene ivaretar kulturmiljøer i sentrum i bl.a. § 2.2, § 2.4, og §2.7, i tillegg til høydebestemmelsene i § 2.16 som det i denne saken er gitt dispensasjon fra. Til sentrumsplanen er det vedtatt veileder for **Verneverdivurderingen - Kulturhistorisk hjemmevern - Delutredning til kommunedelplan sentrum og Estetiske retningslinjer**, som skal utdype og supplere planens bestemmelser. I veilederen for verneverdier er de eldre trehusbygningene i St. Marie gate 107 -109 gitt verneverdigrad 2, der 3 er høyeste grad. Bygningene ville hatt høyeste grad om ikke endringer og fjerning av opprinnelige bygningselementer hadde vært utført. Deler av dette kan tilbakeføres.

I plan og bygningslovens § 19-2 om dispensasjonsvedtaket står det under andre ledd at *Dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra (...) blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. (...)*

Under 4 ledd: *Ved vurdering av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt.*

Vurdering av dispensasjonsvedtaket

St. Marie gate 107 og 109 er en tradisjonell, eldre trehusbebyggelse oppført på 1800-tallet. Bygningene har betydelig kulturhistorisk verdi som en del av Sarpsborgs eldste bybebyggelse, og har en sentral plassering ved gågata i hjerte av Sarpsborg sentrum.

Dispensasjonsvedtaket åpner opp for at nytt tilbygg kan oppføres med en markant høyde over de tradisjonelle saltakene og at fasadeveggen mot gaten får store glassflater som fremstår som fremmedelement i en ellers harmonisk og historiske bygningsrekke. Denne utformingen vil ikke nødvendigvis tilføre bylivet nye positive opplevelser slik tiltakshaver understreker.

Etter Fylkeskonservatorens faglige vurdering vil det aktuelle tilbygget mellom eksisterende eldre trehusbebyggelse skille seg svært uheldig ut både i utforming, høyde og materialbruk, slik at den historiske trehusrekken mister sin helhetlige og homogene sammenheng og de verdiene som dette representerer.

Kommunen har gitt dispensasjon fra planbestemmelse § 2.16 *Byggehøyde* der det står under pkt 2 at *Gesimshøyden mot gateløp skal følge eksisterende nabobebyggelse*, og i pkt 3 står at *mønehøyde og takvinkel skal tilpasse områdekarakteren*. Begge disse punktene er svært viktige å opprettholde når både gateløpet og nabobebyggelsen er verneverdig. Fylkeskonservatoren kan heller ikke se at det er gitt en formmessig begrunnelse for å velge flatt tak på tilbygget, når nabobygningene har saltak.

Innsendte søknad viser derimot til bygningen visa vis, men som ikke kan regnes som en referansebygning i denne sammenhengen.

Innenfor et kulturmiljø av nasjonal interesse vil Fylkeskonservatoren spesielt trekke fram de statlige signalene og anbefalingene som er gitt i de to nevnte veilederne fra Riksantikvaren. De anbefaler at nye tiltak i historiske omgivelser skal innordne seg og videreføre stedets særpreg. Og at i den sammenheng er bygningsstruktur, formspråk, byggehøyder og volum svært viktig. Videre sier Riksantikvaren at nybygg ikke skal representere en svekkelse av kulturmiljøets verdi og integritet. Vi kan ikke se at føringer fra disse veilederne gjenspeiler seg i dispensasjonsvedtaket. Kommunen har i stedet fattet et vedtak som ikke tar hensyn til kulturmiljøet, og samsvarer dermed ikke med Riksantikvarens anbefalinger innenfor et NB!- område.

I gjeldende sentrumsplan for Sarpsborg finnes det flere paragrafer som skal ivareta det verdifulle kulturmiljøet og de verneverdige bygningene i sentrum, og som nå vil være i konflikt med dispensasjonsvedtaket. I § 2.2 om *Områdekarakter* står det at *ved utforming av nybygg (...) skal det tas hensyn til områdekarakter, og spesielt til vernede bygninger i samme strøk, slik at det oppnår et godt samspill med bygde omgivelser*. Videre står det i planbestemmelse § 2.4 pkt 1 om bebyggelsens formspråk at *bebyggelsen skal baseres på slektskap eller nyskapende kontrast. Løsninger må begrunnes med forståelse for stedet*. I planbestemmelsen § 2.4 pkt. 2 står det at *Tiltak som berører bygninger og bygningsmiljøer som inngår i verneverdivurderinger må forholde seg til den verneverdige bebyggelsen på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyde, målestokk, uttrykk og møtet mellom nytt og gammelt. Søknaden skal dokumenter hvordan hensynene er ivaretatt*. Fylkeskonservatoren kan ikke se at aktuelle tilbygg har sikret et samspill med de verneverdige bygningene, eller at tilbyggets utforming i kontrast viser noe forståelse for stedet. Tilbyggets manglende stedstilhørighet gjør at det har en arkitektur som kunne vært oppført hvor som helst. Ansvarlig søker understreker også at kontrastformen er gitt for å skille mellom nytt og gammelt. Det er heller ikke i innsendte søknad vedlagt en tilpasningsbeskrivelse til de verneverdige omgivelsene, som viser hvordan hensynene er ivaretatt.

I planbestemmelse § 2.7 står det at *Materialbruken bør baseres på tradisjonelle kvaliteter som tre, tegl og puss. (...) Materialbruk som bryter med gode tradisjonelle i typisk bebyggelse krever god estetisk begrunnelse*. Etter Fylkeskonservatorens vurdering viser ikke nytt tilbygg samspill eller stedstilhørighet i hverken utforming eller materialbruk, så vi er derfor av den oppfatning at vedtatte dispensasjon ikke er i samsvar med de ovenfor nevnte planbestemmelser i sentrumsplanen som det ikke er søkt om dispensasjon fra.

Kommunens vedtak støtter tiltakshavers fremstilling om at det høye, kontrasterende tilbygget både vil gi fasaden og bylivet et rikere liv, uten at dette er underbygget nærmere. Ingen av de to partene ser betydningen av å opprettholde den helhetlige trehusrekken i sentrum og kulturmiljøet av nasjonal interesse. Etter Fylkeskonservatorens vurdering er det ingenting som tilsier at omsøkte tilbygg vil ha noen vesentlig positiv innvirkning på hverken opplevelsen av fasaden eller bylivet. I dag foreligger det derimot dokumentasjon for at godt bevarte historiske bymiljøer skaper merverdi både med hensyn til opplevelse og økonomi, både for lokalbefolkningen, eiendomsmarkedet og reiselivet.

Det er heller ingen motsetning mellom en større moderne forretningsdrift og et lavere og mer tilpasset tilbygg der tilgjengelighet (UU) også lar seg løse.

Fylkeskonservatoren kan ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon i det verneverdige kulturmiljøet er større enn ulempene for verneverdiene som vil gå tapt, utdypet i vurderingene ovenfor.

Sarpsborg kommune har ikke i behandlingen av dispensasjonen fulgt opp pbl § 19-2 om å tillegge statlige og regionale rammer og mål særlig vekt. Fylkeskonservatoren påpekte i sin uttalelse av 03.10.2017 at det er avgjørende å tilpasse tilbygget til omgivelsene slik at ikke svært viktige verneverdier blir forringet innenfor NB!-område. Og det henvises til de to statlige veilederen. Slik Fylkeskonservatoren ser det representerer dispensasjonsvedtaket en uheldig overprøving av Fylkeskonservatorens kulturminnefaglige vurdering. Dette er også prinsipielt betenkelig i forhold til framtidig bevaring og forvaltning av kommunens NB!-områder, siden disse områdene er valgt ut fra sine samlede kulturmiljøkvaliteter. Kommunen og fylkeskommunen bør i fellesskap finne gode saksbehandlingsrutiner ved dispensasjonssøknader innenfor NB!-områdene. Det er pålagt kommunen et spesielt stort forvaltningsansvar i behandlingen av tiltak innenfor kulturmiljøer av nasjonal interesse.

Ved rehabilitering/restaurering av eksisterende verneverdige bygninger er det viktig at dette skjer slik at bygningene beholder og /eller øker sin verneverdi. Dette betyr at endringer og istandsetting må skje etter antikvariske prinsipper og i samråd med faglige personer innen bygningsvern. Fylkeskommunen vil understreke at detaljeringen og materialkvaliteten på nye bygningselementer er viktig for at bygningene skal bevare sitt mer opprinnelige preg. Fylkeskonservatoren har frarådet takvinduer mot gaten og det store takoppløftet mot bakgården, siden dette forringer bygningenes verneverdier, jf Sentrumsplanens bestemmelser.

Det finnes avslagshjemmel for omsøkte tilbygg både i Sentrumsplanens bestemmelser og i plan- og bygningslovens § 31-1 *Ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk* og § 31-2 *Tiltak på eksisterende byggverk*.

Fylkeskommunen ber kommunen vurdere om dette byggetiltaket bør utløse detaljregulering jf. planbestemmelse § 1.2 om *at omsøkte byggetiltak som ikke er i tråd med planen, vil det kunne utløse krav om regulering*.

Oppsummering

Østfold fylkeskommune v/Fylkeskonservatoren påklager vedtatt rammetillatelse og dispensasjonsvedtaket på grunnlag av beskrivelsen ovenfor.

Med hilsen



Fylkesmannen i Østfold

Fortidsminneforeningen
Jens Bakke
Buerгатene 45
1766 HALDEN

Juridisk avdeling

Deres ref.:

Vår ref.: 2018/3726 423.1 EKS

Vår dato: 13.09.2018

Fylkesmannen omgjør Sarpsborg kommunes vedtak – gbnr. 1/104 og 1/1859 – St. Marie gate 107 og 109

Vi viser til klager fra Østfold fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren og Fortidsminneforeningen Østfold. Klagene gjelder Sarpsborg kommunes vedtak av 13.12.17 om dispensasjon fra sentrumsplanens bestemmelser om byggehøyde og bebyggelsesstruktur, jf. §§ 2.16 og 2.21, for riving og oppføring av tilbygg på gbnr. 1/1859.

Vi mottok sakens dokumenter fra kommunen den 12.06.18. Vi beklager at fristen på 12 ukers saksbehandlingstid i byggesaksforskriften §§ 7-1 d) og 7-2 er overskredet noe.

Fylkesmannens vedtak

Fylkesmannen omgjør kommunens vedtak av 13.12.17 i sak 72/17.

Fylkesmannen avslår søknad om dispensasjon fra §§ 2.16 og 2.21 i sentrumsplanens bestemmelser, jf. pbl. § 19-2.

Klagene har ført frem.

Fylkesmannens vedtak er endelig, og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28 tredje ledd. Begrunnelsen for vedtaket fremgår under avsnittet "Fylkesmannens vurdering av saken" nedenfor.

Vi anser at sakens dokumenter, digitale kart og bilder gir tilstrekkelig informasjon til at vi kan behandle klagen, jf. fvl. § 17. Vi har derfor ikke funnet grunn til å se på eiendommen, eller innkalle partene i saken til befarig. For ordens skyld nevner vi at plan- og bygningsloven ikke påbyr befarig.

Sakens bakgrunn

Ansvarlig søker, BAS arkitekter AS, har på vegne av tiltakshaver, Betongbygg eiendom AS, fremmet søknad om rehabilitering/endring av fasadene mot gate på St. Marie gate 107 og 109, samt oppføring av takopplett mot bakgård. Det er også søkt om å rive og gjenoppføre tilbygget mellom St. Marie gate 107 og Glensgata 31.

Det er fremmet søknad om dispensasjon fra sentrumsplanens bestemmelser om byggehøyde og bebyggelsesstruktur, jf. §§ 2.16 og 2.21. Dispensasjonssøknaden gjelder tilbygget, som blant annet skal romme heis og kontor/møterom. Om tilbygget skriver kommunen:



«Eksisterende tilbygg er oppført i én etasje og ble oppført i 1983. Tilbygget har ikke vernekvaliteter i seg selv, men utgjør en del av en sammenhengende fasade med vernegrad. Eksisterende tilbygg underordner seg og tar opp i seg elementer fra St. Marie gate 107.

Det omsøkte tilbygget vil bryte markant med den eksisterende trehusbebyggelsen. Tilbygget har en bredde på bare 5,5 meter og er et såkalt infill-prosjekt mellom eksisterende bebyggelse.»

Dispensasjon fra sentrumsplanens § 2.16 om byggehøyde begrunnes blant annet med at det nye tilbygget skal fungere som vertikal kommunikasjon mellom de to bygningene i St. Marie gate 107 og 109. Tilbygget vil inneholde inngang til kontorlokaler i 2. og 3. etasje og løse tilgjengelighetskravene for alle etasjer. Varelevering og søppelhåndtering vil bli ivaretatt i tilbygget. Det vil være fellesarealer som møterom og spiserom i tilbygget som vil gi en interaksjon med forbipasserende. Gesimshøyden på tilbygget er inntegnet til 12 m og et tilbaketrukket «møne» er inntegnet på 14 m. Høyden på tilbygget vil tilsvare bygget vis a vis i Glengsgata og det vil ikke skygge for St. Marie gate. Søker ønsker å skape en attraktiv og moderne handlegate som er innbydende for store leietakere og kunder. Sentrum må kunne tilby moderne lokaler dersom det skal klare å konkurrere med handels- og næringsområder utenfor sentrum.

Dispensasjon fra bebyggelsesstruktur begrunnes i hovedsak med at det vil skape et brudd i kvartalets fasadeliv og at det vil gi rom til de to gamle trebygningene på hver side av det nye tilbygget. Det vil skape et viktig skille mellom nytt og gammelt. Søker anser at dette er i tråd med sentrumsplanens bestemmelser om formspråk, hvor tiltak som berører verneverdig bebyggelse skal ivareta hensynet til møtet mellom gammelt og nytt.

I uttalelse av 03.10.17 fra Fylkeskonservatoren frarådes det at det gis dispensasjon for omsøkte tilbygg på eiendommen i St. Marie gate 107. Fylkeskonservatoren viser blant annet til at tiltaket vil gi store konsekvenser som forringer det historiske trehusmiljøet som ble oppført på 1800-tallet. Vi viser for øvrig til uttalelsen i sin helhet.

I vedtak av 13.12.17 innvilget kommunen dispensasjon fra sentrumsplanens §§ 2.16 og 2.21. Det ble satt som vilkår at rehabiliteringen/fasadeendringen skal gjøres i samarbeid med Fylkeskonservatoren.

Rammetillatelse for omsøkte tiltak ble innvilget i kommunens vedtak av 21.12.17.

Fylkeskonservatoren har påklaget både dispensasjonsvedtaket og rammetillatelsen. I klagen påpekes det at St. Marie gate 107-109 er en del av Riksantikvarens NBI-register, og er et område som er gitt verneverdi i sentrumsplanen. Fylkeskonservatoren viser i hovedsak til følgende:

- Dispensasjonsvedtaket åpner for en uheldig praksis i et kulturmiljø av nasjonal interesse, og er samtidig i strid med planbestemmelsene som ivaretar kulturmiljøer i sentrum, jf. sentrumsplanens §§ 2.2, 2.4. og 2.7.
- St. Marie gate 107-109 er omfattet av to statlige veiledere (Riksantikvarens veileder for NBI-registeret og Riksantikvarens bystrategi for historiske bymiljøer). Dispensasjonsvedtaket gjenspeiler ikke føringene i veilederne.
- Det er vedtatt Verneverdivurdering og Estetiske retningslinjer til sentrumsplanen, som skal utdype og supplere planbestemmelsene. De eldre trehusbygningene i St. Marie gate 107-109 er gitt verneverdigrad 2.

- St. Marie gate 107 og 109 er en tradisjonell, eldre trehusbebyggelse oppført på 1800-tallet. Bygningene har betydelig kulturhistorisk verdi som en del av Sarpsborgs eldste bebyggelse, og har en sentral plassering ved gågata i sentrum.
- Fylkeskonservatoren mener tilbygget mellom eksisterende eldre trehusbebyggelse vil skille seg svært uheldig ut både i utforming, høyde og materialbruk, slik at den historiske trehusrekken mister sin helhetlige og homogene sammenheng og de verdiene som dette representerer.
- Fylkeskonservatoren ber kommunen vurdere om byggetiltaket bør utløse detaljregulering etter planbestemmelsenes § 1.2.
- Det henvises for øvrig til vurderingene foretatt i tidligere uttalelse.

Fortidsminneforeningen har påklaget dispensasjonsvedtaket. De anfører blant annet at St. Marie gate 107-109 er umistelige bygninger ved byens hovedgate. Verdiene er fastslått både av Riksantikvaren gjennom innføringen i NBI-registeret og av Fylkeskonservatoren gjennom faguttalelser. Foreningen viser til at tilbygget vil fragmentere et av de mer enhetlige bygningsmiljøene i St. Marie gate. Tilbygges høyde, form og materialvalg gjør at det blir for dominerende. Foreningen er svært kritisk til vinduer i takflatene mot gateløpet samt størrelsen på takoppløftet mot bakgården. De anfører for øvrig at tiltakene bør utløse krav om detaljregulering.

Ansvarlig søker har kommentert klagene i brev av 08.01.18. Det fremgår blant annet at søker ønsker tett dialog med fylkeskonservator om rehabiliteringen. Søker viser til at tilbyggets 3. etasje/loftetasje skal kunne utvikles til gode kontorer, med heis og universell tilgjengelighet. Dette er i dag tomme, eldre kontorlokaler som ikke lever opp til dagens standard. Et tilbygg over tre etasjer gir anledning til å samle adkomster/heis for alle eksisterende etasjer, også kjeller, samt huse avfalls løsninger og vareleveringer slik at dette ikke må skje fra St. Marie gate. Det flate taket gir også anledning til å lage takterrasse, og føre heishuset opp til 4. etasje. Dette gir en avtrapping av takflatene, samtidig som en takterrasse kan bidra til vegetasjon og byliv ut i Glensgata. Ved å utforme tilbygget som kontrast til det eksisterende, vil tilbyggets utforming understreke at byggene er fra ulike tidsepoker. Det vises for øvrig til at sentrumsplanen åpner for at tilbygg skal kunne gis et moderne uttrykk. Det har vært avgjørende i valg av et moderne formuttrykk at det kun er snakk om et mindre tilbygg. Søker mener at byggets beskjedne fasadelengde på 5,2 m gjør at det ikke fremstår for dominerende i forhold til omkringliggende bebyggelse. Tilbaketrekkingen av tilbygget er også gjort for å gi tilbygget et mindre dominerende uttrykk enn sidebyggene. Vi viser for øvrig til kommentarene i sin helhet.

Utvalget for plan, miljø og teknikk behandlet klagen på dispensasjonsvedtaket den 06.06.18 og opprettholdt sitt tidligere vedtak. Rådmannen innstilte på å ta klagen til følge, men flertallet i utvalget stemte for å opprettholde det tidligere vedtaket. Saken ble deretter oversendt Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Vi refererer ikke ytterligere fra sakens dokumenter, kommunens vurderinger eller klagernes anførsler, fordi vi forutsetter at disse er kjent for partene i saken.

Fylkesmannens vurdering av saken

Vi legger til grunn at klagerne har klagerett, og at klagene er kommet inn i rett tid, jf. fvl. §§ 28 og 29. Vilkårene for å behandle saken er dermed oppfylt.

Som klageinstans kan Fylkesmannen prøve alle sider av saken, herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Vi skal vurdere de synspunkter som fremkommer i klagene, og kan også ta opp andre forhold, jf. fvl. § 34 annet ledd. Fylkesmannen kan treffe nytt vedtak i saken, eller

opphøve kommunens vedtak og sende saken tilbake til kommunen for helt eller delvis ny behandling, jf. siste ledd.

Fylkesmannen skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn. I forarbeidene til plan- og bygningsloven, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 139, er det slått fast at vurderingene av om vilkårene i § 19-2 annet ledd er oppfylt ikke hører inn under kommunens frie skjønn.

Det er kun klagen over kommunens dispensasjonsvedtak av 13.12.17 som er oversendt Fylkesmannen for klagebehandling. Vedtak om rammetillatelse av 21.12.17 er ikke klagebehandlet i kommunen ennå. Det er derfor kun søknad om dispensasjon fra sentrumsplanens bestemmelser om høyde og bebyggelsesstruktur som er gjenstand for vår behandling.

Tiltakets forhold til plan

Eiendommen er uregulert og ligger i et område som i Sentrumsplanen, vedtatt 15.05.13, er avsatt til sentrumsformål. Tiltaket er i tråd med formålet.

For dette kvartalet åpner sentrumsplanen for en gesimshøyde på 7,5 m og mønehøyde på 11,5 m, jf. bestemmelsenes § 2.16. Tilbygget skal oppføres med inntrukket 4. etasje. Av tegningene fremgår det at gesims mot gaten vil bli 12 m, mens høyeste gesims på inntrukken 4. etasje vil bli 14 m. Det er denne høyden som er gjeldende ved fastsetting av gesimshøyden. Vi viser til *Veileder til grad av utnytting* utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet s. 46. Uansett er både gesims mot gate og øvre gesims på tilbaketrukket 4. etasje i strid med planens høydeangivelse.

I planbestemmelsenes § 2.21 fremgår følgende om bebyggelsesstruktur:

Bebyggelsen skal plasseres i eiendomsgrense mot gate, eller følge fasaderekkes overordnede plassering.

Omsøkte tilbygg trekkes 1,2 m fra eksisterende fasadeliv på gateplan og 0,5 m tilbake fra resterende fasade, og er også avhengig av dispensasjon fra sentrumsplanens § 2.21.

Tillatelse til å gjennomføre tiltaket forutsetter derfor at det gis dispensasjon fra sentrumsplanens § 2.16 om høyder og § 2.21 om bebyggelsesstruktur, jf. pbl § 19-2.

Generelt om vilkårene for dispensasjon

Plan- og bygningsmyndighetene kan gi dispensasjon, men bare dersom vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det første vilkåret er at de hensyn som ligger til grunn for lovens formålsparagraf eller den/de bestemmelser det er aktuelt å dispensere fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det andre vilkåret er at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene. Miljøverndepartementet uttaler i forarbeidene til loven, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242, at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak.

Spørsmålet om å dispensere fra planer reiser særlige spørsmål. Planer er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. De omhandler konkret vurderte forhold knyttet til arealutnyttelsen innenfor et bestemt område, og det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. Dispensasjoner vil lett kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringer av planene ikke skjer gjennom enkeltdispensasjoner.

Er vilkårene for dispensasjon oppfylt i denne saken?

1. *Hensyn bak sentrumsplanens bestemmelse om høyde og bebyggelsesstruktur*
I kommunens vedtak fremgår det at hensynet bak bestemmelsene om byggehøyder og plassering først og fremst er å sikre kvalitet på byrom. Kvartals- og gaterommene skal ha gode proporsjoner og solforhold. Bestemmelsen om bygningers høyder skal også sikre lys, luft og kvalitet for uteopphold mellom bygningene. Siden hensynene bak ovennevnte bestemmelser er delvis sammenfallende, vil vi foreta en samlet vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt i saken.

2. *Blir hensynene bak bestemmelsene om høyde og bebyggelsesstruktur vesentlig tilsidesatt?*

Omsøkt gesimshøyde utgjør et stort avvik fra sentrumsplanens høydebegrensing. Planen åpner for en gesims på 7.5 m, mens tilbygget vil få en gesimshøyde på hele 14 m. Øvre etasje er tilbaketrukket, noe som bidrar til at høydevirkningen begrenses noe. Gesims mot gateløpet utgjør imidlertid også et stort avvik, da denne er på 12 m.

Når det gjelder avvik fra bebyggelsesstruktur, vil tilbygget trekkes 1,2 m fra eksisterende fasadeliv og 0,5 m tilbake fra resterende fasade. Søker viser til at hensikten er å skape et brudd i kvartalets fasadeliv, og gi rom til de eldre trebygningene på hver side av tilbygget. Samtidig skapes et klart skille mellom nytt og gammelt. Tilbaketrekkingen av tiltaket fra fasadelivet bryter imidlertid opp den eksisterende helhetlige strukturen langs fasaderekken, som planen ved bestemmelsen ønsker å ivareta.

Eksisterende tilbygg er oppført i 1983. I uttalelse fra Fylkeskonservatoren fremgår det at det i seg selv ikke har stor historisk verneverdi. Tilbygget er imidlertid del av en sammenhengende fasade med vernegrad. De eldre trehusbygningene i St. Marie gate 107-109 er inntatt i verneverdivurderingen for sentrumsområdene og er gitt verneverdigrad 2. I sentrumsplanen fremgår det at verneverdivurderingen utdyper og supplerer sentrumsplanens bestemmelser, plankart og temakart. Verneverdivurderingen gir kunnskap og føringer knyttet til bygninger som er vurdert til å ha vernegrad i forhold til definerte kriterier. Fasaderekken er også del av Riksantikvarens NB!-register, der aksene langs Sandesundsgate og St. Marie gate er oppført som et område med nasjonal verneinteresse.

Det fremgår av kommunens dispensasjonsvedtak at kvartalet også er videreført for vern i arbeidet med ny sentrumsplan. I saksfremlegget til klagebehandlingen viser rådmannen til at en dispensasjon vil kunne komme i strid med intensjonene om vern i ny sentrumsplan.

Fylkesmannen mener at tiltakets plassering, som en del av en sammenhengende fasade med verneverdi, tilsier at det må ses hen til omgivelsene når dispensasjonsvilkårene vurderes. I § 2.16 pkt. 2) fremgår det for øvrig også at gesimshøyder mot gateløp skal ta hensyn til eksisterende nabobebyggelse. Dette gjør seg særlig gjeldende når tilbygget skal oppføres som del av en fasade med verneverdi.

Sentrumsplanen har flere bestemmelser som omhandler områdekarakter og formspråk. Vi viser blant annet til følgende:

§ 2.2 Områdekarakter

Ved utforming av nybygg eller av tiltak som endrer utseendet på bygninger i planområdet, gjelder generelt at det skal tas hensyn til områdekarakter, og spesielt til

vernede bygninger i samme strøk, slik at en oppnår et godt samspill med de bygde omgivelser. Et godt samspill kan bygge på både kontrast og stilkopiering, se § 2.4.

§ 2.4 Bebyggelsens formspråk

Pkt. 1: Formspråket i bebyggelsen skal baseres på tydelig slektskap eller nyskapende kontrast. Løsninger må begrunnes med forståelse for stedet. Bygninger som danner fondmotiv i gater, hjørner eller annet fokus, skal vies spesiell oppmerksomhet.

Pkt. 2: Tiltak som berører bygninger og bygningsmiljøer som inngår i verneverdivurderingen må forholde seg til den verneverdige bebyggelsen på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt. Søknaden skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.

§5.4 Rammer for endringer

Tilbygg, restaurering og oppussing skal gjøres med respekt for originale arkitektoniske kvaliteter. Tilbygg skal gis et formspråk som bryter ved å gis et moderne uttrykk eller bygger opp under opprinnelig stil.

Det fremgår av dette at sentrumsplanen åpner opp for moderne uttrykk og kontrast. I denne saken har imidlertid Fylkeskonservatoren frarådet at det innvilges dispensasjon, blant annet under henvisning til at tiltaket vil gi store konsekvenser som forringer det historiske trehusmiljøet fra 1800-tallet. Etter Fylkeskonservatorens faglige vurderinger vil tilbygget mellom eksisterende eldre trehusbebyggelse skille seg svært uheldig ut både i utforming, høyde og materialbruk, slik at den historiske trehusrekken mister sin helhetlige og homogene sammenheng og de historiske verdiene som dette representerer. Når det gjelder de ovennevnte bestemmelsene, kan ikke Fylkeskonservatoren se at tilbygget sikrer et samspill med de verneverdige bygningene eller at utformingen i kontrast viser noe forståelse for stedet.

Fylkeskonservatoren fremhever at St. Marie gate 107-109 er omfattet av to statlige veiledere – Riksantikvarens veileder for NB!-registeret og Riksantikvarens bystrategi for historiske bymiljøer. Fylkeskonservatoren vurderer at dispensasjonsvedtaket ikke gjenspeiler føringene i veilederne. Fra klagen gjengir vi følgende vurdering:

Innenfor et kulturmiljø av nasjonal interesse vil Fylkeskonservatoren spesielt trekke fram de statlige signalene og anbefalingene som er gitt i de to nevnte veilederne fra Riksantikvaren. De anbefaler at nye tiltak i historiske omgivelser skal innordne seg og videreføre stedets særpreg. Og at i den sammenheng er bygningsstruktur, formspråk, byggehøyder og volum svært viktig. Videre sier Riksantikvaren at nybygg ikke skal representere en svekkelse av kulturmiljøets verdi og integritet. Vi kan ikke se at føringer fra disse veilederne gjenspeiler seg i dispensasjonsvedtaket. Kommunen har i stedet fattet et vedtak som ikke tar hensyn til kulturmiljøet, og samsvarer dermed ikke med Riksantikvarens anbefalinger innenfor et NB!-område.

I pbl. § 19-2 fjerde ledd 1. pkt. fremgår det at statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer. Det fremgår videre av pbl. § 19-2 fjerde ledd 2. pkt. at kommunen ikke bør dispensere fra planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden. I denne saken har Fylkeskonservatoren frarådet at dispensasjon innvilges, blant annet under henvisning til Riksantikvarens veiledere.

Fylkesmannen mener at det markante avviket fra planens høydeangivelse og tilbyggets beliggenhet, som en del av en sammenhengende fasade med verneverdi, tilsier at

hensynene bak bestemmelsene om høyde og bebyggelsesstruktur blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon for omsøkte tiltak.

3. *Er fordelene ved en dispensasjon klart større enn ulempene?*

Ettersom vi har kommet til at hensynene bak bestemmelsen om byggehøyde blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, er vilkårene for en dispensasjon ikke oppfylt. Vi vil likevel påpeke at heller ikke vilkåret om at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene, er oppfylt i denne saken.

Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler, og særlig arealdisponeringshensyn, som må tillegges vekt i denne vurderingen. Personlige fordeler for søker er også relevant, men har klart mindre vekt i en dispensasjonsvurdering. I forarbeidene til loven står det at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak. Dette tilsier at det ikke er nok i seg selv at ulempene er små. Det må kunne vises til relevante fordeler som er klart større enn ulempene.

Fra kommunens dispensasjonsvedtak gjengir vi følgende vurdering av fordeler ved tiltaket:

Hensikten med tilbygget er å etablere heis som vil gi en mer lettvinnt varelevering til 1. etasje og sikre tilgjengelighet til 2. og 3. etasje. Høyden er nødvendig for å romme teknisk rom for heissjakten. Rådmannen mener det er viktig å legge til rette for utvikling av sentrum og å sikre at det legges til rette for næring i byens viktigste handelsgate. Moderne lokaler med moderne fasiliteter er en forutsetning for å tiltrekke seg attraktive leietakere som kan bidra positivt til et levende og levedyktig sentrum. Det vil være vanskelig å opprettholde sentrum som et tyngdepunkt for handel og kontorarbeidsplasser dersom det ikke gis muligheter for å utvikle og tilpasse bygningsmassen. Videre mener rådmannen det er viktig å sikre tilgjengelighet til eksisterende bygninger i bykjernen der dette er mulig.

Fylkesmannen er enig i vurderingen, og ser at en dispensasjon for omsøkte tiltak vil medføre fordeler ved at bygget vil få moderne lokaler, som både vil tilrettelegge for næring i sentrum og sikre tilgjengelighet ved at det etableres heis.

Når det gjelder fordelene ved å etablere heis, viser vi imidlertid til følgende vurdering fra rådmannens innstilling i klagebehandlingen:

Byggene er innvendig ombygd fra før og således uten interiørverdier. Ved slike bygg mener rådmannen at det bør være mulig å innpasse heis uten at eksteriørverdier blir forringet. Sarpsborg sentrum har mange eldre bygårder som må tilpasses ny bruk. Rådmannen viser for eksempel til ombygging i Torggata 15 hvor søker har innpasset ny heis innenfor byggets volum.

Fra rådmannens innstilling i klagebehandlingen gjengir vi også følgende vurdering:

Ny sentrumsplan legger opp til et sterkere vern i utvalgte områder samtidig som den er klar på at byen må tåle utvikling og utskifting av gammelt med nytt. Verneområdene er viktige for at byen skal bevare sin historiske lesbarhet og sin identitet. Dette vil igjen styrke byens opplevelsesverdier og bidra til et attraktivt og levende sentrum. I slike områder bør man søke å få til en mer nennsom tilpasning som ikke «utkonkurrerer» det eksisterende. Rådmannen ønsker å hegne om NBI-området og har kommet til at det er riktig å vekte vern og opplevelsesverdi langs denne fasaderekken høyere enn de øvrige hensynene.

Rådmannen mener at økonomiske og funksjonelle fordeler ikke er klart større enn ulemper som færre opplevelsesverdier og antikvariske verdier. Dispensasjon på høyde og plassering bør, etter rådmannens nye vurdering, ikke gis.

Fylkesmannen tiltrer denne vurderingen. Fylkesmannen mener Fylkeskonservatorens faglige vurdering må tillegges stor vekt innenfor et område som dette. I uttalelsen som ble gitt til søknaden påpeker Fylkeskonservatoren at det er avgjørende å tilpasse tilbygget til omgivelsene slik at ikke svært viktige verneverdier blir forringet innenfor et NBI-område. Disse hensyn må etter vår vurdering veie tyngre enn øvrige fordeler ved en dispensasjon.

Fylkesmannen har etter en samlet vurdering kommet til at fordelene ved en dispensasjon ikke er klart større enn ulempene i denne saken.

Plankrav

I sentrumsplanens bestemmelser § 1.2 fremgår blant annet følgende om tiltak som krever regulering:

Pkt. 1: Dersom omsøkt byggetiltak ikke er i tråd med planen, vil krav om regulering kunne utløses. I reguleringsarbeidet må det fra forslagstillers side foreligge begrunnet analyse for avviket, samt en vurdering av konsekvensene i forhold til sentrumsplanens helhet.

Pkt.3: Byggeprosjekter som får vesentlig innvirkning på verneverdige bygninger eller kulturmiljøer.

Det fremgår ikke av kommunens dispensasjonsvedtak hvorvidt kommunen har vurdert om tiltaket omfattes av plankravet. Plankravet ble heller ikke vurdert nærmere i klagebehandlingen, trolig fordi rådmannen innstilte på å ta klagen til følge. Ettersom Fylkesmannen har kommet til at dispensasjonsvilkårene ikke er oppfylt i denne saken, ser vi ingen grunn til å vurdere plankravet. Siden dispensasjon ikke er innvilget, vil tiltaket uansett ikke kunne gjennomføres uten en reguleringsprosess.

Konklusjon

Fylkesmannen har kommet til at kommunens vedtak er basert på feil rettsanvendelse. Vi kan ikke se at vilkårene for å innvilge dispensasjon etter pbl § 19-2 er oppfylt. Fylkesmannen mener at dispensasjonen fører til at hensynene bak sentrumsplanens bestemmelser om høyde og bebyggelsesstruktur blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Fordelene ved dispensasjonen er heller ikke klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Fylkesmannen treffer derfor nytt vedtak i saken, jf. fvl. § 34 siste ledd. Dispensasjonssøknaden avslås, jf. pbl. § 19-2.

Med hilsen

Katrine Bjørnstad e.f.
direktør

Eline Kristiansen Sedal
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Redd et hus!

Håndbok i lokalt kulturminnevern

Først utgitt 2014. Revidert utgave 2019

Omslagsbilde: Husrekken Hasleveien 4-8 i Oslo, med nybygget Carl Berner Torg under oppføring høsten 2019. Foto: Trond Rødsmoen

FORTIDSMINNEFORENINGEN

Dronningens gate 11, 0152 Oslo