

# Gamle bygg er arkiv over historien

Å eie et vernet hus medfører mye glede, sjarm og store verdier, men samtidig et ansvar for å bevare verdiene for ettertiden. Hovedregelen ved vedlikehold er å bevare mest mulig, og å vedlikeholde med samme teknikk og materiale som opprinnelig. - Bruk av gode håndverkere er det aller beste, men den som får kyndig veiledning kan ofte utføre mye av jobben selv, hevder Morten Stige ved Byantikvaren i Oslo.

*Av Chera Westman/ifi.no*



Brorparten av de vernede byggene her i landet er på private hender og blir vedlikeholdt av eieren. De aller fleste er stolte av å eie et fredet eller vernet bygg, og ønsker å ta godt vare på det - enten ved å gjøre jobben selv, eller ved å bruke gode håndverkere innen muring, tømring, snekring og maling.

- Det finnes mange gode håndverkere, men generelt sett er utdannelsen innen håndverk i gamle bygg dårlig og de beste har lært fra gode kolleger og ved å kopiere løsninger fra de gamle husene. Vi møter altfor mange håndverkere som gir dårlige råd i forhold til gamle bygg, sier Morten Stige, avdelingsleder ved Byantikvaren i Oslo.

- Det aller beste for et gammelt hus er den gode håndverkeren, som har interesse og nysgjerrighet overfor gamle bygg, som vil lære om bygningsfysikk og av historiens feil og løsninger, og som derfor gjør det riktige. Samtidig som det ikke finnes noe bedre enn en god håndverker, er det ikke noe farligere enn en dårlig håndverker som gir dårlige råd eller bruker feil materialer.

- Gjør-det-selveren gjør ofte greit arbeid. De fleste slurver ikke i eget hus, og kan oppnå gode resultater om han er godt veiledet. Men ofte er han prisgitt informasjon fra den lokale byggevarerhandelen eller fargehandelen, sier Morten Stige.

For å bistå privatpersoner med gode faglige råd, har Byantikvaren i Oslo opprettet et publikumsmottak for kjappe avklaringer i enkle saker. Gode tekniske råd finnes dessuten på nettsidene til både Byantikvaren i Oslo og Riksantikvaren.

## Gode råd

Fylkeskommunens fagfolk er rådgivere for kommunene og for folk som ønsker veiledning, og de har et nært samarbeid med Riksantikvaren.

- Fylkeskommunen har en overvåkende og rådgivende rolle i bygningsvernet, og i Oslo er det Byantikvaren som har denne oppgaven. På Byantikvarens Gule liste finnes over 3.000 bygg som er regulert til spesialområdet bevaring, og 4.000 som ikke har et formelt vern, men som er bevaringsverdige, forteller Morten Stige, avdelingsleder hos Byantikvaren i Oslo.

Til tross for at Gul liste i Oslo er veldig lang, finnes kun et par hundre fredete eiendommer, med et 80-talls bygninger på.

- Bygg som står på vår Gule liste, skal ses på som et slags arkiv. De er bærere av spesielle kulturhistoriske verdier, kunnskapsverdier og opplevelsesverdier. Det kan for eksempel være at de er utpreget tidstypiske eller bygningshistorisk viktige, sier Morten Stige.

## Søk om lov

Hva som er lov å gjøre med et vernet bygg eller området rundt det, avhenger av typen av bygningsvern. For alle fredete bygg er alle tiltak som går utover vanlig vedlikehold søknadspliktige. Uten spesiell tillatelse har du lov å male med samme type kulør som den eksisterende, pusse med samme type mørtel og kitte vinduer, men endringer og større reparasjoner må søkes dispensasjon for. Omfattende istandsetting, som utskifting av skadet kledning, skal på forhånd godkjennes av Byantikvaren. For andre bygninger med bevaringsverdi er fasadeendringer etter plan- og bygningsloven søknadspliktige. Det kan f.eks. være å skifte ut vinduene med nye som ikke er eksakte kopier eller endring av taktekkingen fra teglpanner til stålplater.

- Det som i første rekke ser ut til å være en god og billig løsning kan bli dyrt i det lange løp, hvis det blir valgt en malingstype som ikke har et riktig samspill med bygningen. Det innebærer sjelden en stor merkostnad å spesialbehandle bygg, i hvert fall ikke på lengre sikt. Men ikke alle ser de kulturhistoriske verdiene. Når bygninger i Oslo forfaller, er det ofte fordi eieren ønsker å rive for å bygge noe større der, sier Morten Stige.

### Ulike grader av vern

Vernekategoriene kan deles inn i tre hovedkategorier. De er enten fredet etter kulturminneloven, regulert til bevaring gjennom plan- og bygningsloven, eller vurdert som bevaringsverdige av Byantikvaren/fylkeskommunen.

De fredete kulturminnene har de klareste begrensningene, og for nyere fredninger er disse nedfelt i fredningsbestemmelsene.

For kulturminner som er regulert til bevaring, er det reguleringsbestemmelsene som setter rammene for hvilke tiltak som godkjennes.

For de oppføringene i Gule liste som ikke har formelt vern, kategorien bevaringsverdige, eksisterer det ingen juridisk bindende bestemmelser, men Byantikvarens faglige råd skal innhentes. Også interiører i verneverdige bygninger kan nå reguleres til bevaring.

### **Plikter og rettigheter**

Eier eller bruker av fredete bygg kan pålegges å sikre og istandsette bygning som er i ferd med å forfalle av mangel på vedlikehold. Myndighetene, det vil si staten gjennom blant annet Riksantikvaren, fylke og kommune, skal bistå eierne med råd og veiledning. Det er også mulig å søke offentlig tilskudd, som er ment å dekke noe av merkostnaden ved å vedlikeholde et vernet bygg.

Reguleringen av bygninger kan gå helt ned til hvilken kulør som det skal males med og hvilken type maling som skal brukes.

### **Vedlikehold**

Hovedprinsippet for vedlikehold av gamle bygninger er å bevare de opprinnelige eller gamle bygningsdetaljene så langt det er mulig; kledning, vinduer, dører, listverk og overflatebehandling. Vedlikeholdet skal om mulig skje på samme måte som da huset ble bygget, med opprinnelig teknikk, utførelse og materialbruk. Dette vil noen ganger medføre merarbeid og ekstra kostnader. For å dekke dette finnes offentlige tilskuddsordninger, men i praksis dekker ikke disse alt.

### **Kulturminnevern i Norge**

Siden noen år tilbake er grensen for automatisk fredning satt til år 1649. Dette året er valgt ut fra endringer i bygge- og boskikk. Tidligere var skillet år 1537, som er da Norge ved reformasjonen gikk over fra katolisisme til protestantisme. Historisk regnes dette som slutten på middelalderen. I dag finnes omtrent 450 automatisk fredete bygninger i landet. I tillegg kommer et 80-talls bygninger fra årene mellom 1537 og 1649 som er blitt erklært fredete, og ca. 3.300 vedtaksfredete bygninger.