



BUSKERUD
FYLKESKOMMUNE

Utviklingsavdelingen

Å eie et

Gammelt hus



"Maren Andrea-huset" på Filtvet - et av de eldste husene i Nordstrandveien - bygd før 1823.
Foto: Turid Kolstadløyen.



Kart over område ved Filtvet fyr - alle SEFRAK-registrerte bygninger er merket med rødt.
Fredete bygninger er avmerket med lilla punkter.



Disponentboligen ved Hellefos fabrikk i Øvre Eiker - et eksempel på bygning som ikke er registrert i SEFRAK men som har verneverdi.
Foto: Åse Marit Rudlang.

Hva innebærer det å eie et gammelt hus?

Mange gamle hus beskrives som "verneverdige", "bevaringsverdige", "fredete" o.l. Eier av eiendommen er ofte usikker på hva dette eventuelt medfører av heftelser på eiendommen. Kan husene rives eller ombygges? Hva med et tilbygg? Kan det søkes om tilskudd?

Vi vil med dette forsøke å klargjøre en del begreper som blir brukt og forklare hvilke lover og regler som gjelder i ulike sammenhenger. Dette skrevet er ment til hjelp for eiere av gamle hus, kommunen, eiendomsめglere og kjøpere og selgere av gamle hus - og ellers alle som har en interesse for dette temaet.

Hva innebærer det at en bygning er SEFRAK-registrert?

SEFRAK står for Sekretariatet for registrering av faste kulturminner i Norge. Dette er et landsomfattende register over Norges eldre bygningsmasse. Bygninger som er bygd før 1900 skal være registrert i dette registret. I noen kommuner er imidlertid bygninger bygd i tidsrommet 1900-1940 også registrert. I SEFRAK-registret står opplysninger om bygningens alder og senere endringer av bygningen, opprinnelige bruk, konstruksjon, byggemateriale etc. De originale registreringsskjemaene for kulturminner i Buskerud oppbevares på Fylkeshuset i Drammen. Alle kommuner har kopier av registreringsskjemaene for kulturminner i egen kommune.

Registreringene er foretatt på bakgrunn av bygningens alder og gir ingen vurdering av verneverdi. Registrerte bygninger kan ha høy verneverdi - eller ingen verneverdi i det hele tatt. I enkelte tilfeller kan bygninger som ikke er registrert i SEFRAK ha verneverdi. For å avklare en bygnings verneverdi må bygningen undersøkes nærmere - helst ved en befaring.

Kulturvernkonsulenten i Buskerud fylkeskommune gjør en vurdering av verneverdi for bygningen eller anlegget. Vurderingen gjøres skriftlig etter henvendelse fra eier med konkrete planer om tiltak på bygningen. Fylkeskommunens uttalelse er rådgivende til kommunen. Kommunen fatter vedtak i eventuell bygge/rivesak.

Dersom bygningen som er planlagt ombygget/revet er av nasjonal verdi, kan det bli startet fredningssak.

Hva er et kulturminne og hvordan vurderes verneverdi?

Lowerket definerer kulturminner og kulturmiljøer på denne måten i Kulturminnelovens §2:

"Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng"

Det er viktig å merke seg at et kulturminne er en hvilken som helst levning etter menneskelig virksomhet. Det er dermed ikke slik at alle gamle bygninger er verneverdige. For at en bygning skal være verneverdig må **ett eller flere** av disse kriteriene være til stede:

- det må ha høy alder
- være representativt for en type bygninger
- det må ha godt bevarte gamle bygningsdeler
- være sjeldent
- ha en spesiell kulturhistorie
- ha en plassering i et spesielt kulturhistorisk miljø

Kulturminner datert etter reformasjonen i 1537 kalles "nyere tids kulturminner". I første rekke handler nyere tids kulturminnevern om eldre bygninger. Men også andre kulturminner knyttet til for eksempel jordbruk, samferdsel og industri går inn under betegnelsen nyere tids kulturminner. Slike kulturminner kan være steingjerder og rydningsrøys, gamle vegger og bruer, og rester etter kverner, sagbruk og teglverk.

Hva innebærer det at et kulturminne er fredet?

Alle kulturminner datert før 1537 og alle stående bygninger datert før 1650 er automatisk fredet. Fredning gjøres etter Kulturminneloven og alle kulturminner som er fredet er av nasjonal verdi.

Fredning av bygninger og andre kulturminner fra tiden etter 1537 gjøres for å sikre et representativt utvalg av bygningstyper og andre kulturminner. Dette gjøres ved såkalt vedtaksfredning. Dette innebærer at det må fremmes et forslag om fredning og at det gjennomføres en omfattende prosess med høringer av forslag der alle berørte parter får si sin mening om saken.

Fredningsforslaget må vedtas av Riksantikvaren. En fredning tinglyses som en heftelse på eiendommen, og innebærer en innskrenkning av eierens råderett over bygningen, anlegget eller området som fredes. Fredning medfører at det må søkes om tillatelse til å sette i gang alle typer tiltak som går ut over vanlig vedlikehold. Søknad om tillatelse for slike tiltak skal sendes fylkeskommunen som avgjør om tiltaket kan iverksettes.

Hos fylkeskommunen finnes til enhver tid informasjon om hvilke bygninger som er fredet i fylket. Denne informasjonen finnes også på internett på fylkesmannens nettside "Miljøstatus i Norge": <http://www.miljostatus.no/>



"Langbråten" i Hurum - sjeldent godt bevart husmannstue med høy verneverdi. Foto: Turid Kolstadløkken.



Rebbansbakken i Drammen - godt bevart bygningsmiljø. Foto: Turid Kolstadløkken.



Mellom-Kravic i Nore og Uvdal - Norges eldste bebodde bolighus - bygd før 1250 og automatisk fredet. Foto: Jørn Jensen.



Filtvet fyr fra 1877 - vedtaksfredet. Foto: Turid Kolstadløkken.



God løsning:



Dårlig/mindre god løsning:



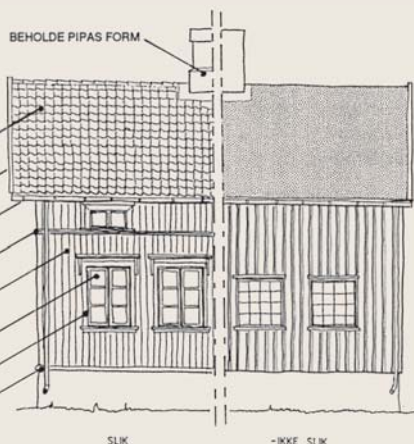
Tilbygg må tilpasses verneverdig bygning.



Kulturminneverner og utbygger er ikke alltid enige.
Tegning: Geir Helgen

VIKTIGE DETALJER FOR Å BEVARE HUSETS STIL OG SÆRPREG:

- SKIKKELIG TEGLSTEINSRØD TAKSTEIN
- UTFORMING OG DIMENSJONER PÅ TAKBJELKENE. (TAKSPERRENE)
- BEHOLDE UTKRAGING AV TAKET.
- ETASJESKILLER- LIST. (VANNBRETT)
- SAMME PANELTYPE. HØVLET.
- VINDUSTYPE OG STØRRELSE.
- VINDUSOMRAMMING
- SOKKELLIST.



Generelle råd om tilbakeføring av fasade på eldre bygning hentet fra "Vestsida-veilederen" fra Kongsberg.

Hva innebærer det at en bygning står i et område som er regulert til spesialområde med formål bevaring?

Plan og bygningslovens § 25.6 åpner for regulering av spesialområde med formål bevaring. Innenfor et slikt område er det ikke tillatt å rive bygninger. Ved fasadeendring må så mye som mulig av eldre bygningsmateriale bevares. Det vil si at vinduer, dører, taktekke og panel må bevares på sitt opprinnelige sted såfremt det lar seg gjøre.

Enkelte bevaringsverdige bygninger kan bygges til. Tilbygget må utformes og plasseres slik at det er enkelt å se hva som er nytt og hva som er gammelt.

Nye bygninger som oppføres innenfor et slikt område må tilpasse seg opprinnelig bygningsmiljø. Kommunen fatter vedtak i saker som berører verneverdige bygninger og anlegg innenfor bevaringsområder.

Fylkeskommunen gir rådgivende uttalelser i saker innenfor bevaringsområder.

Hvem bestemmer hva?

Kulturminneforvaltningens fremste oppgave er å sørge for at et representativt utvalg av ulike typer kulturminner bevares for ettertiden. Det er fylkeskommunens oppgave å gi rettledning til kommunene og enkeltpersoner, og det er vi som i samarbeid med Riksantikvaren fremmer fredningsaker for spesielt verdifulle kulturminner - kulturminner av nasjonal interesse. Ansvar for kulturminnevernet er delt mellom Riksantikvaren, fylkeskommunen og kommunen.

Riksantikvaren - passer på de nasjonale verdier

Riksantikvaren har ansvar for at den statlige kulturminnepolitikken blir gjennomført, og har et overordnet faglig ansvar for den regionale kulturminneforvaltningens arbeid med kulturminnevern.

Fylkeskommunen - gir råd og veiledning i plansaker og bygge- og rivesaker

I fylkeskommunen er den regionale kulturminneforvaltningen som blant annet har ansvar for å ivareta regionale kulturminneinteresser og å gi råd og veiledning til kommunene i deres forvaltning av lokale kulturminner.

Fylkeskommunen er rådgivende overfor kommunene i de aller fleste saker som berører nyere tids kulturminner. Vi vurderer kulturminnenes verneverdi og gir råd om istandsetting. Dette gjelder både kommuneplaner og reguleringsplaner, samt bygge- og rivesaker. Vi gir faglige råd ift. fasadeendringer, tilbygg, ombygging og tilbakeføring av gamle bygninger. Kommunen fatter vedtak i disse sakene.

Å eie et Gammelt hus

I enkeltsaker der kulturminner som vurderes som særlig viktige trues av inngripen, kan fylkeskommunen påklage kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven. Fylkesmannen fatter da endelig vedtak. Dersom de berørte kulturminnene er fredet, er det fylkeskommunen som behandler søknad om om- og påbygging og eventuell dispensasjon fra fredningsbestemmelsene.

Kommunen - gjør vedtak i plansaker og bygge- og rivesaker

Kommunen har et ansvar for å ta vare på kulturminner i sin kommune. Kommunen kan regulere områder til spesialområde med formål bevaring etter Plan- og bygningsloven. Kommunen er vedtaksmyndighet i plansaker og i bygge- og rivesaker.

Kommunene plikter i følge Kulturminneloven å melde fra til fylkeskommunen om alle søknader om riving eller vesentlig endring av byggverk og anlegg oppført før 1850.

Istandsetting etter antikvariske retningslinjer

Har du spørsmål om restaurering og vedlikehold av verneverdige bygninger, har Riksantikvarens sider mange nyttige tips. Det er utarbeidet en serie med lølblader som omhandler de aller fleste utfordringer knyttet til vedlikehold av gamle bygninger. Se <http://www.riksantikvaren.no/Norsk/Publikasjoner/Informasjonsblader/>

Tilskuddsordninger for istandsetting og restaurering av kulturminner

SMIL

Det finnes en tilskuddsordning for verneverdige bygninger og kulturmiljøer i landbruket. Ordningen heter SMIL (spesielle miljøtiltak i landbruket). Informasjon om retningslinjer, søknadsfrister etc. fås hos kommunens landbrukskontor.

Riksantikvarens tilskuddsmidler

Det gis tilskudd til fredete bygninger. Tilskudd kan gis til istandsetting etter antikvariske retningslinjer. Søknad sendes til fylkeskommunen på eget søknadsskjema innen 15. oktober. Kontakt fylkeskommunen på tlf 32 80 86 60 for mer informasjon,

Norsk kulturminnefond

Fondet skal "bidra til samspill mellom offentlige og private midler for å sikre at et mangfold av kulturminner og kulturmiljøer bevares og aktiviseres som grunnlag for opplevelse, kunnskap, utvikling og verdiskaping". Søknadsfrist 1. mars og 1. september.

Kontakt Norsk kulturminnefond på telefon 72 41 35 30.

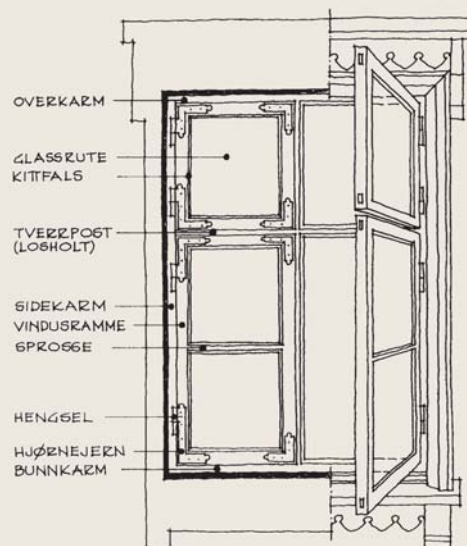
Internett: www.kulturminnefondet.no

Buskerud fylkeskommune - Utviklingsavdelingen - seksjon for plan og kultur.
Fylkeshuset, 3020 Drammen - Tlf.: 32 80 85 00 - Fax: 32 80 86 72 - www.bfk.no

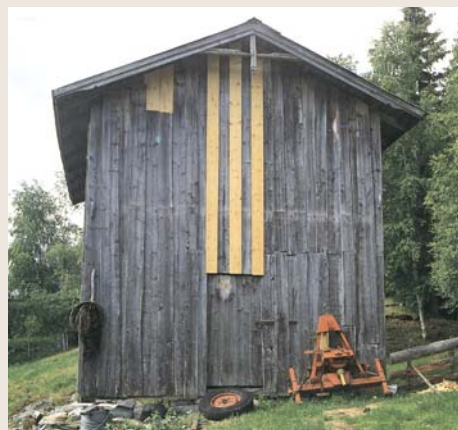
Utarbeidet av kulturvernkonsulent Turid Kolstadløyen august 2005.



Landfalløya 24 i Drammen - sidebygning trolig bygd før 1840. Dersom det planlegges fasadeendring må kommunen varsle fylkeskommunen.
Foto: Turid Kolstadløyen.



Illustrasjon fra Riksantikvarens informasjonsblad om vedlikehold av gamle vinduer.



Eksempel på istandsetting etter antikvariske retningslinjer. Panelledd vegg på loft fra Nordre Skafså. Panelet er kun skiftet ut der det var nødvendig for å unngå skade på veggene innenfor. Foto: Birger Lindstad, NIKU.