



Mellombels fredning kan forhindre at verdifulle bygningar blir rivne. I september 1997 gjeikk Nordland fylkeskommune til mellombels fredning av den over 100 år gamle fråhaldslosjehygningen i Mo i Rana. Trass i dette vedtaket blei bygningen rivne i mars 1998. Utbyggjaren blei dømd til eitt års fengsel for grovt mishald av kulturminnelova. Foto: Edvard Olav Forselv.

etter måten få bygningar, eller eit byområde med mange bygningar.

Endringar innanfor freda kulturmiljø

Kvar kulturmiljøfreding vil ha eigne føresegnar for dei kulturminna som inngår i fredinga. Derfor er det viktig at eigarar av bygningar innanfor eit freda kulturmiljø set seg nøye inn i føresegnene som gjeld for den spesielle fredinga. Forvaltnings- og skjøtselsplanen for kulturmiljøet vil avklare den praktiske gjennomføringa av fredingsføresegnene.

Eventuelle søknader om dispensasjon frå føresegnene må ein sende til fylkeskommunen eller Sameitinget.

Forskriftsfreding, § 22a

Kulturminnelova opnar for ein eigen type freding av statleg eigedom, «forskriftsfreding». Rettsverknaden og konsekvensen av fredinga er den same som ved vedtaksfreding, men prosedyren fram til vedtaket er forenkla.

Endring i bygningar freda etter § 22a

Dispensasjonssøknad og eventuell

klage følgjer dei same rutinane som er omtala under vedtaksfreding. Blir bygningen verande i statleg eige, vil det gå fram av forskrifta kva instans som er dispensasjonsstyresmakt.

Dersom bygningen er seld til private, er det fylkeskommunen/Sameitinget som behandlar søknad om dispensasjon. (Dispensasjon blir vurdert etter § 15a.)

Mellombelsfreding, § 22.4

Vedtak om mellombels freding kan bli fatta dersom det er direkte fare for at eit kulturminne/kulturmiljø skal bli øydelagt. Mellombels freding kan også vere påkravd for å sikre at ein har høve til å vurdere om bygningen eller området har slike kvalitetar at det bør setjast i gang fredingssak. Mellombels freding blir gjort i tilknytning til ein av dei paragrafane som er omtala ovanfor. Føresegnene i kulturminnelova gjeld.

Mellombels freding skal følgjast opp av ei permanent freding, eller bli oppheva. Det er Riksantikvaren og Miljøverndepartementet som har mynde til å oppheve ei mellombels freding.

Meir informasjon

Riksantikvarens informasjon om kulturminne – samleperm med informasjonsark om blant anna vedlikehald av bygningar.

- Holme, Jørn (red.): Kulturminnevern: lov, forvaltning, håndhevelse. Utgitt av Økokrim. 2. utgåve Oslo 2005, 2 bind. Boka er til sals blant anna i Økokrim og i Fortidsminneforeninga.
- Aanensen, Hans-Olaf, Tore Drange og Jon Brønne: Gamle trehus, Universitetsforlaget.
- «Gode råd», utgitt av Fortidsminneforeninga. Temahefte om blant anna vedlikehald av vegger, tak, vindauge og om gamle måleteknikkar.

Lovverk m.m.

- Lov om kulturminne, (kulturminneloven) av 9. juni 1978 nr. 50
- Lov om behandlingssaker (forvaltningslova) av 10. februar 1967
- Plan- og bygningslova av 14. juni 1985 nr. 77
- Forskrift om fagleg ansvarsfordeling etter kulturminnelova av 29. mai 2000
- Miljøverndepartementets rundskriv om tilskots- og låneordningar

Informasjonsarket er del av serien Riksantikvarens informasjon om kulturminne. Fleire publikasjonar i same serie finnes på våre nettsider www.ra.no

11. Juridiske forhold

11.1.1 Å eige eit freda hus

Dette informasjonsheftet er for private eigarar av freda hus og anlegg. Her tek vi for oss kva freding etter kulturminnelova inneber, og konsekvensane for bygningane, eigarane og styresmaktene. Vi går også gjennom dei viktigaste sidene ved lovverket.

Lov om kulturminne av 9. juni 1978 nr. 50 (kulturminnelova) kan tingast frå Statens forureiningstilsyn (SFT), som er sentral for miljøinformasjon. Tlf. 22 57 34 00 (publikasjonsbestilling), faks: 22 67 67 06, e-post: bestilling@sft.no.

Her kan ein òg tinge MDs rundskriv om tilskotsordningar.

Lova finst òg på Internett www.lovdato.no, eller som lenkje på heimesidene til Riksantikvaren, www.riksantikvaren.no.

*Utgitt i januar 2009
Trykk: DMT • 62 35 18 30*

Lyststaden «Brødretomten» i Bergen stod ferdig i 1797. Bygningen er teikna av arkitekt J. Reichborn for brørne Fredrich og Hendrich Meyer – av det namnet på eigedommen. Slike fornemme hus i byane blei førebilete og påverka byggjeskikken på landsbygda. Bygningen blei freda i 1927. Foto: Morten Thorkildsen, Riksantikvaren

Den som eig ein freda bygning, har fått ansvar for å ta vare på ein viktig del av den verdifulle kulturarven i landet. Styresmaktene – det vil seie stat, fylke og kommune – skal leggje forholda til rette og hjelpe eigarane med råd og rettleiing. Dei fleste eigarar er stolte over å eige eit freda hus, samtidig som vi veit at det til tider kan vere store utfordringar med ein slik eigarskap. Vi vil leggje forholda til rette slik at eigaren skal kjenne glede og vere stolt over eigarskapen, samtidig som dei grunnleggjande verdiane ved bygningen blir tekne vare på.

Det er kulturminnelova som er grunnlaget i forholdet mellom styresmaktene og eigar av eit freda hus. Det

er derfor viktig å vere klar over kva paragraf i kulturminnelova bygningen er freda etter. Dette har blant anna noko å seie for kvar ein skal vende seg med spørsmål, og kvar ein skal sende søknader. Fredingsparagrafen er teken med i vedtaksdokumentet. For dei eldste fredingane frå 1920-åra er det ikkje vist til paragraf, men dette kjem vi tilbake til seinare. For bygningar som er eldre enn 1650, og for samiske bygningar eldre enn 100 år går fredinga direkte fram av kulturminnelova, desse er altså ikkje freda ved eige vedtak, men er automatisk freda. Når det gjeld bygningar frå perioden 1537–1649, må Riksantikvaren ha erklært dei som ståande byggverk frå denne perioden for at dei skal vere automatisk freda.





Dei første bygningsfredingane fann stad i byrjinga av 1920-åra. Mange av dei vakraste gardsanlegga våre i dalføra på Austlandet høyrer med til desse. I 1924 blei ni hus på garden Bjelstad i Heidal freda. Det er lett å forstå at det må omtanke til når ein skal innreie slike hus med bad, toalett og andre nyare innretningar. Med omsyn til uthusbygningane har overgangen frå hest til landbruksmaskinar skapt problem.
Foto: Jiri Havran © Riksantikvaren.

I dag er 5507 bygningar freda. Av desse er ca. 3400 i privat eige. Dei fleste private eigarar har ein eller to freda bygningar, mens enkelte kan ha opp til 10–20 å ta hand om. I nokre høve er også omgivnadene til bygningane freda, for eksempel hagar, allear og kulturmark.

Kvifor er bygningen freda?

Målet for fredingsarbeidet er å sikre varig vern for eit tverrsnitt av kulturminne frå hele landet. Dei skal illustrere forskjellige etniske og sosiale grupper, tidsepokar, næringsveggar og verksemder. Freda bygningar har den strengaste verne-statusen fordi bygningane blir vurderte som verneverdige i nasjonal målestokk. Dei representerer det beste innan byggeskikk og handverk, gir oss kunnskap om fortida og aukar glede ved å ferdast rundt i landet.

Dei freda bygningane høyrer med til dei kulturminna som er synlege i dei daglege omgivnadene våre, og som gir oss kjensle av å høyre til.

Det kan likevel vere problematisk for eigarane å sameine fortid og no-tid på ein hensiktsmessig måte i kvardagen. Mange freda bygningar på gardsbruk er det ikkje lenger bruk for, men likevel skal dei haldast ved like. Våningshus som er bygde på 1700-talet, hadde korkje toalett eller bad. I slik tilfelle må ein vurdere om det er mogleg å få sett inn innretningar som tilfredsstillar behova for komfort i dag. I dei fleste tilfella er det mogleg å finne løysingar. Det vesentlege blir å utføre bygningsarbeida på ein måte som tek vare på dei kvalitetane huset hadde då det blei freda.

Huset er freda

– kva betyr det i praksis?

Ein eigar av eit freda hus er pålagt eit ansvar, men har også rettar. Kulturminnelova føreset samarbeid mellom eigar og forvaltning. Her blir det gjort greie for når eigaren kan ta kontakt med styresmaktene, og når eigaren må ta kontakt.

Rettar

Eigarane har krav på råd og rettleiing frå kulturminneforvaltninga. Det gjeld alt som kjem bygningen ved, frå rettleiing om vedlikehald til utforming av søknader og informasjon om saksbehandlingsrutinar.

Den økonomiske støtta til eigarar av freda bygg og anlegg har auka dei siste åra. Stortingsmeldinga «Å leve med kulturminner», som kom i 2005, tek opp situasjonen til eigarane, og her er målet at alle freda bygningar skal bli sette i stand i løpet av 15–20 år. Hovudansvaret for drift, vedlikehald og utvikling av ein eigedom skal framleis ligge hos eigaren.

Dei midla som kulturminneforvaltninga rår over, og som er retta mot private eigarar, strekk likevel ikkje til for å kunne dekkje heile behovet. Søkjarane kan ikkje rekne med å få tilskot automatisk. Ver derfor merk-sam på at tidsfristen for å sende inn søknader kan variere frå fylke til fylke.

Dersom eigaren har søkt om og fått løyve (dispensasjon) til å gjere ei endring av bygningen, kan styresmaktene setje vilkår som fordyrar arbeidet. Etter kulturminnelova skal eigar eller brukar få heilt eller delvis vederlag for denne utgifts-auken.

Tilskotsordningar

- *Riksantikvaren*: Eigarar av mellomalderbygningar (eldre enn 1537) kan søkje Riksantikvaren om tilskot.
- *Fylkeskommunen/Sametinget*: Eigarar av alle typar freda bygningar kan søkje fylkeskommunen eller Sametinget om tilskot. Dette er middel som er overførte frå tildelinga til Riksantikvaren over statsbudsjettet. Enkelte kommunar og fylkeskommunar kan ha egne tilskotsmiddel i tillegg.



Endring i vedtaksfreda bygning, § 15a

Endringar i bygningar som er freda ved vedtak, blir behandla etter § 15a, dette gjeld også dei bygningane som blei vedtaksfreda før 1978 etter den gamle Lov um Bygningsfreding, og ståande byggverk frå perioden 1537–1650 som er erklærte som automatisk freda.

Det er verd å merke seg at også hagar kan vere freda etter § 15 og skal behandlast etter § 15a.

Det er høve til å gi dispensasjon frå fredingsvedtak og fredingsføresegner for tiltak som ikkje fører til vesentlege inngrep i kulturminnet. Søknad om dispensasjon blir behandla av fylkeskommunen eller Sametinget. Dersom eigaren ikkje er einig i avgjerda, kan han klage på vedtaket. Etter forvaltningslova må det skje innan tre veker. Fylkeskommunen eller Sametinget vil då behandle saka på nytt. Blir vedtaket ståande, blir klaga send vidare til Riksantikvaren, som tek den endelige avgjerda.

Utbetring etter skade, § 16

Eigar eller brukar som gjer skade på bygningen i strid med vedtaksfredinga kan få påbod om å fore kulturminnet tilbake til tidlegare stand. Det same gjeld når nokon andre (for eksempel ein handverkar)

gjer slik skade og eigar eller brukar kjende til dette, utan å søke å forhindre skaden.

Vedlikehald, § 17

Eigar eller brukar kan få påbod om å sikre og setje i stand bygning som er i ferd med å forfalle av mangel på vedlikehald.

Brann o.a., § 18

Eigar eller brukar skal gi fylkeskommunen/Sametinget melding om brann eller anna ulykke som har skadd kulturminnet. Det blir så teke stilling til om kulturminnet skal setjast i stand eller byggjast opp att.

Områdefreding, § 19

Freding av eit område rundt ein freda bygning. Området rundt ein freda bygning kan bli freda etter § 19 for å bevare verknaden av bygningen i miljøet eller for å verne vitenskaplege interesser som er knytte til det. Det er då bygningen som er årsaka til fredinga, og som derfor blir bestemmende for kva som kan skje innanfor fredingsområdet.

Endringar innanfor områdefredingar, § 19 siste leddet

Alle forslag til tiltak innanfor området må bli vurderte i forhold til den freda bygningen. Innanfor området kan det likevel også vere andre bygningar. Alle tiltak, både endringar i landskapet og i bygning-

ane, blir behandla etter § 19 siste leddet. Fredinga av desse bygningane er gjeldande så langt ho er vesentleg for den freda bygningen. Det er fylkeskommunen eller Sametinget som behandlar dispensasjons-søknader. Saksgangen for dispensasjonsbehandlinga er som for vedtaksfreding etter § 15.

Bygningar i freda kulturmiljø, § 20

Bygningane er freda etter § 20 og blir behandla etter egne vedtekne forskrifter. Fredinga gjeld berre eksteriør. Vedtaket om freding blir gjort av Kongen i statsråd (kongeleg resolusjon), og ein kan ikkje klage på det.

Ein del bygningar blir forskriftsfreda som del av eit kulturmiljø, etter ei forskrift som er utarbeidd for dette spesielle kulturmiljøet. Kor mange bygningar det dreier seg om i kvart tilfelle, er avhengig av kva type kulturmiljø som blir freda, om dette er eit landleg miljø med

Lov om kulturminne

Den sterkaste juridiske reiskapen styresmaktene har for å kunne bevare bygningar og andre kulturminne for ettertida, er lov om kulturminne (kulturminnelova) av 9. juni 1978 nr. 50 med seinare endringar. Kulturminnelova av 1978 erstattar «Lov om Bygningsfreding» av 1920 og «Lov om Fortidsminner» av 1951. Ein god del av dei freda bygningane er freda etter Lov om Bygningsfreding. Desse blir no behandla etter gjeldande kulturminnelov.

Kulturminnelova omhandlar ulike typar bygningsfreding. Det vil seie at bygningar er freda etter ulike paragrafar i lova, og dette får blant anna konsekvensar for korleis bygningane kan og skal bli behandla etter at dei er blitt freda. Det er to hovudgrupper av fredingar: automatisk freding og vedtaksfreding. Skiljet mellom dei to typane går ved år 1649. Tidlegare var skiljet ved år 1537, som er eit merkeår i norsk historie. Noreg gjekk då ved reformasjonen over frå katolisisme til protestantisme, og historisk blir dette rekna som slutten på mellomalderen. Frå 2001 er grensa for automatisk freding sett til og med 1649. Dette året er valt ut frå endringar i bygge- og buskikk.

Samiske bygningar står i ei særstilling, då alle slike bygningar eldre enn 100 år er automatisk freda.

Mellombels freding kjem til bruk når ein verdifull bygning står i direkte fare for å bli øydelagt.

Det er viktig å setje seg inn i kva paragraf bygningen er freda etter, og kva føresegnar som gjeld.

Automatisk freding, § 4

Alle bygningar eldre enn år 1537 (mellomalderbygningar) og samiske bygningar eldre enn 100 år. Fred-

inga omfattar eksteriør, interiør, fast inventar og ei sikringssone på fem meter rundt den synlege ytterkanten til kulturminnet.

Alle byggverk som er bygd i perioden 1537 til og med 1649 som er erklærte automatisk freda av Riksantikvaren. Fredinga omfattar eksteriør, interiør og fast inventar og dessutan ei sikringssone på fem meter rundt den synlege ytterkanten til kulturminnet.

Bygningar blir automatisk freda på grunn av alder eller ein kombinasjon av alder og kulturell tilhøyrse. Det vil seie anten at ein kan datere dei til før 1650, eller at dei er definerte som samiske kulturminne eldre enn 100 år. Det er i dag registrert ca. 450 automatisk freda bygningar på landsbasis. Dette talet blir stadig endra, etter kvart som vi får kjennskap til fleire bygningar som viser seg å oppfylle kriteria.

Endring i automatisk freda bygning eldre enn 1537 og samiske bygningar eldre enn 100 år

Dersom det er ønskeleg å gjere endringar i ein slik bygning eller i dei direkte omgivnadene til denne, må ein søkje om dispensasjon (løyve) etter § 8, jf. § 3. Søknaden skal sendast til Riksantikvaren når bygningen er eldre enn 1537, og til Sametinget når det gjeld ein samisk bygning. Sametinget førebur desse sakene for Riksantikvaren, og saman vurderer dei om endringa vil gjere bygningen ringare eller skjemme han på ein utilbørleg måte.

Dersom eigar ikkje er einig i avgjerda til Riksantikvaren, kan han klage på vedtaket, jf. forvaltningslova. Etter kulturminnelova må dette skje innan seks veker. Riksantikvaren vil då behandle saka på nytt. Blir vedtaket ståande, går klaga vidare til Miljøverndepartementet for endeleg avgjerd.

Endring i automatisk freda bygning, perioden 1537 til og med 1649

Bygningen er ikkje freda før Riksantikvaren har erklært han som freda. Så langt er 83 bygningar freda på denne måten.

Det er høve til å gi dispensasjon for endringar som ikkje medfører vesentlege inngrep i kulturminnet. Vanleg vedlikehald er det ikkje nødvendig å søkje dispensasjon for. Søknad om dispensasjon blir behandla av fylkeskommunen etter § 15a. Dersom eigaren ikkje er einig i avgjerda frå fylkeskommunen, kan eigaren klage på vedtaket. Etter forvaltningslova må dette skje innan tre veker. Fylkeskommunen vil då behandle saka på nytt. Blir vedtaket ståande, blir klaga send vidare til Riksantikvaren, som tek den endelege avgjerda.

Vedtaksfreding, § 15

Bygningar og anlegg som er oppførte etter år 1649, kan bli freda ved eige vedtak. Fredinga omfattar eksteriør, interiør og fast inventar, dersom ikkje anna er nemnd i fredingsvedtaket. Lova gir også høve til å frede større laust inventar.

I alt finst det i dag ca. 3300 vedtaksfreda bygningar. Den freda bygningmassen skal samla representere ulike tidsperiodar, geografiske område, funksjonar, sosiale og etniske grupper.

Kulturminnelova legg fast korleis fredinga skal gjennomførast formelt. Som regel er det fylkeskommunen eller Sametinget som fremjar forslag om freding, men i prinsippet kan kven som helst, også privatpersonar, kome med forslag. Det er Riksantikvaren som gjer det formelle vedtaket.

Eigar sitt ansvar

Etter plan- og bygningslova har alle som eig eit hus ei generell plikt til å halde det ved like. Vedlikehaldet av ein freda bygning er i tillegg underlagt overvaking frå kulturminneforvaltninga. Det kan oppstå uvisse om kva eigar kan gjere utan å spørje, og når ein må søkje om lov.

Tommelfingerregelen er at ein kan gjere vanleg, fast vedlikehald utan godkjenning frå styresmaktene, mens ein må søkje om løyve til å gjere endringar. Mange eigarar har, utan å vite det og i beste mening, gjort vedlikehaldsarbeid på ein slik måte at ein frå styresmaktene si side vil kunne karakterisere det som inngrep.

Vanleg vedlikehald?

Hovudprinsippet for vedlikehald av freda bygningar er å ta vare på dei opphavlege eller gamle bygningsdelane og detaljane så langt det er mogleg; kledning, vindauge, dører, listverk og overflatebehandling. Til vedlikehaldet skal ein bruke dei same materiala som blei brukte opphavleg, med opphavlege teknikkar og utføring. I praksis vil dette enkelte gonger bety meirarbeid. Andre gonger krev det berre omtanke, for eksempel ved val av målingstype. Eit jamt vedlikehald er den beste forma for vern, og er i lengda også det mest økonomiske.

Ein kan altså gjere vanleg vedlikehald utan å måtte kontakte styresmaktene for anna enn råd og rettleiing. Men kulturminnestyresmaktene definerer omgrepet vanleg vedlikehald forholdsvis snevert, ut frå ansvaret for å sikre kulturhistoriske verdier. Ved å bevare alle delar av eit hus så intakt som mogleg, er huset ekte – det beheld autentisiteten.

Er du usikker på kva som er vanleg vedlikehald – spør om råd hos fylkeskommunen eller Sametinget.

Større vedlikehaldsarbeid og endringar

Kulturminnelova § 15a seier at ein i særlege høve kan gjere unntak frå vedtak om freding og fredingsføresegnar for tiltak som ikkje medfører vesentlege inngrep i det freda kulturminnet. Det vil i praksis seie at ein må søkje om løyve for større reoperasjonar og for endringar. Som oftast får ein løyve når endringane er små og nødvendige for å kunne bruke bygningen framover. Oppgåva til kulturminneforvaltninga er å passe på at det gjennom åra ikkje blir gjort så mange endringar at det til slutt er lite att av det opphavlege huset. Før eigar set i gang større utbetningsarbeid, må eigar sende melding til fylkeskommunen eller Sametinget, helst på eit tidleg stadium i planlegginga. Der vil det bli gitt råd og rettleiing om kva ein kan vente å få godkjend. Det er viktig å merke seg at både søknad



Spisestova på Strømbo gard ved Arendal har eit eksklusivt tapet, datert til 1810–15. Mønsteret er handmåla med sjablon, oljemåling på lerret. Borden oppe under taket er måla på frihand. Den som eig eit freda hus med eit slikt sjeldan interiør, kan ikkje gjere endringar som går ut over dekoren. Foto: Jon Brænne, NIKU.



Stabburet på garden Berdal sudistog, Nesland i Telemark, er ein bygning frå mellomalderen og er dermed automatisk freda. Dette er ikkje berre ein svært gammal bygning. Beitskiene på begge sider av dørøpninga er spesielle, sjeldne og vakre. Mange generasjonar av eigarar har teke vare på stabburet gjennom hundreåra. I tillegg står det under vern av kulturminnelova som eit nasjonalt kulturminne. Foto: Birger R. Lindstad, NIKU.



Fredingar frå 1920-talet av hus på landsbygda omfatta storgardar med hovudvekt på anlegg i dalføra på Østlandet. Tida var ikkje moden for å dokumentar bustadar og levevilkår til husmenn. Av dei få husmannsplassar som er tatt vare på finn vi Hesthagen, Ringsaker i Hedmark. Husmannstova er oppført i rippet tømmer. Foto: Toril Sættem Vestad. Riksantikvaren.

om og vedtak om dispensasjon skal vere skriftleg.

Bygningen har ei historic. Slik han står i dag, har han kanskje delar frå forskjellige tidsperiodar. Når styresmaktene skal vurdere forslag til endringar, vil dei også ta omsyn til kva for periode i historia til bygningen fredinga søkjer å bevare. Når det er gjort endringar i nyare tid, kan det i nokre få tilfelle vere aktuelt å føre bygningen attende til ein tidlegare eller opphavleg utsjånad. Dette er også ei form for endring. For å få eit vellykka resultat er ein avhengig av at utsjånaden på den opphavlege bygningen er godt dokumentert.

Bygningmessige inngrep skal gjerast slik at det er mogleg å tilbakeføre dei. Det vil seie at ein skal kunne fjerne endringar og tilføyningar utan at bygningen blir skjemd. I praksis kan det for eksempel bety at eventuell ny kledning av eit rom blir lagt utanpå den gamle, og at nye skiljevegger blir sette opp slik at ein lett kan ta dei ned att utan å setje spor.

Det er i utgangspunktet lettare å akseptere at noko blir lagt til enn at noko blir fjerna i freda bygningar. Men løysingsalternativa kan vere ulike frå objekt til objekt. Det viktigaste er at eventuelle endringar blir gjort på premisa til bygningen, og at vurderingane blir baserte på kva som er formålet med den aktuelle fredinga. Vedtaka skal byggje på ein analyse av kva som er verdiane til det aktuelle kulturminnet, og kva ein må rekne som tolegrensa til objektet sett i forhold til å skulle ta vare på autentisiteten og med det òg kjeldeverdien til objektet.

Nødvendig å gjere endringar?
Det å halde ved lag formålet med fredinga og ta vare på kjeldeverdien til kulturminnet er viktig når styresmaktene skal vurdere om ein kan gis dispensasjon frå fredingsvedtektene. Kvar freda kulturminne er unikt og krev individuell behandling. Dersom det er nødvendig å gjere endringar, er hovudprinsippet at endringane skal gjerast slik at dei i størst mogleg grad er reversible. Det vil seie at ein i teorien skal kunne fjerne endringar og

tilføyningar utan å setje spor, og utan at dei kvalitetane som gjorde at kulturminnet i si tid blei freda, blir skjemde.

Ikkje alle hus er freda både ut- og innvendig. Dersom ikkje fredingspapira fortel noko om det, blir heile bygningen rekna som freda. Ved tvil om omfanget av fredinga kan eigaren vende seg til fylkeskommunen eller Sametinget som vil avklare dette i samråd med Riksantikvaren.

Dei tilsette i kulturminneforvaltninga vil kunne hjelpe til med å kome frem til ei hensiktsmessig innreieing og bruk av freda hus. Eit godt samarbeid og god planlegging gir grunnlag for at eigaren blir nøgd, og at bygningen framleis skal fortene statusen som freda.

Krav til handverkarar

Vi vil anbefale at ein undersøker om dei handverkarane ein skal nytte, har dei nødvendige kunnskapane om ulike tradisjonelle byggjeteknikkar og/eller har erfaring frå antikvarisk istandsetjing. Dette er oftast ein fordel for å få eit best mogleg resultat. Dersom kulturminnestyresmaktene gir dispensasjon frå fredinga etter § 15a, kan dei setje som vilkår at ein nyttar handverkarar med antikvarfagleg kompetanse.

Når det gjeld automatisk freda bygningar (mellomalderbygningar, erklærte ståande byggverk med opphav frå perioden 1537–1649, og samiske bygningar eldre enn 100 år), vil også grunnen under bygningen og den lovfesta sikringssona rundt bygningen inngå i fredinga. Ein må derfor søkje om dispensasjon for inngrep i grunnen òg.

Dersom ein eigar gjer endringar på freda kulturminne/område/kulturmiljø utan løyve, vil kulturminneforvaltninga måtte vurdere om ein



Ein bygning må ikkje nødvendigvis vere gammal for å bli freda. Då Villa Busk i Bamble kommune blei freda i 1993, var det berre tre år sidan huset stod ferdig. Det er teikna av Sverre Fehn. Eksterior og interior heng nøye saman, og derfor er heile huset freda. Foto: Jiri Havran

Plan- og bygningslova

Plan- og bygningslova gjeld uavhengig av kulturminnelova, sjølv om føresegnar etter kulturminnelova veg tyngre enn føresegnene i plan- og bygningslova. Endringar det er gitt dispensasjon for etter kulturminnelova, kan vere meldepiktige etter plan- og bygningslova. Ein bør derfor også kontakte kommunen dersom ein skal gjere bygningmessige endringar.

skal melde dette som brot på kulturminnelova.

Freda bygningar og anlegg skal regulerast til bevaring i reguleringsplan eller setjast av som bandlagde område i kommuneplan. Både det å bevare og det å bandleggje kan bli kombinert med andre formål, for eksempel byggjeområde, dersom dette ikkje er i strid med fredinga. Styresmaktene skal òg utarbeide

føresegnar til planen der ein omtalar framtidig bruk og vern av bygningen eller anlegget. Gjennom plan- og bygningslova kan ein bandleggje eit større område rundt eit freda kulturminne eller setje det av til bevaring. Slik er det mogleg også å ta vare på omgivingane eller miljøet som bygningen eller anlegget er ein del av.

Søknad om bygningsendring

Saman med søknaden skal det ligge ved materiale som forklarar kva eigaren har tenkt å gjere, i form av fotografi, teikningar og beskriving. Eit godt søknadsunderlag lettar saksbehandlinga. Dersom opplysningane er mangelfulle, vil saksbehandlar måtte be om supplerande materiale.

Kanskje vil det vere nødvendig med ei synfaring på staden for å kunne sjå verknaden av tiltaket det er gjort framlegg om, eller eventuelt kome



Tinglysing

Fredingsvedtak skal tinglysast som ei hefting på eigedomen. Denne heftinga følgjer eigedomen ved sal. I kulturminnelova er det nedfelt at alle fredinger skal tinglysast. Det er Riksantikvaren som sørgjer for at fredinga blir tinglyst.

fram til andre løysingar dersom styresmaktene ikkje er nøgde med forslaget.

