

Masteroppgave

NTNU
Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
Det humanistiske fakultet
Institutt for historiske studier

Elin Finne

Kulturminnevernets grenser

En studie av juridiske virkemidler mot forfall av kulturminneverdier

Masteroppgave i kulturminneforvaltning

Trondheim, mai 2015



Kulturminnevernets grenser

En studie av juridiske virkemidler mot forfall av kulturminneverdier

Elin Finne

Masteroppgave i kulturminneforvaltning

Institutt for historiske studier

NTNU

Trondheim våren 2015

Forord

Denne masteroppgaven har bakgrunn i min praksisperiode hos Byantikvaren i Bergen. Jeg vil starte med å takke alle hos Byantikvaren for lærerike uker, og for å ha delt deres kunnskap og veldig smittsomme engasjement for kulturminner. En spesiell takk til Johanne som gjorde meg nysgjerrig på den valgte casen. Du har en egen evne til å gjøre meg interessert i problemstillingene kulturminneforvaltningen har å by på.

Jeg vil fortsette med å takke alle som har stilt opp til intervju: Johanne Gillow, David A Sandved, Ola Elvsaas, Erlend Hofstad, Anya Markhus og Ola H Fjeldheim. Elin Thorsnes fortjener også en takk for at hun har gjort et dypdykk i arkivene sine og delt nyttig informasjon og kunnskap med meg.

Takk til mine veiledere Ola Svein Stugu og Michael Kahn for nyttige innspill på veien mot et ferdig resultat, og spesielt for at dere har strukket dere langt for å hjelpe meg i en hektisk slutfase. En spesiell takk til Michael som har gjort meg fasinert i de der paragrafene gjennom engasjerende forelesninger.

Jeg vil også rette en takk til mine dyktige korrekturlesere: Anne Mette Gottschal, Susann Pedersen, Kristin Svendsen, Anne Lene Andersen og Linn Haukeberg. Tusen takk til Anne Marie Valderaune for hjelp med kart og bilder, og til Henriette for uvurderlig hjelp til å samle trådene.

I min nære krets er det mange som fortjener en stor takk for at jeg nå endelig er i mål. Jeg vil rette en takk til mastergruppen, Silja og Cecilie for å hjelpe meg å holde motet oppe de siste månedene. Takk til studiekamerater på Kulturminneforvaltning for mange interessante og lærerike diskusjoner, og for at dere har gjort de siste årene så minnerike. En spesiell takk til Anne Marie, Anne Mette, Anne Lene, Kristin og Åse for å ha vært der for meg i opp- og nedturer. Kristin du er helt fantastisk. Takk for å ha gi meg motivasjon og selvtillitsboost når jeg trenger det. Håper jeg kan gjøre det samme for deg de neste månedene. Sist, men langt fra minst vil jeg takke den fantastiske gjengen i Bergljots for oppmuntring, motivasjon, og en skjennepreken når det trengs. Uten dere hadde veien mot målet vært langt tyngre.

Elin Finne

Trondheim, mai 2015

Innhold

Forord.....	2
Innhold	3
1: Innledning.....	6
1.1 Valg av tema, avgrensning og problemstilling	6
1.2 Oppgavens relevans og nytteverdi.....	7
1.3 Kilder og metode	8
1.4 Oppgavens oppbygging	9
1.5 Definisjoner av sentrale begreper	10
Kapittel 2. Sandviksboder 69-72 og kulturmiljøet de inngår i.....	12
2.1 Kulturmiljøet Sandviken	12
2.1.1 Sjøbodene.....	13
2.1.2 Kulturmiljø under press	14
2.1.3 Bevaringsarbeidet i Sandviken	15
2.2 Sandviksboder 69-72	17
2.2.1 Bodenes kulturminneverdier	20
3. Myndighet - og ansvarsfordeling innen kulturminneforvaltningen i Bergen.....	22
3.1 Nasjonalt forvaltningsnivå, Riksantikvaren	22
3.2 Regionalt forvaltningsnivå, Hordaland fylkeskommune	23
3.3 Lokalt nivå, Bergen kommune og Byantikvaren.....	23
3.4 Eiers ansvar.....	25
4. Sakshistorikk- omgjøring til ny bruk	26
4.1 Midlertidig fredning.....	27
4.2 Reguleringsprosess og dispensasjoner.....	31
4.3 Varsel om oppheving av de midlertidige fredningene	33
5. Virkemidler mot forfall av kulturminner i Kulturminneloven og Plan - og bygningsloven.....	35
5.1 Kulturminneloven og dens vedlikeholdsbestemmelser	35
5.2 Plan - og bygningsloven og dens sikringsbestemmelse.....	37

5.3 Ulovlighetsoppfølging etter Plan- og bygningsloven.....	40
6. Hvordan har kulturminneforvaltningen benyttet juridiske bestemmelser for å stoppe forfallet av Sandviksboder 69 – 72?.....	43
6.1 Vern og vedlikeholdsavtale 1985	43
6.2 Anmodning om sikring 2007.....	44
6.3 Sikringspålegg og varsel om tvangsmulkt 2008.....	45
6.4 Sikringspålegg og vedlikeholdspålegg 2012	45
6.5 Oppfølging av sikringspålegget 2013	47
6.6 Resultatet av en årrekke med manglende vedlikehold 2014.....	47
7. I hvilken grad kan forfall av kulturminneverdier motvirkes ved hjelp av kulturminneloven og plan- og bygningsloven?	50
7.1 Aktørenes forklaringer på manglende vedlikehold	50
7.1.1 Står fredningene i veien for istandsetting av Sandviksboder 69-72?.....	51
7.2 I hvilken grad hjemler kulturminneloven og plan- og bygningsloven tiltak som kan hindre forfall av kulturminneverdier?	54
7.2.1 Bestemmelsenenes formål.....	55
7.2.2 På hvilket stadium i forfallet kan bestemmelsene anvendes?.....	56
7.2.3 Begrensninger i hjemmelgrunlaget til kulturminneloven § 17	57
7.2.4 Årsaker til at bestemmelsene sjelden anvendes.....	58
7.3 Avsluttende tanker	60
Kildeliste	62
Forkortelser brukt i fotnoter	62
Litteratur:	62
Rettskilder	63
Upubliserte kilder	64
Saksdokumenter:.....	64
Intervjuer:.....	67
Mailkorrespondanse og telefonsamtaler:	67
Nettsider:.....	67

1: Innledning

Sandviksboder 69-72 er en gruppe sjøboder i Sandviken nord for Bergen sentrum. Bodene har varierende datering fra 1600-1800-tallet. De fungerte i sin tid som pakkboder for ulike handelsvarer.

Bodene har svært høy verneverdi, blant annet på grunn av sin høye autentisitet¹, og viktige rolle i kulturmiljøet² Sandviken. De er vernet etter både kulturminneloven og plan- og bygningsloven. Samtidig er byggene preget av omfattende forfall etter mange tiår med manglende vedlikehold. De siste årene har bodenes eiere flere ganger blitt anmodet, og pålagt vedlikehold og sikring. Enkelte tiltak er riktignok iverksatt, men bodene preges fortsatt av omfattende forfall.

Eiendommenes sentrumsnære beliggenhet, i tilknytning til sjøen, gjør de til attraktive arealer for blant annet boligbygging. Eiernes ambisjoner er å gjøre bodene om til boliger, og gjennomføre istandsetting parallelt med dette arbeidet. Til tross at offentlige tillatelser er på plass, lar både arbeidene med istandsettingen og omgjøring til boliger vente på seg. I juni 2014 hadde forfallet gått så langt at vindeark på Sandviksboder 69 raste i sjøen, og rev med seg deler av bodens tak og fasade. Hendelsen gjorde at spørsmål knyttet til eiernes hensikter, og kulturminneforvaltningens muligheter til å gripe inn mot forfall, fikk stor oppmerksomhet i både lokale og nasjonale medier. Dette er spørsmål som også vil ha en sentral rolle i denne masteroppgaven.

1.1 Valg av tema, avgrensning og problemstilling

Første gangen jeg hørte om Sandviksboder 69-72 var i forbindelse med at jeg hadde sommerjobb hos Byantikvaren i Bergen i 2012. Bodenes forfall hadde da gått så langt at Byantikvaren sendte bekymringsmelding til Hordaland Fylkeskommune og kommunens byggesaks etat, med anbefaling om å pålegge bodenes eiere vedlikehold og sikring etter kulturminneloven og plan- og bygningsloven.

Hendelsene denne sommeren vekket min nysgjerrighet. Da jeg vårsemesteret etter skulle velge ut en case til semesteroppgave i emnet *Kulturminnerett og forvaltning* ble Sandviksboder 69-72 derfor et naturlig valg. Casens kompleksitet og omfang tilsa at jeg bare

¹ I betydningen ”grad av ekthet eller opprinnelighet” (Riksantikvaren, <http://ra.no/Veiledning/Ordforklaringer-bokmaal>, lastet ned 28.04.14).

² Kulturmiljø er når kulturminner inngår i en større helhet eller sammenheng (Riksantikvaren, <http://ra.no/Veiledning/Ordforklaringer-bokmaal>, Lastet ned 28.04.15)

kunne berøre overflaten av alle de spennende problemstillingene den består av. Jeg valgte derfor å gå videre med samme case i denne masteroppgaven i Kulturminneforvaltning.

Av de mange interessante vinklingene jeg kunne tatt tak i har jeg valgt å fordype meg i hjemler som kan brukes til å pålegge vedlikehold i kulturminneloven og plan- og bygningsloven. Jeg ønsket å finne ut av om begrensninger i mulighetene til å pålegge vedlikehold av bodene har vært medvirkende årsak til forfallet. Gjennom casen Sandviksboder 69-72 vil jeg diskutere: **I hvilken grad forfall av kulturminneverdier kan motvirkes ved hjelp av kulturminneloven og plan- og bygningsloven.**

I mine undersøkelser har jeg funnet ut at det er kulturminnelovens § 17 og plan- og bygningsloven 31-3 som er de mest relevante bestemmelsene for å sikre Sandviksboder 69-72 kulturminneverdier mot forfall, og jeg har derfor hatt hovedfokus på disse.

Byggesaksforskriften kapittel 19 er ikke del av mine undersøkelser. Dette har sammenheng med at den ikke er anvendt på Sandviksboder 69-72, og etter mine vurderinger kan den sannsynligvis ikke anvendes på bodene.³ Jeg har ikke i særlig grad kunnet gått inn i diskusjoner om eksisterende tilskuddsordninger.

Jeg har tatt opp en rekke spørsmål knyttet til de bestemmelsenes hjemmelgrunnlag. De viktigste er: Hvilke tiltak kan kreves etter bestemmelsene? I hvilken grad sikrer disse tiltakene kulturminneverdier? Hvilke begrensninger finnes i bestemmelsenes hjemmelgrunnlag?

1.2 Oppgavens relevans og nytteverdi

Det valgte temaet har høy relevans for kulturminneforvaltningen. At mange kulturminner mangler vedlikehold er dessverre verken en nyhet eller sjeldenhet, men et voksende problem. Kulturminneforvaltningen har lenge jobbet mot fastsatte nasjonale mål, blant annet stadfestet i *Stortingsmelding nummer 16 (2004-2005) Leve med kulturminner*:

”Det årlige tapet av verneverdige kulturminner og kulturmiljøer som følge av at de fjernes, ødelegges eller forfaller, skal minimaliseres. Innen 2020 skal tapet ikke overstige 0,5 prosent årlig. Fredete og fredningsverdige kulturminner og kulturmiljøer skal være sikret og ha ordinært vedlikeholdsnivå innen 2020.”⁴

³ Dette begrunner jeg med at en av eiernes forklaringer på manglende vedlikehold er dårlig økonomi. Forskriften kan ikke anvendes i de tilfeller der eiers økonomiske situasjon taler mot dette, jfr. forskriften § 19-5. Den økonomiske belastningen for eier er trolig for stor til at forskriften kan anvendes. Forskriften kan lastes ned her: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2010-03-26-488>, lastet ned 20.05.15

⁴ Miljøverndepartementet, *Stortingsmelding nr. 16 Leve med kulturminner*, 2004-2005: s 16

Riksantikvaren har anslått at av de cirka 3300 fredede bygningene i privat eie, deriblant Sandviksboder 69-72, trenger halvparten av dem istandsetting. Riksantikvaren har som mål at alle disse skal settes i stand til et ordinært vedlikeholds nivå innen 2020.⁵

I mine undersøkelser har jeg observert at veldig mange av utfordringene knyttet til Sandviksboder 69-72 går igjen i andre kulturminnesaker.⁶ Dette tilsier at spørsmålene jeg tar opp har overføringsverdi.

1.3 Kilder og metode

Siden store deler av oppgaven tar for seg casens saksgang har saksdokumenter vært viktige kilder. Jeg har anvendt saksdokumenter fra både Bergen kommune, Hordaland fylkeskommune og Riksantikvarens arkiver.

Jeg har benyttet meg av en lang rekke juridiske kilder. Lovtekster, fortrinnsvis kulturminneloven og plan- og bygningsloven, har vært svært sentrale. I tolkning av lovtekstene, har lovenes forarbeider, nærmere bestemt Odeltingsproposisjonene (Ot. prp), vært til stor hjelp. Der disse ikke har gitt svar har jeg brukt ulike lærebøker og kommentarutgaver til lovene. Her vil jeg spesielt trekke frem Michael Kahns *Lærebok i kulturminnerett* og Jørn Holme (red.) *Kulturminnevern, lov, forvaltning, håndhevelse*. Disse bøkene har vært god støtte i forståelsen av blant annet kulturminneloven § 17, og andre paragrafer som gis mindre omtale i forarbeidene.

I tillegg har jeg benyttet rapporter fra ulike forvaltningsorganer. De mest sentrale er rapportene fra *Prosjekt bod* og *Sikringsprosjektet*. Prosjekt bod var Byantikvarens arbeid med å dokumentere sjøbodene i Bergen, og rapporten det resulterte i har for meg vært en nyttig kilde til Sandviksboder 69-72s historie. Sikringsprosjektet var et samarbeid mellom kommunale, fylkeskommunale og statlige instanser. Prosjektet hadde som formål å undersøke forvaltningens virkemidler for å sikre verneverdige bygninger mot brann, forfall og ulykker.⁷ Rapporten behandler dermed mange av de samme spørsmålene som jeg tar opp i oppgaven, og har vært til hjelp både i tolkning av lovtekster og i den avsluttende diskusjonen.

⁵ Riksantikvaren, Fredningsstrategi mot 2020 for kulturminneforvaltningen, <http://ra.no/Fredning/Fredningsstrategi-mot-2020>, lastet ned 21.04.14

⁶ Se blant annet: http://www.osloby.no/nyheter/Vannet-renner-inn-i-det-verneverdige-bygget_-eieren-fikk-tre-uker-pa-a-lukke-vinduet-7756060.html og NRK dokumentaren *Brennpunkt: Brann i verneverdige bygg* som kan lastes ned her: <http://tv.nrk.no/serie/brennpunkt/OAUA11002708/09-12-2008>

⁷ Prosjektet er nærmere omtalt under overskriften *Bevaringsarbeidet i Sandviken*.

Jeg har foretatt intervjuer med seks personer som på ulike måter har vært involvert i, eller har uttalt seg om Sandviksboder 69-72. En liste med presentasjon av intervjuobjektene er lagt til som vedlegg til oppgaven. Intervjuene har vært en nyttig kilde til forvaltningspraksis knyttet til relevante juridiske bestemmelser. De har utfylt saksdokumentene der disse er sparsommelige med informasjon. Intervjuobjektene har også delt mange relevante synspunkter og erfaringer. De har gitt meg innblikk i problemstillinger de har møtt på i forbindelse med Sandviksboder 69-72, samt begrunnelse for avgjørelser.

Jeg har også fått tilgang på en del informasjon om bodene fra Elin Thorsnes. Hun har lang erfaring med restaurering av sjøboder i Bergen, og har derfor mye relevant kunnskap om bodene.

Jeg har bare vært inne i Sandviksboder 69, og har ikke hadde mulighet til grundig nok visuell studie av bodene. Beskrivelse av bodene og verdivurderinger vil derfor hovedsakelig være basert på skriftlig kildemateriale og intervjuer.

1.4 Oppgavens oppbygging

Oppgaven min har grovt sett to tematiske deler. Første del består av kapitlene 2-4. Disse kapitlene er tenkt å gjøre leseren kjent med Sandviksboder 69-72, kulturmiljøet bodene inngår i og eiernes planer for bodene.

Kapittel 2 er en introduksjon til kulturmiljøet Sandviken og Sandviksboder 69-72. Her gir jeg leseren en kort innføring i kulturminnene og kulturmiljøets historie, samt hvilke tiltak kulturminneforvaltningen har gjort for å verne disse kulturminneverdiene.

I **kapittel 3** er en kort innføring i hvordan den juridiske myndigheten og ansvaret for forvaltning av kulturminner er fordelt i Bergen.

Kapittel 4 er en gjennomgang av saksgangen knyttet til eiernes ønsker om å omgjøre bodene til boliger. Bodenes vernestatus har sammenheng med planene om omgjøring til ny bruk, og tas derfor opp i samme kapittel.

Del to av oppgaven omhandler juridiske virkemidler for å motvirke forfall av kulturminneverdier.

Kapittel 5 gir en teoretisk innføring i kulturminneloven og plan- og bygningslovens bestemmelser gjeldende pålegg om vedlikehold og sikring, og annen form for ulovlighetsoppfølging.

I **Kapittel 6** bygger videre på teorien presentert i forrige kapittel. Kapittelet omhandler hvordan kulturminneforvaltningen i Bergen har brukt virkemidler i kulturminneloven og plan- og bygningsloven for å motvirke forfall av kulturminneverdier.

Kapittel 7 inneholder en diskusjon av oppgavens problemstilling på basis av de foregående kapitlene.

1.5 Definisjoner av sentrale begreper

I denne oppgaven har jeg brukt en rekke begreper som er del av kulturminnefaglig terminologi. Flere av disse er det gitt forklaring på i fotnotene. Jeg anbefaler derfor leseren å undersøke fotnotene der forklaring av begreper ønskes. De mest sentrale begrepene er imidlertid forklart under. Jeg har valgt å bruke Riksantikvarens definisjoner av disse begrepene, lastet ned fra <http://ra.no/Veiledning/Ordforklaringer-bokmaal>.

Kulturminne

”Kulturminner er alle spor etter menneskers liv og virke i vårt fysiske miljø. Begrepet omfatter også steder det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Også naturelementer med kulturhistorisk verdi er kulturminner, eller kan inngå som del av et kulturminne.”

Sikring

”Sikring innebærer alle tiltak for å beskytte kulturminner og kulturmiljøer mot skade og tap. Sikring kan blant annet dekke istandsetting, vedlikehold og skjøtsel, dokumentasjon og juridiske tiltak. Sikring kan også skje ved arkeologisk utgravning for å ta vare på kulturminnets kunnskapsverdi.”

Vedlikehold

”Rutinemessig arbeid for å hindre forfall på grunn av jevn og normal slitasje.”

Istandsetting

”Reparasjonsarbeid for å bringe en bygning, del av en bygning eller et annet objekt opp på et ordinært vedlikeholdsnivå, slik at bare vanlig vedlikehold vil være nødvendig senere.”

Autentisitet

Dette er et mye benyttet begrep innen kulturminneforvaltningen og er sentral i vurderingen av et kulturminnes verneverdi. I den sammenheng er begrepet knyttet til en bestemt tid, bruk eller lignende. En overordnet definisjon av begrepet er objekts grad av ekthet eller opprinnelighet.⁸ Det finnes mange former for autentisitet, deriblant prosessuell, funksjonell og

⁸Riksantikvaren, <http://ra.no/Veiledning/Ordforklaringer-bokmaal>

materiell autentisitet. Begrepet bør derfor presiseres nærmere. Der jeg selv bruker begrepet mener jeg materiell autentisitet. Ved flere anledninger har jeg benyttet kilder der de omtalte kulturminnenes grad av autentisitet vurderes. Disse spesifiserer ikke begrepet, men jeg har tolket det til å bety materiell autentisitet.

Vedlikeholdspålegg

Der jeg anvender dette begrepet er det snakk om pålegg etter kulturminnelovens § 17.

Sikringspålegget

Med dette begrepet mener jeg pålegg etter plan- og bygningsloven § 31-3

Kulturminneforvaltningen

Der jeg bruker dette begrepet mener jeg kommuner, fylkeskommuner og Riksantikvaren

Kulturminnemyndighet

Jeg har anvendt dette begrepet om forvaltningsorganer med myndighet etter kulturminneloven. Av disse er det bare Riksantikvaren og fylkeskommunen jeg omtaler.

Kapittel 2. Sandviksboder 69-72 og kulturmiljøet de inngår i

Det følgende kapittelet vil omhandle Sandviksboder 69 -72 og kulturmiljøet Sandviken som de er en del av. Hensikten med kapittelet er å vise hvilke verdier som går tapt dersom bodene forfaller på grunn av mangel på vedlikehold. Området og bodenes historie, samt verdivurderingen av bodene står derfor sentralt i dette kapittelet.

2.1 Kulturmiljøet Sandviken

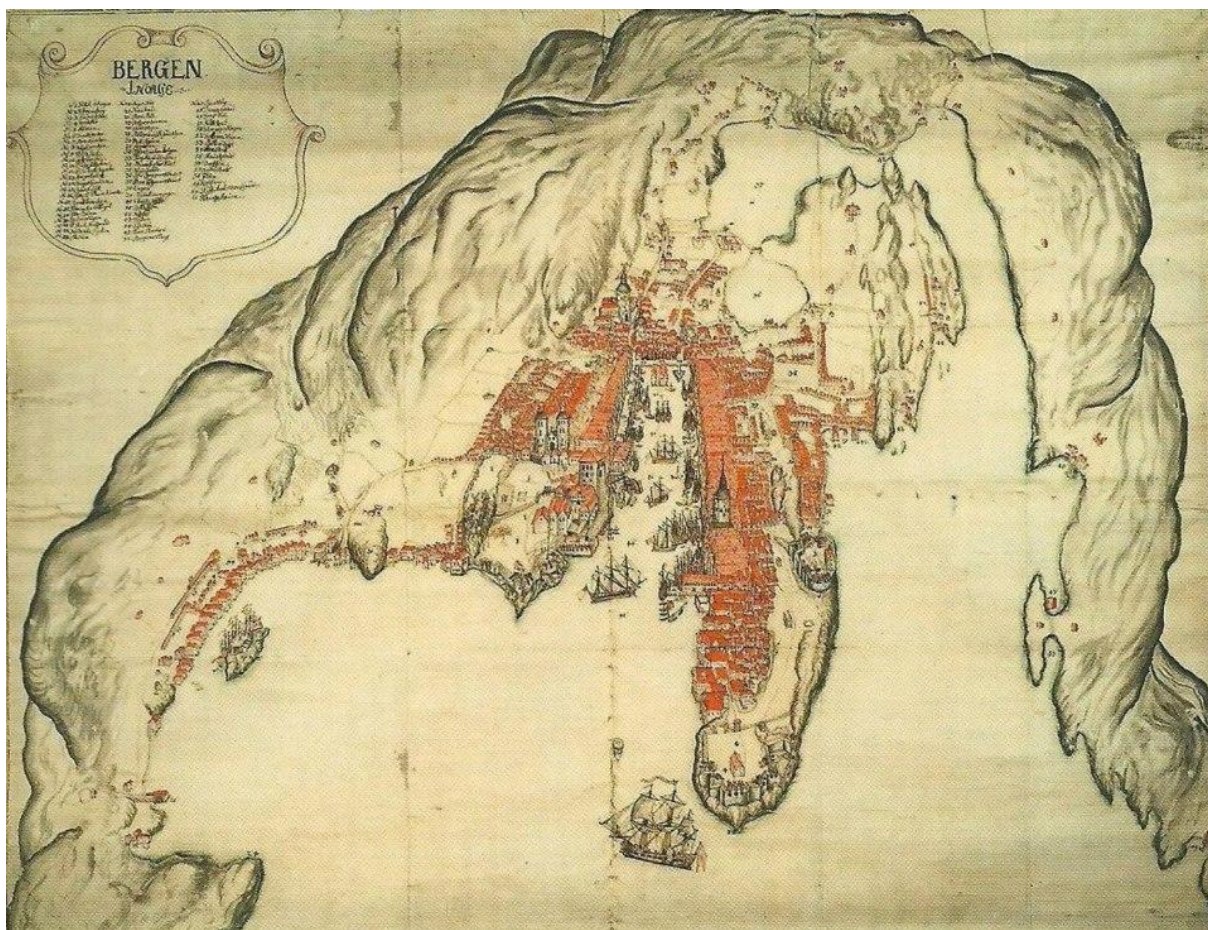
Bergen utviklet seg til et viktig handelsknutepunkt i middelalderen. Handelsvirksomheten var da spesielt knyttet til områdene rundt Vågen, der i blant Bryggen. Da virksomheten rundt Vågen ekspanderte på 1600- tallet ble nye områder tatt i bruk, og Skuteviken og Sandviken, nord for dagens sentrum, ble gradvis endret fra landbruksland til handels- og industriområder. Langs stranden ble det anlagt rekker med sjøboder i tre. Fra bodene utviklet det seg et omfattende førindustrielt handelssystem med utførsel av fiskeprodukter i bytte mot ulike nødvendighetsvarer.⁹ Foruten fiskehandel oppstod det sekundærvirksomhet som repslagning, skipsbygging, trankoking, mastelaging og møllevirksomhet.¹⁰

Boliger for arbeidere og sjøfolk ble oppført i bakkant av næringsbyggene. Boligene ble plassert i klynger, kalt grender, bestående av små trehus forbundet med interne veinett, og kommunikasjonsårer ned mot sjøen og næringsbyggene. Dette veinettet hadde igjen forbindelse til ”Den Trondhjemske postvei”, som er den gamle postveien mellom Bergen og Trondheim. I tilknytning til postveien oppstod det vertshus. Innimellom denne bebyggelsen ble det oppført større hus for velstående familier, og utover 1700-og 1800-tallet en rekke lystgårder for de formuende Bergensborgere. Etter at Skuteviken og Sandviken ble del av Bergen kommune i siste halvdel av 1800-tallet, bygde kommunen arbeiderboliger i streng kvartalstruktur i det bratte terrenget bak den eksisterende bebyggelsen.¹¹ Slik utviklet Sandviken seg fra et avsidesliggende jordbruksområde, til et område med svært variert bebyggelse og virksomhet. Det oppstod sterk tilknytning til Bergens virksomhet, men også til nasjonal og europeisk handel.

⁹ Marco Trebbi, *Sandviken, Enestående i Norge – integrert i Europa*, udatert: s 8

¹⁰Bergen kommune v. Byantikvaren, *Kulturminnegrunnlag for kommunedelplan Sandviken og Fjellsiden nord*, 1999: s 44

¹¹ Bergen kommune v. Byantikvaren, 1999: s 17 - 18



Tegning av Bergen fra 1740. Her ses hvordan bebyggelsen har spredt seg fra Vågen mot Skuteviken og Sandviken til venstre på tegningen. Lastet ned fra: <https://www.facebook.com/pages/Reperbanen-i-Sandviken-The-Sandviken-Ropery/121507121241486?fref=ts>, fotoalbum: Reperbanens fotosamling fra Sandviken

2.1.1 Sjøbodene

Sjøbodene i Skuteviken og Sandviken ble oppført fra 1600-tall frem mot 1900-tallet. Enkelte av bodene hadde forseggjorte svalganger og lystværelser¹² med utskårede detaljer på dører og listverk og vegger med malte ranke og landskapsmotiver. Disse rommene har trolig hatt en boligfunksjon om somrene, i tillegg til å være kontorer og representasjonslokaler for handelsmenn, men bodene var primært lagerbygg for tørrfisk. Her ble varene klargjort for videre transport. Bodene var en viktig brikke i en økonomisk virksomhet av internasjonalt omfang. Herfra ble fisk fra Nord-Norge eksportert til markeder i Sentral- og Sør-Europa.¹³

¹² Lystværelsene kom i bruk allerede på 1600 - tallet. Disse har vært forgjengerne til lyststedene som oppstod i Sandviken fra slutten av 1700 - tallet. (Marco Trebbi, *Edens hage duftet tørrfisk – Veggmalier i sjøboder i Bergen I*, s 21)

¹³ Byantikvaren i Bergen, *Byantikvarens kommentarer til klager på vedtak om midlertidig fredning*, 14.11.06

Bergen hadde engang Skandinavias største ansamling av sjøboder, med boder fra Bryggen til Sandviken, og fra Vågsbunnen til ytterst på Nordnes og Nøstet (se vedlagt kart).¹⁴

Bodene ble tilpasset stedets topografi og værforhold, blant annet ved at lastelukene ble plassert slik at man hadde tilstrekkelig dybdeforhold for skipene, og at de lå i le for vær og vind under lasting. Dette har resultert i at bodene lå både på langs og på tvers av strandlinjen, delvis på holmer og skjær, mens enkelte ble lagt på grunner ute i sjøen med tilgang fra båt på alle kanter (se vedlagte rekonstruksjonskart).¹⁵ Bodenes beliggenhet med hopper som ”kanaler” i mellom har ført til at de har gått under navnet Nordens Venezia.¹⁶

Felles for sjøbodene er at de ble reist på bolverk, og har en konstruksjon av laftede tømmerkjerner og søyler/stolper med bueknær. Den indre romløsningen varierte, men den vanligste var forholdsvis like etasjer med rekker av laftede lagerrom, og svalganger i stolpeverk mot to av ytterveggene. Svalgangene fungerte som trafikksoner, og hadde vinduer som gav lys til virksomheten. Fra 1700 - tallet ble de utvendig kledd med liggende panel.¹⁷

2.1.2 Kulturmiljø under press

Etter 1950 har Sandvikens kulturminner vært under stort press. Bergen er i likhet med de fleste andre norske byer i stor vekst, og nye byggearealer trengs. Byens tette historiske bebyggelse og topografiske forhold gjør dette svært utfordrende. Dette er spesielt tydelig i Sandviken der sjøen i vest og fjellsiden i øst begrenser det mulige byggearealet, i tillegg til at dette arealet allerede er tett bebygget. Den sjønære beliggenheten og den korte avstanden til Bergen sentrum har gjort Sandviken populært som bolig - og industriområde. Mulighetene for at bybanen fra Bergen sentrum og nordover legges gjennom området bidrar også til å gjøre området til et attraktivt utviklingsområde. I tillegg har utvidelse av nordgående veinett fra Bergen sentrum, og bygningssanering hatt negativ virkning på kulturmiljøet. Disse faktorene har til sammen medvirket til at mange bygg er revet eller ombygget, og veianlegg har skapt en barriere mellom havneområdene og bebyggelsen i bakkant. Likevel er mange kulturminner bevart. Skuteviken og Sandvikens grender består i dag av ca 200 hus, i tillegg er flere

¹⁴ Marco Trebbi, *Edens Hage duftet tørrfisk – Veggmalerier i sjøboder i Bergen bind I*, 2003: s 15

¹⁵ Byantikvaren, *Prosjekt bod*, 2008: s 8

¹⁶ Marco Trebbi, 2003: s 19

¹⁷ Byantikvaren, *Prosjekt bod*, 2008: s 9 og Marco Trebbi, *Sandviken, Enestående i Norge – integrert i Europa*, udatert: s 10-11

lyststeder, vertshus og næringsanlegg bevart. Det er blant annet bevart en lystgård og et reperbaneanlegg i umiddelbar nærhet til Sandviksboder 69-72.¹⁸

Frem til midten av 1900-tallet ble bodene benyttet til sitt opprinnelige formål. De ble derfor i liten grad endret.¹⁹ De siste tiårene er derimot sjøbodene av de kulturminnene som har vært under størst press. Rundt 1900 var der cirka 230 boder i Sandviken og Skuteviken. I dag er det i underkant av 40 igjen. Resten er sammenrast, revet eller ødelagt av branner (se rekonstruksjonstegninger i vedlegg).²⁰ Dette gjør de resterende bodene svært sjeldne og verdifulle. Bodene er en viktig del av Bergens og Norges handelshistorie. De er fysiske spor etter en virksomhet som var avgjørende for landet, byens og lokalsamfunnets vekst og utvikling, og er dermed viktige identitetskapende elementer av nasjonal verdi. Enkelte av bodene er eldre og mer autentiske enn bebyggelsen på Bryggen, som ble gjenreist etter storbrannen i 1702.²¹ Dette gir bodene høy alders- og autentisitetetsverdi, og gjør de til verdifulle spor etter byens eldre bebyggelse. Kulturminneforvaltningen har hatt stor fokus på Sandviken de siste tiårene.

2.1.3 Bevaringsarbeidet i Sandviken

Verneinteresser har viet Sandviken mye oppmerksomhet over lang tid. Blant annet fikk Rosesmuggrenden en verneplan allerede i 1958,²² og flere bygninger ble fredet på 1920 tallet, deriblant reperbanen og lyststedet Måseskjæret få meter fra de aktuelle bodene.²³

Siden Byantikvaren ble etablert i 1993 har de hatt et stort fokus på Sandviken og synliggjøring av områdets kulturminneverdier. Som del i dette arbeidet er det blant annet blitt jobbet med å utvide verdensarvområdet Bryggen til også å gjelde Sandviken. Kulturmiljøet har også vært gjenstand for verdiskapningsprosjektet Prosjekt Sandviken. Da etaten hadde myndighet etter kulturminneloven jobbet de, i samråd med Riksantikvaren, med en kulturmiljøfredning av Sandviken. Byantikvaren rakk ikke å fullføre fredningen før

¹⁸ Siri Myrvoll, *Tap av kulturminner i Sandviksbukten i Bergen 2008*, Fortidsminneforeningens årbok, 2009: s. 130 – 136 og Byantikvaren i Bergen, 1999: s. 17, 36 - 34

¹⁹ Byantikvaren i Bergen, *Byantikvarens kommentarer til klager på vedtak om midlertidig fredning*, 14.11.06

²⁰ Marco Trebbi, udatert: s 10 og Siri Myrvoll, *Tap av kulturminner i Sandviksbukten i Bergen 2008*, Fortidsminneforeningens årbok, 2009: s. 130 - 136

²¹ Byantikvaren i Bergen, *Byantikvarens kommentarer til klager på vedtak om midlertidig fredning*, 14.11.06

²² Mette Bye, Doctoral theses at NTNU, *Histories of Architectural Conservation – Five Case Studies On The Treatment of Norwegian Vernacular Heritage Buildings Circa 1920 – 1980*: s 461-505

²³ Siri Myrvoll, *Tap av kulturminner i Sandviksbukten i Bergen 2008*, Fortidsminneforeningens årbok, 2009: s. 130 – 136 og Byantikvaren i Bergen, 1999: s. 17, 36 - 34

myndigheten gikk tilbake til fylkeskommunen ved årsskiftet 2007/2008. Fylkeskommunen har senere avgjort at en slik fredning ikke er det beste virkemidlet for vern av området.²⁴

Sjøbodene har hele tiden hatt høy prioritering, men fikk spesiell fokus etter storbrannen i 2008. På under en uke i september 2008 brant det i fem sjøboder i området. Fire av bodene lå i Skuteviken, mens den største, Lehmkuhlboden, lå like nord for Sandviksboder 69-72. Lehmkuhlbodens eiere, Sjøbodutvikling AS eier også Sandviksboder 69 og 71. På dette tidspunktet var Byantikvaren allerede i gang med å dokumentere byens sjøboder gjennom Prosjekt bod. Arbeidet fikk økt fokus, og ble ferdigstilt kort tid etter brannene. Som konsekvens av brannene ble Sikringsprosjektet satt i gang. Dette var et samarbeid mellom Bergen kommune, Hordaland fylkeskommune, Riksantikvaren, Statens bygningstekniske etat og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Prosjektets formål var å undersøke forvaltningens virkemidler for å sikre verneverdige bygninger mot brann, forfall og ulykker.²⁵

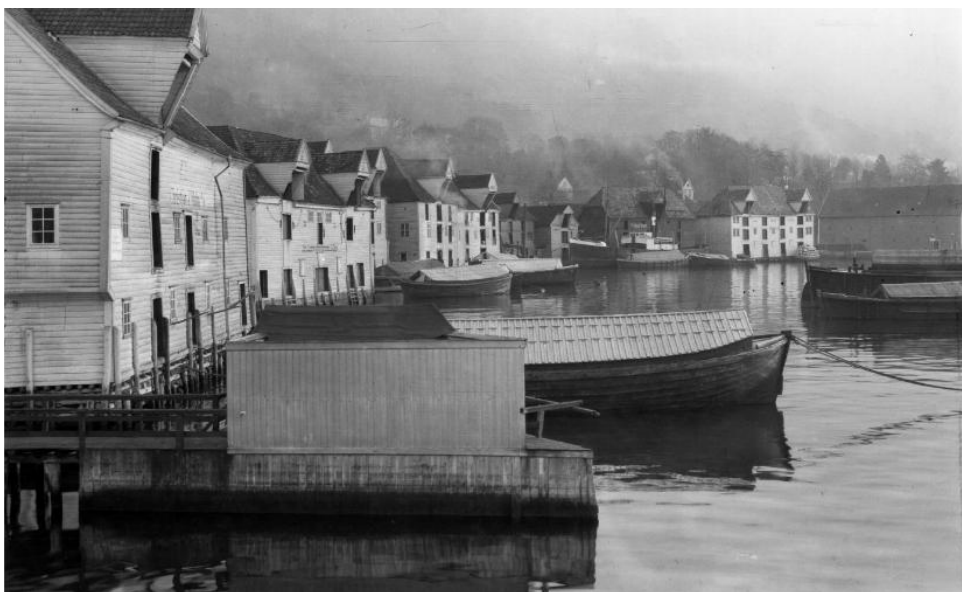
Bodene er trukket frem som en sentral del av kulturmiljøet. Da deltakere på den internasjonale verdenskonferansen for Organisation of Heritage Cities, arrangert i Bergen i 1995, var på befarig i Sandviken karakteriserte de havnemiljøet som ”*et havneteknisk kulturminne av internasjonal toppklasse*”. Skuteviksbodene ble fredet av Riksantikvaren på 1980 – tallet. I løpet av 90- tallet ble Sandviksboder 15 - 17 og 19 - 24 midlertidig fredet av Hordaland Fylkeskommune. Da Bergen kommune ved Byantikvaren var tildelt myndighet etter kulturminneloven midlertidig fredet de Sandviksboder 69-72, Lehmkuhlboden, bodene på Måseskjæret, Holmefjordsboden og bodene ytterst på Hegreneset. Dette var begrunnet med at bodene ble vurdert som truet. Som ledd i å få Sandviken inn på verdensarvlisten, var det også kommunens intensjon at alle sjøboder i Skuteviken og Sandviken skulle fredes.²⁶ Sandviksboder 4 ble midlertidig fredet da man under rivearbeider oppdaget malt dekor på tømmerveggene, som senere ble dendrodatert til 1649.²⁷

²⁴ Intervju med Jonatan Krzywinski, 05.03.12, Intervju med David A. Sandved, 22.08.13 og Bergen kommune Byutvikling, klima og miljø/Byantikvaren, *Fagnotat*, Saknr. 201007773-2, 20.09.2010

²⁵ Bergen kommune Byutvikling, klima og miljø/Byantikvaren, *Fagnotat*, Saknr. 201007773-2, 20.09.10 og Rapport etter sikringsprosjektet, *Sikringsprosjektet - Virkemidler og verktøy for sikring av kulturminner*, udatert

²⁶ Myrvoll, 2009: s 133 - 134

²⁷ BT, <http://www.bt.no/nyheter/lokalt/Oppgitt-over-treg-saksbehandling-1905343.html>, Lastet ned 28.04.13



Bodmiljø i Sandviken mellom 1915-1920. Bildet er tatt fra en kai på Måseskjæret i retning Bergen sentrum. Cirka midt i bildet ses Sandviksboder 69-72. Lastet ned fra: <http://marcus.uib.no/instance/photograph/ubb-wil-a-060.html>, Signatur UBB-WIL-A-060, Fotograf: Ralph L. Wilson

2.2 Sandviksboder 69-72

I det følgende vil jeg gi en kort presentasjon av Sandviksboder 69-72, etterfulgt av en kulturminnefaglig verdivurdering av bodene.



Kartutsnittet viser bodenes beliggenhet i forhold til hverandre. Hentet fra BK arkiv saknr 201201601. Bildet til høyre viser bod nummer 72, 70 og 69 sett fra sjøsiden den 29.08.14. Bildet er eget.

Sandviksboder 69 kan ved hjelp av branntakster dateres til eldre enn 1766, men interiørdetaljer kan tyde på at den er fra 1600- tallet. Den er en av få boder i Bergen som fortsatt hviler på bolverk.²⁸ På sjøsiden er det satt inn betongsøyler på grunn av setningsskader, og at deler av bolverket er glidd ut.²⁹ Fasadene fremstår som svært autentiske med bevarte lasteluker mot veien, eldre profilert panel, og et fåtall vinduer, noe som er et typisk trekk ved Bergenske sjøboder.³⁰ Det er bevart originalt panel med treplugger på bodens nordre vegg.³¹ Vinduene er av eldre type med to ganger tre ruter. Boden hadde også vindeark på sjøsiden frem til dette raste i sjøen 05.09.14.

Boden er i tre etasjer pluss loft, og har tømrede rom i rekke på hver side av en midtgang i første til tredje etasje, samt svalgang på sjøsiden i alle etasjer. I perioden det ble oppført sjøboder i Bergen var bodenes planløsning forholdsvis uendret, og Sandviksboder 69 har en tradisjonell planløsning som i dag er svært sjelden.³² Takhøyden i første og andre etasje er høy for en sjøbod å være, men er lavere i tredje etasje og loft.

Sandviksboder 70, 71a og 72 er sammenbygget innvendig. Anlegget bestod tidligere av flere mindre pakkboder, nøst og skur, men ble bygget om rundt 1900.

Bod nummer 72 nevnes i panteregisteret fra 1797, men funn av dekor malt i barokke farger og mønstre på de indre tømmerveggene er tegn på en eldre datering.³³ Boden har en kombinasjon av laftede tømmerkjerner og stolpekonstruksjoner.

Bod nummer 71a vises på kart fra 1850, men er trolig eldre enn dette. Den har tre etasjer og loft, består hovedsakelig av stolpekonstruksjoner, og har store åpne rom.³⁴

Sandviksboder 70 har en usikker datering, men byggeteknikk, detaljer, og rester etter dekormaling gjør det sannsynlig at deler av boden kan være fra 1600- 1700- tallet. Boden har tre etasjer pluss loft, og tradisjonell romplan med laftekjerner. Boden ligger fortsatt på bolverk, med noe nyere betong- og pelefundamenter.³⁵

²⁸ Prosjekt bod, 2008: s 16 og Bergen kommune v. Byantikvaren, Byantikvarens uttalelse til søknad om rammetillatelse, 18.03.14

²⁹ Intervju med Ola Elvsaa, 03.09.14

³⁰ Prosjekt bod, 2008: s 10

³¹ Mail fra David A Sandved, 06.05.15

³² Prosjekt bod, 2008: s 10 og 16, og Intervju med Erlend Hofstad, 29.08.14

³³ Byantikvaren, *Prosjekt bod*, 2008: s 15 og Høringsuttalelse fra Elin Thorsnes arkitektkontor AS, 2005

³⁴ Byantikvaren i Bergen, Vedtak om midlertidig fredning Sandviksboder 71a, 09.06.06

³⁵ Byantikvaren i Bergen, Vedtak om midlertidig fredning Sandviksboder 70, 09.06.06

Sandviksboder 72 og 70s fasader mot sjøen har trekk som er typiske for tradisjonelle sjøboder, deriblant vindeark med lasteluger. Det har vært tre vindearker på denne fasaden, men det ene er borte. Jeg har ikke funnet helt klare svar på når vindearken ble tatt ned eller rast. Elin Thorsnes antagelser, basert på bildematerialer, tilsier at dette kan ha skjedd vinteren 2011/2012.³⁶ På hver side av bygningskomplekset er det bevart en hop.

Begge bodene har innvendig svalgang mot sjøen.³⁷ I følge Marco Trebbi, som har forsket på veggmalier i Bergenske sjøboder, skal det ha vært et rom i søndre ende av denne svalen med barokk rankefrise langs gulvet.³⁸ Både Ola Elvsaas og fredningsvedtakene for byggene viser til veggmalier i dette bygningskomplekset, men jeg har ikke selv vært inne i byggene, og vet derfor ikke om det refereres til de samme veggmaleriene.

Sandviksboder 71 består av en mindre bod(gul del) og et tidligere naust(blå del). Begge delene er fra før 1850. Boddelen er svært autentisk, og har detaljer som kan tilsi en 1700 – talls datering. Naustdelen ble totalombygget til losjhus for notarbeidere i 1924. Denne delen har en etasje pluss loft.³⁹ Den har hatt to arker, men disse er nylig tatt ned.

Sandviksboder 69-72 eies av to firmaer; Sandviksboder 69 og 71 har siden høsten 2003 vært eid av Sjøbodutvikling AS, og Sandviksboder 70, 71a og 72 har vært eid av Vest eiendom siden 1996.⁴⁰

Jeg har ikke funnet noen klare svar på når bodene gikk ut av bruk, og hvor lenge de har stått til forfalls. Begge deler har skjedd før dagens eiere kjøpte bodene.⁴¹ Inngåelse av vern og vedlikeholdsavtale for Sandviksboder 69 i 1985, som omtales nærmere i kapittel 6, tyder på at i alle fall denne boden, allerede da var preget av betydelig forfall.

³⁶ Mailkorrespondanse med Elin Thorsnes, 28.04.15

³⁷ Byantikvaren i Bergen, Vedtak om midlertidig fredning Sandviksboder 70, 09.06.06

³⁸ Marco Trebbi, Den lukkede hage – Veggmalier i sjøboder i Bergen II, Bergen, 2008: s 82-83

³⁹ Byantikvaren, *Prosjekt bod*, 2008: s 15 og Høringsuttalelse fra Elin Thorsnes arkitektkontor AS, 2005

⁴⁰ Bergen kommune v. Byantikvaren, Byantikvarens kommentar til klager på vedtak om midlertidig fredning, BK arkiv saksnr. 200608630 nr. 4, 14.11.2006

⁴¹ Intervju med Ola Elvsaas, 03.09.14



Fra venstre ses Sandviksboder 69, 71 (bestående av gul bod og lavere blått naust) og 71a. Bak Sandviksboder 71 skimtes Sandviksboder 70. Bildet er tatt 03.09.14. Her er forfallet tydelig. Samtidig har bodene svært mange autentiske trekk.

2.2.1 Bodenes kulturminneverdier

Felles for alle bodene er at de har høy aldersverdi og grad av autenticitet. Som allerede nevnt har alle bodene med fasader mot sjøen inntil nylig hatt vindemark. Bodene har ellers mange trekk som er typisk for sjøboder, slik som hovedformen og vinduer plassert slik at de gir lys til de innvendige passasjene. Bodene har i stor grad beholdt den tradisjonelle romplanen. I og med at sjøboder i Sandviken ble konstruert på samme måte gjennom hele byggeperioden kan de fortelle om bygningstradisjoner, herunder blant annet teknikker, materialbruk, og estetisk utforming, fra langt tilbake i tid. Sporene etter veggmalier, og annen dekor, er kilde til kunnskap om byggenes funksjon som representasjonslokaler og kontorer for handelsmenn, samt varelager for tørrfisk. Sandviksboder 69-72, og den virksomheten som foregikk her, var i likhet med andre sjøboder i området en viktig katalysator for områdets vekst og utvikling, og inngår som en viktig del i lokal-, nasjonal-, og internasjonal handelshistorie. De har av den grunn historisk kildeverdi, identitetsverdi, og er viktig for Sandviken og byens steds karakter.

Til tross for nærliggende veianlegg, og noen nyere bygninger i nærheten, fremstår Sandviksboder 69-72 og dets umiddelbare omgivelser som et miljø med høy autenticitetsverdi. I mange av saksdokumentene, for eksempel i vedtakene om midlertidig fredning, ses bodene i sammenheng med det fredede reperi- og lyststedet

Måseskjæret⁴², som begge er svært godt bevart. I følge opplysninger jeg har fått av arkitekt Elin Thorsnes skal Sandviksboder 69 og 71 hatt samme eier som reperbaneanlegget i to perioder, først på slutten av 1800-tallet, og deretter store deler av 1900-tallet.⁴³ De kompletterer dermed et ellers godt bevart anlegg. Sandviksboder 69-72 grenser også til andre sjøboder, men disse har gjennomgått langt større ombygginger. Mellom bod nummer 69 og 70/71, og ved bod 71a er det bevart hoper, der handelsvarer ble lastet om bord på skip. Dette er faktorer som styrker bodenes samlede miljøverdi.



Tegning av eiendommene under reperbanen 1925. Sandviksboder 69-72 lengst til høyre av bodene. Lastet ned fra: <http://marcus.uib.no/instance/photograph/ubb-kk-n-284-022.html>, Signatur: ubb-kk-n-284-022

⁴² Byantikvaren, Vedtak om midlertidig fredning Sandviksboder 69-72, 08/09.06.06

⁴³ Mail fra Elin Thorsnes, 28.04.15

3. Myndighet - og ansvarsfordeling innen kulturminneforvaltningen i Bergen

I det følgende kapittelet vil jeg gi en kort innføring i hvordan den juridiske myndigheten etter kulturminneloven og plan og bygningsloven, samt ansvaret for kulturminner er fordelt i Bergen. Jeg vil ha fokus på forhold som er relevant for Sandviksboder 69-72.

Kulturminneforvaltning er et ansvar knyttet til politiske organer, med tilhørende faginstanser, på nasjonalt, regionalt og lokalt nivå. De to viktigste virkemidlene i sikring av kulturminner er plan- og bygningsloven og kulturminneloven. Det er bare kulturminner av nasjonal verdi⁴⁴ som kan fredes etter kulturminneloven, mens kulturminner av regional og lokal verdi kan vernes etter plan- og bygningsloven. Det er et objekts alder, vernestatus og type verdi⁴⁵ som avgjør hvilket lovverk kulturminnet skal vernes etter. Dette avgjør videre hvem som har forvaltningsansvaret for kulturminnet. I den omtalte casen er det Riksantikvaren og fylkeskommunen som har myndighet etter kulturminneloven, mens kommunen og fylkeskommunen har myndighet etter plan- og bygningsloven⁴⁶

3.1 Nasjonalt forvaltningsnivå, Riksantikvaren

Som regjeringens politiske sekretariat innen miljøforvaltning, deriblant kulturminneforvaltning, er Miljødepartementet den overordnede forvaltningsmyndighet på området. Riksantikvaren er Klima og miljødepartementets rådgivende og utøvende faginstans, med ansvar for at den nasjonale politikken følges opp, og er det overordnede fagorganet innen kulturminneforvaltningen.⁴⁷

I forbindelse med Sandviksboder 69-72 er det nasjonale forvaltningsnivået først og fremst relevant ved at Riksantikvaren er klageorgan for vedtak truffet av fylkeskommunen, samt at de må gi tillatelse til bruk av kulturminneloven§17⁴⁸, og er innsigelsesmyndighet⁴⁹ til planvedtak etter Plan og bygningsloven, og ved at Miljødepartementet avgjør slike

⁴⁴ Nasjonal verdi er en ”verdi som tillegges kulturminner eller kulturmiljøer knyttet til viktige faser og forhold i landets historie.” (Riksantikvaren, <http://ra.no/Veiledning/Ordforklaringer-bokmaal>, lastet ned 21.04.14)

⁴⁵ I betydningen lokal, regional eller nasjonal verdi.

⁴⁶ Even Gaukstad og Jørn Holme, i Holme (red.), *Kulturminnevern – Lov, forvaltning, håndhevelse bind I*, Økokrim, 2005: s 136 - 145

⁴⁷ Even Gaukstad og Jørn Holme, i Holme (red.), *Kulturminnevern – Lov, forvaltning, håndhevelse bind I*, Økokrim, 2005: s 136 - 139

⁴⁸For videre omtale av bestemmelsen se punkt 5.1

⁴⁹ Innsigelse er i dette tilfellet en innvending eller protest mot forslag til arealplaner plan- og bygningsloven. Kommunene kan ikke foreta endelig vedtagelse av arealplaner om Riksantikvaren er kommet med innsigelse.(Riksantikvaren, <http://ra.no/Veiledning/Ordforklaringer-bokmaal>, lastet ned 27.04.14)

innsigelsessaker.⁵⁰ Det er den regionale og lokale kulturminneforvaltningen ved Hordaland fylkeskommune og Bergen kommune som har vært mest involvert i saken.

3.2 Regionalt forvaltningsnivå, Hordaland fylkeskommune

Hordaland fylkeskommune(HFK) har i likhet med resten av landets fylkeskommuner myndighet etter både plan- og bygningsloven og kulturminneloven. Innad i Hordaland fylkeskommune er hovedansvaret for kulturminner lagt til Seksjon for kulturminnevern og museum under Kultur og idrettsavdelinga. Etter kulturminneloven har fylkeskommunen myndighet til blant annet å vedta midlertidig fredning, gi dispensasjon fra egne fredninger, samt andre vedtaksfredninger, områdefredninger og kulturmiljøfredninger med hjemmel i kulturminneloven. De er også saksforberedende instans, for Riksantikvaren, i mange fredningssaker. Fylkeskommunen har også ansvar for tildeling av tilskuddmidler.⁵¹

Gjennom Plan og bygningsloven har de virkemidler og myndighet til å ivareta kulturminner på alle plannivåer, og alle planstadier, gjennom å komme med innspill til planer, delta i høringsrunder, samt å fremme innsigelser og påklage vedtak.⁵²

3.3 Lokalt nivå, Bergen kommune og Byantikvaren

Som vedtaksmyndighet etter Plan- og bygningsloven har kommunene et stort ansvar for å verne kulturminner. Plan og bygningsloven regulerer bruk og vern av ressurser og arealer, noe som gir kommunen ansvar for å ivareta kulturminner i egen og andres virksomhet. I kommunale - og private planer må kommunene veie kulturminneverdier opp mot andre samfunnsinteresser. Kommunens viktigste virkemiddel, i kulturminnefaglig sammenheng, er muligheten til å regulere til vern ved å avsette områder til hensynssoner i forbindelse med utarbeiding av planer. I byggesaker har kommunene myndighet til å vedta endringer, riving og oppføring av byggverk og anlegg, og vesentlige terrenginngrep. Kommunenes beslutninger i plan og byggesaker kan dermed få avgjørende betydning for endring av kulturminner, og deres videre eksistens. I tillegg har kommunen meldeplikt til fylkeskommunen i de tilfeller de

⁵⁰ Holme (red.), 2005: s 138 - 140

⁵¹ Vista analyse, Rapport 2012/24 *Fylkeskommunen som regional kulturminnemyndighet*, 2012: s 22 og Hordaland fylkeskommune, <http://www.hordaland.no/Hordaland-fylkeskommune/Kultur/Kulturminnevern-og-museum/Kulturminnevern-og-museum/>, lastet ned 21.05.15

⁵² Ibid.

gjøres bekjent med et tiltak som berører fredede kulturminner, og ved riving eller *vesentlige endringer* av ikke fredede bygninger oppført før 1850.⁵³

Byantikvaren er Bergen kommunes antikvariske fagetat. Etaten har som mål å gi råd og anbefalinger i alle plan- og byggesaker der kulturminner og kulturlandskap berøres. De tilstreber å være involvert i hele saksprosessen. Dette innebærer å delta på oppstartsmøter for alle plansaker i områder med kulturhistoriske kvaliteter for å synliggjøre disse verdiene på et tidlig stadium i planleggingen, og slik se til at disse vektlegges videre i planprosessen. Deretter uttaler Byantikvaren seg til meldinger om planoppstart, og er høringsinstans der de påpeker eventuelle konflikter med kulturhistoriske verdier. I forbindelse med byggesaker er hovedregelen at Byantikvaren skal uttale seg i saker der kulturhistoriske og antikvariske verdier berøres. Dette gjelder blant annet eiendommer innenfor spesialområde bevaring og hensynssone, bygninger eldre enn 1880. De skal også ha mulighet til å uttale seg til alle rivesøknader.⁵⁴

I skrivende stund har Byantikvaren ikke selv myndighet til å fatte vedtak, samt innvilge eller avslå søknader etter Plan og bygningsloven. Det er Etat for plan og geodata og Etat for byggesak og private planer som innehar denne myndigheten, og som i den forbindelse må veie Byantikvarens råd i forhold til andre hensyn.⁵⁵ Fra 18.06.04- 01.01.08 var imidlertid kulturminnemyndigheten for Bergen kommune overført til byantikvaren, som del av en større forsøksordning kalt Kommuneforsøket.⁵⁶ I denne perioden midlertidig fredet de flere av sjøbodene i Sandviken, deriblant Sandviksboder 69 -72. Bergen kommune ved byantikvaren har på nytt søkt om å overta denne myndigheten, men dette spørsmålet er foreløpig ikke avklart.⁵⁷

⁵³ Holme(red.), 2005: s 136 – 137, s 145 – 147, og Arne Holm, NIBR – rapport 2013: 14 *Modeller for institusjonalisering av kulturminneforvaltning i norske kommuner – Med hovedvekt på byantikvarenes medvirkning og innflytelse i de kommunale planprosessene*, Oslo, 2014: s 39 - 40

⁵⁴ Bergen kommune, <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byantikvaren/9460/article-19661> og <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byantikvaren/9460/article-15805>, Lastet ned 30.06.2014

⁵⁵ Arne Holm, NIBR- rapport 2013: 14 *Modeller for institusjonalisering av kulturminneforvaltning i norske kommuner - Med hovedvekt på byantikvarenes medvirkning og innflytelse i de kommunale planprosessene*, Oslo, 2014: s 55

⁵⁶ Bergen kommune, Fagnotat, BK arkiv saknr. 201335210, 12.11.2013

⁵⁷ Mailkorrespondanse med Johanne Gillow, 08.05.15

3.4 Eiers ansvar

Det er eieren som sitter med hovedansvaret for driften, samt vern og vedlikehold av kulturminner. Forvaltningen har ansvar for å gjøre rammebetingelsene for eierne så gode som mulig, blant annet ved rådgivning og tilskudd.⁵⁸

En eier av en fredet bygning har etter kulturminneloven ansvar for å holde bygningen i normalt god stand. I tillegg kommer den mer generelle vedlikeholdsplikten etter plan- og bygningsloven. Alle endringer utover vanlig vedlikehold må det søkes om dispensasjon til.

I forbindelse med dispensasjoner kan kulturminnemyndighetene dekke hele eller deler av merkostnader som følge av antikvariske krav. Dessverre er kulturminnemyndighetenes tilskuddsposter bare store nok til å dekke en brøkdel av eiers utgifter til vedlikehold av fredede bygninger.⁵⁹ Et godt kulturminnevern avhenger derfor av at eiere ser verdien i kulturminneverdiene de forvalter, og er villig til å bruke ressurser på å ivareta disse verdiene.

⁵⁸ Riksantikvaren, http://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/175271/1/infoark_1111.pdf, lastet ned 20.05.15

⁵⁹ Riksantikvaren, http://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/175271/1/infoark_1111.pdf, lastet ned 20.05.15

4. Sakshistorikk- omgjøring til ny bruk

Som vi har sett er Sandviksboder 69 -72 svært autentiske, og har dermed høg antikvarisk verdi. Samtidig er byggene svært forfalt, på grunn av mange års mangel på vedlikehold. Innad i kulturminneforvaltningen er det at et kulturminne brukes, sett som en viktig forutsetning for at det vedlikeholdes og vernes. Dette er noe av bakgrunnen for at kulturminneforvaltningen har vern gjennom bruk som en målsetning for de fleste kulturminner. I mange tilfeller avhenger bruk av at kulturminnet tilpasses brukers behov, noe som ikke alltid harmonerer med vern av kulturminneverdier.⁶⁰ I den overnevnte verdivurderingen er ikke bodenes bruksverdier tatt med. Dette har nettopp sammenheng med at bodene er så forfalt at bruk er problematisk. Deler av bygningsmassen er faktisk så forfalt at eierne har fått pålegg om vedlikehold og sikring. I dette kapitlet vil jeg gå igjennom de siste årene med saksgang knyttet til eiernes ønsker om å tilpasse bodene til ny bruk.

Sandviksboder 69-72 eies som nevnt av de to firmaene Sjøbodutvikling AS og Vest Eiendom AS. Firmaene har gått sammen om å utvikle bodene for ny bruk med Ola Elvsaas fra Sjøbodutvikling AS som prosjektansvarlig. Intensjonen har i følge Elvsaas hele tiden vært å gjøre byggene om til boliger. Dette så de som den eneste økonomisk lønnsomme bruken av byggene. Av den grunn innledet de i 2003 samtaler med Byantikvaren angående fremtiden til byggene.⁶¹

De hadde flere møter, og av mine intervju med Elvsaas, og Johanne Gillow, som på det tidspunktet var Byantikvarens saksbehandler i denne byggesaken, går det frem at begge parter i starten hadde inntrykk av at man forstod hverandre, og hadde en god dialog.⁶² I følge Gillow handlet disse møtene for det meste om overordnede retningslinjer for prosjektet, der et sentralt tema var hvilke av bodenes kvaliteter Byantikvaren mente det var viktig å bevare.

Byantikvaren framhevet byggenes autentisitet. Under møtene ble det ble flere ganger presisert at byggene ble vurdert som fredningsverdige, og at dersom de ble truet ville det være aktuelt med en midlertidig fredning. Byantikvaren ga flere ganger beskjed om at eierne, så snart som mulig, burde sette i gang vedlikehold av bodene for å unngå ytterligere tap av verneverdier.⁶³ På dette tidspunktet inngikk ikke bodene i noen reguleringsplan, og i Kommunedelplan for

⁶⁰ Miljødepartementet, 2004-2005: s 25

⁶¹ Intervju med Ola Elvsaas 03.09.2014

⁶² Intervju med Ola Elvsaas 03.09.2014 og med Johanne Gillow 22.08.2014

⁶³ Intervju Johanne Gillow 22.08.2014

Sandviken - Fjellsiden Nord fra 2001 er bodene avmerket som verneverdige bygninger, med arealformål næring.⁶⁴ Om sjøboder sier planen videre at:

”Siktlinjen mellom sjøhusene skal bevares. De gjenværende hopene og den direkte kontakten mellom byfjorden og sjøhusene skal opprettholdes. Havnebassenget utenfor skal ikke fylles opp slik at sjøbodene blir liggende inneklemt mellom land og utfyllinger.”⁶⁵

For å gjøre bodene om til boliger krevdes det derfor en omregulering. I februar 2005 ble det meldt oppstart for planarbeidet, og oppstartsmeldingen lå ute på høring høsten samme år.⁶⁶

4.1 Midlertidig fredning

I Dagens Næringsliv 3. – 5. juni 2006 fortalte eierne om boligprosjektet. Her ble det opplyst om at 15. juni samme år ville det legges ut 32 luksusleiligheter for salg, og at man regnet med endelige tillatelser over sommeren, og byggestart i oktober. I artikkelen er leilighetene beskrevet på detaljnivå angående valg av materialer, antatt størrelse på leilighetene, integrerte kjøkkenløsninger, opparbeiding av utearealer osv. Dette til tross for at hverken nødvendig reguleringsplan eller byggetillatelser var på plass. Eiernes planer var i tillegg var langt fra Byantikvarens føringer.⁶⁷

⁶⁴Bergen kommune, Arealplankart til Kommunedelplan Sandviken – Fjellsiden Nord 2001, Lastet ned fra <http://www.bergenskart.no/braplan/planInnsyn.jsp?planid=15750000&kildeid=1201> 23.10.2014

⁶⁵ Bergen kommune, Kommunedelplan for Sandviken – Fjellsiden Nord, 2001, lastet ned fra <http://www.bergenskart.no/braplan/planInnsyn.jsp?planid=15750000&kildeid=1201>, 23.10.2014

⁶⁶ Norske hjem, Melding om igangsetting av privat planarbeid, HFK arkiv saknr. 200501651 nr. 1, udatert

⁶⁷ Bergen kommune v. Byantikvaren, Byantikvarens kommentar til klager på midlertidig fredning, BK saknr. 200608630-4, 14.11.06 og intervju med Johanne Gillow, 20.08.14



Bildet illustrerer eiernes planer for byggene. Lastet ned fra: <http://www.bt.no/nyheter/lokalt/Slik-blir-de-nye-sandviksbodene-2813043.html>

Innholdet i den nevnte artikkelen, og det at etaten hadde blitt gjort bevisst på at eierne hadde satt i gang innvendig høytrykkspyling av bodene, resulterte i at Byantikvaren⁶⁸ midlertidig fredet bodene 8. og 9. juni 2006.⁶⁹ Fredningen gjaldt hele bodene med bolverk, eksteriør og interiør, samt arealet mellom nr 69 og veien, samt hopen mellom bod nr 69 og 70/71.⁷⁰

I følge Elvsaaas ble rengjøringsmetoden benyttet for å fjerne tørrfisklukten fra de innvendige tømmerveggene, noe de hadde god erfaring med fra et boligprosjekt med sjøboder i Stavanger. Det ble benyttet en spesialmaskin som varmet opp vannet til hundre grader.

Elvsaaas forklarer:

”det som vi da oppnår er at vi åpner porene i laften, for her luktet jo skikkelig tørrfisk, og det kan vi jo ikke ha folk til å bo i.[...] [...] Det vi gjør i prosessen er at vi bruker en vinkelsliper med en stålbørste på. Ikke noe vinkelsliper som skjærer vilt vekk, men med en stålbørste på, for den holder konturene i treverket, men du får akkurat flossen

⁶⁸ Som del av en prøveordning hadde Byantikvaren på det tidspunktet blitt delegert den regionale kulturminnemyndigheten, der i blant myndigheten til midlertidig fredning. For mer informasjon se kapittel 3. I tillegg skal regionalt forvaltningsnivå, som da var Byantikvaren, ha mulighet til å uttale seg vedrørende vesentlige endringer av byggverk eldre enn 1850 jfr. kml § 25 andre ledd.

⁶⁹ Intervju Johanne Gillow 20.08.2014

⁷⁰ Bergen kommune v. Byantikvaren, *Midlertidig fredningsvedtak Sandviksboder 69 -72*, RA arkiv Saksnr. 06/2585- 06/2588 nr 1, 8. og 9.juni 2006

av. [...] [...]Stålbørsten sliper det ikke jevnt, den følger konturene, også får du av flossen, men da må treverket være helt tørt.”⁷¹

Da Byantikvaren ble tipset om høytrykkspylingen var Gillow på befaring. Det ble da bedt om at arbeide måtte stoppes umiddelbart siden det var tydelig at dette allerede hadde voldt store skader på originale bygningsdeler som malte overflater, dekor, belistning og tømmer. I følge Gillow hørte hun høytrykkspyleren gå igjen allerede da hun forlot eiendommen, og en midlertidig fredning ble sett som det eneste middelet for å kunne hindre ytterligere ødeleggelser av kulturminnene.⁷² Bildene under viser skadene rengjøringsmetoden har påført.

⁷¹ Intervju med Ola Elvsaa 03.09.14

⁷² Intervju med Johanne Gillow 20.08.14, og Bergen kommune v. Byantikvaren, *Byantikvarens kommentar til klager på vedtak om midlertidig fredning*, RA arkiv, saksnr. 2584-2588 nr. 4, datert 14.11.06,



Bildene er fra samme sted i Sandviksboder69 før og etter eiers rengjøring. Bildet til venstre er fra 2006. Her er fortsatt bevart malte vegger, profilerte listverk og viktige spor etter en av bodens mange funksjoner, nemlig oppbevaring av saltet brisling. På bildene til høyre er det tydelig hvilke skader eiernes handlinger har påført interiøret. Bildet nederst til høyre er nærbilde av høyre vegg.

Bildet til venstre er lastet ned fra: <https://www.facebook.com/Sandvikstranden/photos/a.441699659197917.102635.326819147352636/441700759197807/?type=3&permPage=1>. De andre bildene er egne.

I fredningsvedtakene begrunnes fredningen med at ” *det samlede bodmiljøet, som utgjøres av Sandviksboder (68 og) 69-72 er noe av det siste som er igjen av autentiske boder fra 16- 17- og 1800- tallet i Sandviken*”.⁷³ Bodmiljøet i Sandviken har store autentiske kvaliteter, høy antikvarisk sjeldenhets- og egenverdi, og har høy nasjonal og internasjonal verneverdi. Videre begrunnes fredningen med at ” *Kulturmiljøet i Sandviken er blitt betydelig redusert i etterkrigstiden, og det er derfor presserende at de gjenværende tekniske kulturminnene sikres og at inngrep reduseres til et minimum.*”⁷⁴

⁷³ Bergen kommune v. Byantikvaren, *Midlertidig fredningsvedtak Sandviksboder 69 -72*, RA arkiv Saksnr. 06/2585- 06/2588 nr 1, 8. og 9.juni 2006

⁷⁴Bergen kommune v. Byantikvaren, *Midlertidig fredningsvedtak Sandviksboder 69 -72*, RA arkiv Saksnr. 06/2585- 06/2588 nr 1, 8. og 9.juni 2006

Fredningen ”innebærer at bygningene ikke kan rives, verken helt eller delvis, og at **alle** endringer og inngrep skal godkjennes av kulturminnemyndighetene før arbeidet settes i gang. Som hovedregel **skal** alle endringer, inklusive overflatearbeider som maling, søkes om og godkjennes skriftlig.”⁷⁵ Søknad om endringer må sendes fylkeskommunen, som har myndighet til å dispensere fra bestemmelsene i fredningsvedtaket.⁷⁶

Fredningene ble kort tid etter påklaget av eierne, men Riksantikvaren som er klageinstans i slike saker, fant ikke grunn til å oppheve den midlertidige fredningen.⁷⁷ Klagesaken tas opp igjen under punkt 7.1.1.

4.2 Reguleringsprosess og dispensasjoner

Ved årsskiftet 2007/2008 gikk kulturminnemyndigheten for Bergen tilbake til Fylkeskommunen. I den forbindelse var det et møte mellom Byantikvaren og Fylkeskommunen der blant annet Sandviksboder 69-72 ble diskutert. Byantikvaren uttrykte da bekymring for bodenes tilstand, og hvilken innvirkning boligprosjektet ville ha på kulturminneverdiene de besitter. Mye av årsaken til dette var at etter fredningen stoppet boligprosjektet opp, og det ble ikke utført noe sikrings - og vedlikeholdsarbeider på bodene til tross for at det var huller i tak og vinduer, samt at inngang til bygningene og bakplassen var ulåst og tilgjengelig for uvedkommende.⁷⁸

Da den regionale kulturminnemyndigheten gikk over til Fylkeskommunen fikk de også ansvar for å vurdere oppheving av fredning, eller om det skulle settes i gang prosess med permanent fredning av bodene. I tillegg fikk de ansvar for oppfølgingen av eierne i forbindelse med vedlikehold og boligprosjektet siden fredningsstatusen medførte krav til dispensasjoner ved endringer utover vanlig vedlikehold. I følge saksbehandler hos Fylkeskommunen, David A. Sandved, ble de overordnede rammene for boligprosjektet klargjort på det første møte med eierne. Det ble da avklart at bygningene skulle restaureres som et kulturminne ved at eksteriøret skulle være uendret, og med minst mulig inngrep i interiøret.⁷⁹

I følge Sandved ble dispensasjon - og reguleringssaken en tidkrevende prosess. Det tok lang tid før eierne utarbeidet søknader og tilstrekkelig dokumentasjon, og Fylkeskommunen måtte

⁷⁵ Bergen kommune v. Byantikvaren, *Midlertidig fredningsvedtak Sandviksboder 69 -72*, RA arkiv Saksnr. 06/2585- 06/2588 nr 1, 8. og 9.juni 2006

⁷⁶ Ansvarsforskriften § 12 nr. 2, om § 15a

⁷⁷ Riksantikvaren, Behandling av klagesak Sandviksboder 69 -72, RA arkiv, saksnr. 06/2585-5 til 06/25888-5, 08.05.2007

⁷⁸ Intervju Johanne Gillow 20.08.14

⁷⁹ Intervju David A. Sandved, 22.08.14

flere ganger kreve mer dokumentasjon for å kunne ta stilling til tiltakene. At prosessen tok tid bunner også i at det i 2009 ble vedtatt en ny Plan- og bygningslov, og utkastene til reguleringsplanen måtte oppdateres i forhold til denne.⁸⁰

I mars 2010 vedtok Fylkeskommunen dispensasjon til istandsetting, tilpassing til ny bruk og brannsikring av byggene. Dette var på grunnlag av at de vurderte forfallet så omfattende at deler av bygningsmassen snart kunne kollapse på grunn av sviktende fundamenter og råteskader. For å stoppe forfallet krevdes det derfor utskiftning av store mengder autentisk materiale, og ”[s]ammenholdt med de inngrepene som må gjennomføres i forbindelse med de omfattende råteskadene, er inngrepene knyttet til tilpassing av ny funksjon mindre.”⁸¹ I tillegg kan det se ut som om Fylkeskommunen oppfattet det slik at tiltakshaver etter hvert hadde innrettet seg mer etter krav fra antikvariske myndigheter ved å redusere mengden av inngrep.⁸² I september 2011 ga Fylkeskommunen dispensasjon til refundamentering av Sandviksboder 69 -72 på grunn av bolverkens råteskader, og de setningene disse medførte på byggene.⁸³

Dispensasjonene dannet mye av grunnlaget til reguleringsplanen for Sandviksboder 69 – 72 som ble vedtatt av Bergen kommune i 20.06. 2011.⁸⁴ Hovedformålet med planen var å legge til rette for vern gjennom bruk. Sandviksboder 69 er regulert til boligbebyggelse, mens nummer 70, 71(pakkhusdelen/den gule delen), 71a og 72 er regulert til bolig/foretning/kontor, og 71(losjihuset/den blå delen) til foretning/kontor/tjenesteyting. Det er tillatt totalt maks 32 boenheter i bodkoplekset. Det er lagt hensynssone C, bevaring av kulturminner og kulturmiljø over hele planområdet på land og 5 meter ut i sjøen (se arealplankart i vedlegg). Planen inneholder ikke spesifikke vernebestemmelser gjeldende bodenes eksteriør. Når det gjelder bodenes interiør skal blant annet innvendig laftetømmer være eksponert, og det nevnes hvilke rom og flater i Sandviksboder 70 og 72 som skal være uendret, og som det skal utarbeides verneplaner for. Både endringer på tømmervegger og utarbeiding av verneplaner skal skje i samråd med Hordaland fylkeskommune.⁸⁵

⁸⁰ Intervju David Aasen Sandved, 24.08.14

⁸¹ Hordaland Fylkeskommune, Kultur og idrettsavdelinga, *Vedtak om dispensasjon etter kulturminneloven*, HFK arkiv saksnr. 200810306 nr. 16-20, datert 23.03.10

⁸² Hordaland Fylkeskommune, Kultur og idrettsavdelinga, *Vedtak om dispensasjon etter kulturminneloven*, HFK arkiv saksnr. 200810306 nr. 16-20, datert 23.03.10

⁸³ Hordaland Fylkeskommune, Kultur- og idrettsavdelinga, *Vedtak om dispensasjon etter lov om kulturminner*, HFK arkiv saksnr. 200810259-4, datert 22.11.11

⁸⁴ Intervju David A. Sandved, 24.08.14

⁸⁵ Bergen kommune, *Reguleringsbestemmelser Sandviksbodene 69 -72*, PlanID 18440000 – saksnr. 200502938, vedtatt 20.06.2011

Planen har særegne saksbehandlingsregler som tilsier at tiltakshaver, selv ved tiltak som ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, må innhente uttalelse fra kulturminnemyndighetene. Videre sier planen at vernebestemmelsene gjeldende interiør, og saksbehandlingsreglene, skal gjelde selv om den midlertidige fredningen oppheves⁸⁶ I følge David A Sandved gir den nye Plan – og bygningsloven kommunene bedre hjemmel til å verne egne kulturminner gjennom bevaringsreguleringer. Mulighet for vern av interiør og materialbruk er kommet inn som nye momenter i loven. Fylkeskommunen vurderte Sandviksboder 69-72 som aktuelle kulturminner kommunen kunne forvalte selv gjennom plan- og bygningslovens bestemmelser. Av den grunn ga Fylkeskommunen innspill til Bergen kommune om hvilke bestemmelser som burde gjelde dersom de midlertidige fredningene ble opphevet.⁸⁷ I følge saksbehandler hos Fylkeskommunen, Erlend Hofstad, hadde Fylkeskommunen i flere år vurdert spesialområde bevaring eller hensynssone som et passende vern for bodene, og reguleringsplanen ble laget for å kunne erstatte fredningene. Planen har derfor ekstra strenge vernebestemmelser.⁸⁸

4.3 Varsel om oppheving av de midlertidige fredningene

20. desember 2013 varslet Hordaland Fylkeskommune oppheving av de midlertidige fredningene. Fordi de mener at reguleringsplanen gir et tilstrekkelig vern av byggene, og ” *av ein samla kulturminnefagleg vurdering av alle attverande sjøbodar i Sandviken, inkludert ei prioritering av eit utval av bodar for permanent fredning*”.⁸⁹ Bergen kommune, ved Byantikvaren, ga merknader til varselet der de var kritisk til oppheving av fredningen. Dette ble begrunnet med at bestemmelsene i reguleringsplanen ikke gir noen føringer angående ” *utvendige endringer eller materialbruk, så som vinduer, dører, fasadekledning og bygningsdetaljer, utover plan – bygningslovens generelle bestemmelser.*”⁹⁰ I tillegg påpeker de at byggene ble fredet fordi eierne og myndighetene hadde ulik oppfatning av hva vern gjennom bruk innebar, og den manglende ivaretagelsen av byggene tilsier at dette ikke har endret seg i ettertid. Byantikvaren ba derfor om at de midlertidige fredningene ble

⁸⁶ Bergen kommune, *Reguleringsbestemmelser Sandviksbodene 69 -72*, PlanID 18440000 – saksnr. 200502938, vedtatt 20.06.2011, jfr. Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71, med endringer av 24. juni 2011 nr. 30, § 20-3, 2012

⁸⁷ Intervju David A. Sandved 24.08.14

⁸⁸ Intervju Erlend Hofstad 29.08.14

⁸⁹ Hordaland Fylkeskommune v. Fylkesrådmannen, *Varsel om oppheving av vedtak om mellombels fredning*, HFK arkiv saksnr. 200810306-26, datert 20.12.2013

⁹⁰ Bergen kommune Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø, *Merknader til varsel om oppheving av vedtak om fredning*, Saksnr. 201300800-14, datert 27.01.14

opprettholdt for å sikre en tettere oppfølging, slik at byggenes verneverdier beholdes, samt at byggene på sikt blir gitt en permanent fredning i likhet med de andre Sandviksbodene.⁹¹

Ved årsskiftet 2013/2014 mottok Bergen kommune byggesøknader for Sandviksboder 69-72.⁹² I begynnelsen av juli 2014 ble søknadene for nummer 69 og 71 avvist fordi søkerne ikke har ettersendt påkrevd dokumentasjon.⁹³ Få dager etter den, 5. juni, blåste vindearken på Sandviksboder 69 på sjøen og tok med seg deler av tak og veggflaten. Denne dramatiske hendelsen har ført til at spørsmålet om oppheving av de midlertidige fredningene er satt på hold frem til Fylkeskommunen vurderer de nasjonale verdiene som sikret.⁹⁴ Den følgende saksgangen har hovedsakelig dreid seg om bodenes tilstand, samt vedlikehold og sikring av byggene.



Sandviksboder 69 etter at vindearken raste. Bildet er lastet ned fra:
<http://www.bt.no/meninger/debatt/Ni-bud-for-sjobodgribber-3155760.html>

De følgende kapitlene omhandler på ulike måter bodenes forfall, samt kulturminneloven og plan- og bygningslovens hjemler til å motvirke forfall. I neste kapittel vil jeg gi en teoretisk innføring i de bestemmelsene jeg ser som mest relevante i denne sammenheng.

⁹¹ Bergen kommune Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø, *Merknader til varsel om oppheving av vedtak om fredning*, Saksnr. 201300800-14, datert 27.01.14

⁹² Bergen kommune Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø, *Merknader til varsel om oppheving av vedtak om fredning*, Saksnr. 201300800-14, datert 27.01.14

⁹³ Bergen kommune, Etat for byggesak og private planer, Bergen kommunes arkiv Saknr. 201331845, 02.07.14

⁹⁴ Intervju David A. Sandved 24.08.14b

5. Virkemidler mot forfall av kulturminner i Kulturminneloven og Plan - og bygningsloven

Dette kapittelet er en teoretisk gjennomgang av kulturminneloven og plan- og bygningslovens bestemmelser gjeldende pålegg om vedlikehold og sikring, samt ulovlighetsoppfølging. Her vil jeg dra frem de bestemmelsene jeg ser som de mest sentrale for å motvirke forfallet av Sandviksboder 69-72. Jeg vil ha vekt på hensikten med bestemmelsene, og hvilke tiltak bestemmelsene gir hjemmel til å pålegge.

5.1 Kulturminneloven og dens vedlikeholdsbestemmelser

Kulturminneloven har et overordnet formål å verne vår felles kulturarv i form av kulturminner. Loven inneholder derfor en rekke bestemmelser som skal beskytte kulturminner mot ulike trusler. Når det gjelder å sikre Sandviksboder 69 -72 mot forfall er vedlikeholdsbestemmelsene i kulturminneloven § 17 jeg vurderer som mest relevant.

”§ 17. Vedlikehold av fredet byggverk m.v.

Får vedkommende myndighet rede på at et fredet byggverk er i ferd med å forfalle av mangel på vedlikehold kan byggverket undersøkes. Er det fare for at det forfaller, kan – med samtykke av departementet – eieren eller brukeren innen en rimelig frist bli pålagt å gjennomføre tiltak for å motvirke dette. Følges ikke pålegget får § 16 tilsvarende anvendelse, om ikke eier eller bruker påviser at han ikke makter istandsettingen av økonomiske grunner.

Departementet kan gi eier eller bruker tilskudd til vedlikehold, eller til endringer godkjent av vedkommende myndighet etter loven her.”⁹⁵

Denne bestemmelsen har vært relativt uendret siden kulturminneloven ble vedtatt i 1978, og den baserer seg på bestemmelser i bygningsfredningsloven av 1920. Den gjelder i hovedsak vedtaksfredede byggverk⁹⁶, og fredede bygningsmiljøer,⁹⁷ men i følge kml § 4 fjerde ledd kan bestemmelsen også komme til anvendelse på automatisk fredede kulturminner.⁹⁸

Paragrafens første ledd, første punkt, gir *vedkommende myndighet* hjemmel til å undersøke et fredet byggverk dersom det er i ferd med å forfalle av mangel på vedlikehold. Jfr. ansvarsforskriften er Fylkeskommunen/Sametinget den rette myndighet når det gjelder vedtaksfredede byggverk. I følge ordlyden trenger forfallet bare å være *i ferd* med å skje. Det

⁹⁵ Kml, § 17

⁹⁶ Med byggverk menes bygninger, konstruksjoner og anlegg, jfr. Ot. Prp. 45 (2007-2008) s 53

⁹⁷ Jørn Holme (red.), *Kulturminnevern - Lov, forvaltning, håndhevelse* Bind II, Økokrim, 2005: s 161-162 og Kahn: s 268

⁹⁸ Kml, § 4, fjerde ledd

er nok at det for eksempel er åpninger i tak eller veggflater, eller knuste vinduer. Dette har sammenheng med at slike skader kan føre til akselererende forfall på grunn av vanninntrenging, og at uvedkommende tar seg inn i byggverket og påfører skader. Adgangen til undersøkelse må derfor kunne ses som en rett kulturminnemyndighetene er gitt for å forebygge skader. Dersom myndighetene ønsker å komme inn i bygningen må det innhentes tillatelse fra eier. Dersom eier/bruker ikke tillater dette må kulturminnemyndighetene gå via namsretten for å få lovhjemlet tilgang til den fredede bygningen.⁹⁹

I de tilfeller der undersøkelsene etter paragrafens første pkt. har påvist at det er *fare for at* [byggverket] *forfaller* kan Fylkeskommunen/Sametinget pålegge eier/bruker å motvirke forfallet. Det forutsettes at det i forkant er hentet inn samtykke til et slikt pålegg fra *departementet*, som i følge ansvarsforskriften er delegert til Riksantikvaren.¹⁰⁰ I følge Michael Kahns *Lærebok i kulturminnerett* er det her ikke nok at byggverket har mindre skader som flassende maling, eller enkelte løse taksteiner. I og med at pålegget vil virke inngripende for eier, må forfallet være av en slik art at byggverket vil kunne miste sine kulturhistoriske og arkitektoniske verdier,¹⁰¹ eller nærmere bestemt de verdiene fredningen er begrunnet ut i fra jfr. kml § 2, første ledd.¹⁰² Jeg antar at det Kahn sikter til er at forfallet må være så omfattende at det er risiko for at byggverket vil miste de verdiene som lå til grunn for fredningen, dersom forfallet fortsetter. Ved å la byggverket forfalle har eier dermed brutt fredningsbestemmelsene, og § 17 gir derfor hjemmel til ulovlighetsoppfølging i form av et pålegg. Bestemmelsen gir derimot ikke hjemmel til å pålegge eieren å tilbakeføre bygningen til en tilstand den hadde før fredningstidspunktet.¹⁰³

Dersom eier/bruker ikke innretter seg etter vedlikeholdspålegget kan bestemmelsene i kml § 16 anvendes, jfr. kml § 17 tredje punkt. Dette vil bety at Riksantikvaren kan gi samtykke til at byggverket settes i stand på eier/brukers bekostning. Hvis vedkommende eier/bruker nekter å dekke utgiftene har myndighetene rett til å ta pant i eiendommen, og panten blir tinglyst på eiendommen.¹⁰⁴

Etter paragrafens andre ledd kan Riksantikvaren gi tilskudd til vedlikehold. Omfattende vedlikeholdsarbeider kan trolig ikke pålegges uten at det samtidig gis tilskudd til arbeidene.

⁹⁹ Jørn Holme (red.), *Kulturminnevern - Lov, forvaltning, håndhevelse* Bind II, Økokrim, 2005: s 162 og Kahn, 2007: s 269

¹⁰⁰ Jørn Holme (red.), *Kulturminnevern - Lov, forvaltning, håndhevelse* Bind II, Økokrim, 2005: s 163

¹⁰¹ Kahn, 2007: s 268

¹⁰² Kml, § 2, første ledd

¹⁰³ Kahn, 2007: s 268-269

¹⁰⁴ Jørn Holme (red.), *Kulturminnevern - Lov, forvaltning, håndhevelse* Bind II, Økokrim, 2005: s 163

Ansvar for tildeling av tilskuddsmidler er hovedsakelig delegert til Fylkeskommunen/Sametinget.¹⁰⁵ Det forutsettes at vedlikeholdstiltakene er godkjent etter kulturminnelovens bestemmelser. Dette innebærer at vedlikeholdstiltakene må være i tråd med fredningsvedtakene, ellers må man få godkjennelser gjennom dispensasjoner etter kml § 15a.¹⁰⁶

5.2 Plan - og bygningsloven og dens sikringsbestemmelse

Plan – og bygningsloven har som hovedformål å fremme bærekraftig utvikling, og er et sektorovergripende verktøy for kommunal og regional samfunnsutvikling. Den er en generell lov som skal gjelde all samfunnsplanlegging, arealstyring og byggesaksbehandling. I disse prosessene skal loven sikre at enkeltindivider og fellesskapets ressurser, helse, miljø, sikkerhet, forutsigbarhet, effektivitet, åpenhet og muligheter til medvirkning blir ivaretatt. Lovens byggesaksdel utløser først og fremst krav ved oppføring av nye byggverk og endringer på eksisterende bygningsmasse.¹⁰⁷ I og med at loven regulerer utviklingen av bygninger og arealer er den svært sentral i forvaltningen av kulturminner. For å besvare spørsmål om kommunens hjemmel til å sikre at Sandviksboder 69-72 holdes i stand er det først og fremst lovens § 31-3 som er relevant:

§ 31-3. Sikring og istandsetting. Frakobling av vann- og avløpsledning

Eier eller den ansvarlige plikter å holde byggverk og installasjoner som omfattes av denne lov i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for personer, eiendom eller miljø, og slik at det ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

Blir plikten ikke overholdt, kan kommunen gi pålegg om sikring og istandsetting.

Der vann og avløpsledning tas ut av bruk permanent eller for et lengre tidsrom skal eieren koble ledningen fra felles ledningsanlegg, når hensynet til forsvarlig helse, miljø eller sikkerhet krever dette. Kommunen kan pålegge frakobling i tilfeller som nevnt i forrige punktum.¹⁰⁸

Bestemmelsen er for det meste en videreføring fra den forrige Plan- og bygningsloven § 89, men i den nye loven er innholdet i § 89 delt i to paragrafer § 31-3 og § 31-4. I forarbeidene til Plan - og bygningsloven presiserer departementet at § 31-3 ikke gir kommunen hjemmel for pålegg om generelt vedlikehold. Et pålegg etter paragrafens andre ledd kan bare gis for å

¹⁰⁵ Jørn Holme (red.), *Kulturminnevern - Lov, forvaltning, håndhevelse* Bind II, Økokrim, 2005: s 163

¹⁰⁶ Kml, § 15 og § 15a

¹⁰⁷ Carl Wilhelm Tyrén, *Plan- og bygningsloven Kommentartutgave*, Oslo, 2010: s 41-42

¹⁰⁸ Pbl, § 31-3

avverge fare eller vesentlig ulempe for personer eller eiendom, og hjemmel til vedlikeholdstiltak utover dette vil gis hjemmel til i den forskrift som departementet skal utarbeide med hjemmel i § 31-4.¹⁰⁹ Forskriften det vises til er Byggesaksforskriften. Etter forskriftens kapittel 19, gjeldene fra 01.01.13 gis kommunen anledning til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger.¹¹⁰ Siden Direktoratet for Byggkvalitets veiledning til forskriften sier at den ikke omfatter fredede bygninger har Bergen kommune ikke vurdert å bruke den på Sandviksboder 69-72.¹¹¹ Av den grunn vil jeg ikke gå nærmere inn på bestemmelsene i forskriften her.

Ved nærmere studie av studie av § 31-3 første ledd har jeg sett at leddet inneholder både kumulativt og alternativt betingede vilkår. At bestemmelsen inneholder kumulative vilkår innebærer at disse må opptre samtidig for at bestemmelsen skal komme til anvendelse, mens bare et av de alternative vilkårene må opptre for at bestemmelsen skal kunne anvendes,¹¹² og, i tilfellet § 31-3, hjemle et vedtak etter annet ledd. Disse vilkårene finner vi i ordlyden: ”fare for (**skade på**), eller (**vesentlig ulempe**) for (**personer**), (**eiendom**) eller (**miljø**), og slik at det (**ikke virker skjæmmende**) (**i seg selv**) eller (**i forhold til omgivelsene**).” For enkelhetsskyld har jeg markert alle vilkårene med fet skrift og satt dem i parentes. Det er ordene *og/eller* mellom vilkårene som angir om de er kumulative eller alternative, *og* angir kumulative vilkår, mens *eller* angir de alternative. Ergo i § 31-3 er (**skade på**) eller (**vesentlig ulempe**) og (**virker skjæmmende**) kumulative vilkår, og må være tilstede samtidig for at bestemmelsen skal kunne anvendes. Skal bestemmelsen anvendes er det derfor alltid krav om at byggverket (**virker skjæmmende**), men det må i tillegg enten utgjøre (**skade på**) eller (**vesentlig ulempe**), eventuelt begge to,¹¹³ dersom det skal gis pålegg. Videre bestemmer vilkårene (**person**), (**eiendom**) eller (**miljø**) hvem det skal være risiko for skade eller vesentlig ulempe for, og ordet *eller* mellom dem, angir at disse er alternative vilkår, noe som innebærer at bare et av disse må være til stede. Det samme er tilfelle i paragrafens siste passus¹¹⁴ der (**virker skjæmmende**) som nevnt er kumulativt, mens bare et av vilkårene (**i seg selv**) eller (**i forhold til omgivelsene**) må være til stede.

¹⁰⁹ Ot. Prp. 45 (2007-2008), s 349-350 og 33

¹¹⁰ <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2010-03-26-488>, lastet ned 24.02.14

¹¹¹ Mail fra Anya Markhus, 09.03.15

¹¹² For utfyllende forklaring av begrepene kumulative og alternative vilkår anbefales: http://www.torvund.net/index.php?page=oppg_02722

¹¹³ Vilårene (skade på) og (vesentlig ulempe) er dermed også alternative vilkår.

¹¹⁴ Ledd i en leddsetning

I følge forarbeidene til den nye pbl er kriteriet ikke virker skjemmende videreført fra tidligere lov § 89. I forbindelse med utarbeiding av den nye loven er dette kriteriet ikke tolket som et selvstendig kriterium for pålegg, men fungerer som et tilleggskriterium der det er konstatert risiko for fare og ulempe, noe som samsvarer med min egen tolkning av ordlyden i paragrafens første ledd. Forarbeidene tilsier derimot ikke at vilkårene skade på og vesentlig ulempe også er tolket som kumulative vilkår og må være tilstede sammen med vilkåret ikke virke skjemmende for at bestemmelsen skal komme til anvendelse.¹¹⁵ I følge forfatterne av boken *Plan og bygningsrett* har det oppstått en feiltolkning i forbindelse med utarbeiding av den nye loven. Etter den foregående loven fra 1985 § 89 pliktet eiere å vedlikeholde byggverket i den grad at det ikke var farlig **eller** skjemmende, noe som ble ansett som formålet med bestemmelsen.¹¹⁶ Av Ot. Prp. 45 går det frem at formålet med § 31-3 er avverging av fare eller ulempe, ordlyden i første ledd kan dermed virke upresis og uheldig formulert i forhold til departementets tolkning av bestemmelsens formål. Det er i denne sammenheng viktig å påpeke at forarbeidene ikke er departementets tolkning av loven, men et uttrykk for hvordan de ønsker at loven skal anvendes.¹¹⁷ At ikke virker skjemmende ble endret fra et selvstendig til et tilleggskriterium gjenspeiler derfor heller departementets intensjon med lovverket. Det går ikke frem av forarbeidene hvorfor endringen er innført, men jeg antar dette kan ha sammenheng med at vilkåret er svært subjektivt betinget. En vurdering av hvorvidt et byggverk er skjemmende vil naturligvis avhenge av øyet som ser, og det vil derfor være vanskelig å skape likhet for loven.

I den nevnte sikringsrapporten antas det at krav om tiltak som hindrer vanninntrenging, pågående og fremtidige setninger, at bygningsdeler eller hele bygninger raser sammen, samt avstenging av vinduer og dører er innenfor hjemmelgrunnlaget i pbl § 31-3.¹¹⁸ I denne sammenheng vil det også være relevant å tilføye at ordlyden *pålegg om sikring og istandsetting* ikke innebærer at kommunen kan pålegge eier eller den ansvarlige å tilbakeføre byggverket til den tilstand det hadde da det var nytt. Paragrafen gir for eksempel ikke hjemmel til å pålegge restaurering, men kun pålegg for å avverge at byggverket ikke forårsaker fare eller vesentlig ulempe.¹¹⁹ Det er imidlertid tilstrekkelig at det konstanteres et

¹¹⁵ Ot. Prp. 45 (2007 - 2008), s 350

¹¹⁶ O.J. Pedersen m. fl., *Plan og bygningsrett- Del 2 Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner*, 2. utgave, Oslo, 2011

¹¹⁷ Kahn, 2007: s 14

¹¹⁸ Sikringsprosjektet – Virkemidler og verktøy for sikring av kulturminner, udatert, s 47

¹¹⁹ Ot. Prp. 45 (2007 - 2008), s 350

skadepotensiale, men det må være en risiko for at byggverket kan påføre skade innen kort tid dersom kommunen skal gripe inn.¹²⁰

Pbl 31-3 gjelder ikke bare i de tilfeller der det er søkt om en tillatelse til tiltak på et byggverk. Et pålegg etter annet ledd vil dermed kunne gis til tross for at det ikke har oppstått et brudd på en tillatelse etter pbl eller tilhørende bestemmelser. Mangelen på vedlikehold trenger heller ikke være så omfattende at vilkårene for krav om riving er tilstede.¹²¹

Jfr. første ledd gjelder bestemmelsen også skader og ulemper for miljø. I følge forarbeidene gir dette kommunen hjemmel til å gi pålegg dersom byggverket har negativ virkning på omkringliggende miljø. Dette kan eksempelvis være dersom et byggverks asbestplater går i oppløsning, eller det har gammel maling med PCB som vaskes ut, og dette kan ha negative konsekvenser for miljøet. Bestemmelsen gir da kommunen mulighet til å gripe inn, og kommunen er dermed gitt en noe utvidet påleggshjemmel.¹²² I kulturminnefaglig sammenheng er det interessant om denne hjemmelen er utvidet til også å gjelde kulturmiljøer, eller er det her snakk om naturmiljø. Med eksempelet som er brukt i forarbeidene er det åpenbart at det gis hjemmel til å forhindre forurensning, noe som peker i retning av naturmiljø. Ser man miljø i sammenheng med paragrafens neste vilkår ikke virker skjemmende kan miljø derimot tolkes mer i retning av estetiske konsekvenser for nærliggende kulturmiljø. Som allerede påpekt slår forarbeidene ettertrykkelig fast at § 31-3 er ment å avverge fare. Videre går det frem at bevaringsverdi vil være et tilleggskriterium i lovens § 31-4, der miljø også er et kriterium.¹²³ Vilåret miljø gir derfor neppe hjemmel til å begrunne et pålegg ut i fra hvilke konsekvenser forfallet vil ha på nærliggende kulturmiljø. § 31-3 må derfor i hovedsak regnes som en hjemmel for sikringspålegg. Etter min oppfatning gir dette bestemmelsen svekket betydning i kulturminnefaglig sammenheng.

5.3 Ulovlighetsoppfølging etter Plan- og bygningsloven

I følge pbl § 32-1 plikter kommunen å forfølge brudd på lovens bestemmelser. Dersom eier eller den ansvarlige ikke følger bestemmelsene det er redegjort for over har kommunen dermed et lovpålagt ansvar for ulovlighetsoppfølging etter bestemmelsene i pbl kapittel 32. Ved et pålegg etter pbl § 31-3 innebærer dette at særskilte saksbehandlingsregler kommer til anvendelse. Etter pbl § 32-2 skal eier eller den ansvarlige i forkant av pålegget tilsendes et

¹²⁰ O.J. Pedersen m. fl., *Plan og bygningsrett- Del 2 Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner*, Oslo, 2011: s 545

¹²¹ Ot. Prp. 45 (2007 - 2008), s 350

¹²² Ot. Prp. 45 (2007-2008), s 350

¹²³ Ot. Prp. 45 (2007-2008), s 33

forhåndsvarsel, og gis en frist på minimum 3 uker til å uttale seg om forholdene. Er det etter kommunens vurdering nødvendig med strakstiltak, kan et pålegg gis uten forhåndsvarsel¹²⁴.” Et forhåndsvarsel ”skal opplyse om at dersom ulovlige forhold ikke rettes innen fristen, vil forholdet kunne følges opp med pålegg om retting, pålegg om stans eller vedtak om tvangsmulkt, samt at dersom ikke pålegget etterkommes innen den oppgitte fristen kan forholdene følges opp med et forelegg likestilt med rettskraftig dom, jfr. pbl § 32-2 annet ledd.¹²⁵ Dersom kommunen har indikasjoner på at et byggverk er i strid med pbl § 31-3 hjemler lovens § 31-7 at det kan føres tilsyn med byggverket. Det er i denne sammenheng ikke særlig strenge krav til disse indikasjonene, det er tilstrekkelig at bygningsmyndighetene vurderer å gi et pålegg etter § 31-3 eller § 31-4.¹²⁶

Etterkommes ikke pålegget etter § 31-3 kan kommunen følge opp forholdene med krav om tvangsmulkt (§ 32-5) eller med tvangsfullbyrdelse (§ 32-7). En tvangsmulkt¹²⁷ regnes som det vanligste og mest hensiktsmessige virkemiddelet i denne sammenheng, og skal virke som et pressmiddel for å få gjennomført tiltakene pålegget gjelder. Mulkten vil løpe fra fristen for rettelsen er utløpt. Det forutsettes at de pålagte tiltakene lar seg gjennomføre. Det må da vurderes om det foreligger hindringer for gjennomføring som den ansvarlige/eier ikke kan klandres for. I pbl § 32-5 gis det tre alternativer for fastsetting av mulkten: den løper så lenge det ulovlige forhold varer, i form av *engangsmulkt*, eventuelt som en kombinasjon av disse to. Tvangsmulkten vil tilfalle kommunen. Dette for å motivere kommunen til å forfølge ulovlighetene. Når de ulovlige forholdene er rettet kan kommunen frafalle eller nedsette allerede ilagt tvangsmulkt. Dersom mulkten i seg selv ikke har motivert den ansvarlige til å rette ulovlighetene kan kommunen opplyse om at dersom disse rettes opp vil frafall av tvangsmulkt vurderes.¹²⁸

Etterkommes ikke pålegg etter pbl § 31-3 gir lovens § 32-7 hjemmel til tvangsfullbyrdelse. Det forutsettes at forholdene er farlige ”for de som oppholder seg i bygningen eller andre”. Jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-7 vil det være namsmyndigheten som må avgjøre om de pålagte tiltakene skal gjennomføres med tvangsfullbyrdelse. Tiltakene kan utføres på eiers

¹²⁴ I slike tilfeller gir fvl § 16 hjemmel til pålegg uten forhåndskonferanse, jfr. fvl § 16, tredje ledd.

¹²⁵ Pbl § 32-1, første ledd og § 32-2, andre ledd, og intervju med Anya Markhus, 03.09.14

¹²⁶ Ot. Prp. 45 (2007-2008), s 352

¹²⁷ I forvaltningsrettslig lovgivning defineres tvangsmulkt som en plikt til å betale et pengebeløp ved overtredelser av loven eller et lovhjemlet vedtak (Tyren, 2010: s 559)

¹²⁸ Ot. prp. 45 (2007-2008), s 33, 354-355

regning etter § 32-7, første ledd, uten å gå veien om namsretten, men dette gjelder bare pålegg i rettskraftig dom, likestilt med forelegg.¹²⁹

De overnevnte juridiske virkemidlene er de jeg ser som de mest sentrale for å motvirke forfallet av Sandviksboder 69-72. I det følgende vil jeg se på nærmere på hvordan forvaltningen har benyttet seg av juridiske virkemidler for å motvirke forfallet av Sandviksboder 69-72.

¹²⁹ Lov om tvangfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr 86, § 13-7 og Pbl, § 32-7

6. Hvordan har kulturminneforvaltningen benyttet juridiske bestemmelser for å stoppe forfallet av Sandviksboder 69 – 72?

6.1 Vern og vedlikeholdsavtale 1985

Sandviksboder 69-72 har stått for forfall i mange tiår, og kulturminneforvaltningen har lenge vært bekymret for byggenes tilstand. Allerede i 1985 inngikk Riksantikvaren en vern - og vedlikeholdsavtale for Sandviksboder 69 med daværende eiere. Avtalen er tinglyst på eiendommen, og skal ikke heves uten Riksantikvarens samtykke.¹³⁰ Dette innebærer at også senere eiere, inkludert dagens eiere, er pliktig til å overholde bestemmelsene i avtalen.¹³¹

Avtalen sier at eieren skal vedlikeholde bygningen. Alle endringer som går lenger enn rent vedlikehold kreves godkjenning fra Riksantikvaren, eller den Riksantikvaren delegerer denne oppgaven til. Det er heller ikke tillat med hel eller delvis riving, flytting av bygningen, eller endret råderett av eiendommen uten Riksantikvarens godkjenning.¹³² Avtalen samsvarer dermed i stor grad med bestemmelsene i kml § 15 fjerde ledd¹³³ som gjøres gjeldende ved vedtaksfredninger. Dette understrekes med at da Hordaland Fylkeskommune¹³⁴ i 2001 behandlet en dispensasjon fra avtalen vurderte de den på lik linje med en dispensasjon fra et fredningsvedtak.¹³⁵

I flere saksdokumenter nevnes det en vern og vedlikeholdsavtale fra 1997. Jeg har ikke fått tilgang på denne avtalen før masteroppgaven gikk i trykk. I og med at avtalen fra 1985 er en standardavtale er det sannsynlig at avtalen fra 1997 er lik. I følge opplysningene jeg har fått av Elin Thorsnes skal det ha vært eierskifte for Sandviksboder 69 i 1997.¹³⁶ Den nye avtalen er trolig derfor inngått i den sammenheng.

¹³⁰ Riksantikvaren, *Vern og vedlikeholdsavtale*, RA arkiv arkivkode 248, undertegnet 12.08.85

¹³¹ Advokatfirmaet RUV, <http://jusinfo.no/index.php?site=default/721/2248/2526/252>, lastet ned 09.05.15

¹³² Riksantikvaren, *Vern og vedlikeholdsavtale*, RA arkiv arkivkode 248, undertegnet 12.08.85 og Jussleksikon, <http://www.jusleksikon.no/wiki/Omskiping>, lastet ned 05.04.15

¹³³ ”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 utover dette krever tillatelse av vedkommende myndighet etter § 15 a.” (Kml § 15, fjerde ledd)

¹³⁴ Ansvar for å se til at avtalen overholdes og behandling av eventuelle dispensasjoner fra avtalen er trolig delegert fra RA til HFK.

¹³⁵ Hordaland fylkeskommune, Sandviksboder 69 gnr. 168 bnr. 360, RA arkiv arkivkode 248 saknr. 2001/1558-1

¹³⁶ Mailkorrespondanse med Elin Thorsnes, 28.04.15

6.2 Anmodning om sikring 2007

Som allerede nevnt tok Sjøbodutvikling kontakt med Byantikvaren for å diskutere ny bruk av sjøbodene i 2003. Året etter ble den kulturminnemyndigheten for Bergen overført til etaten. Dette medførte at Byantikvaren fikk utvidet ansvar som vedtaksmyndighet og rådgivningsorgan for eiere av fredede kulturminner. Herunder blant annet myndighet til midlertidig fredning, oppfølging av vedlikehold, og dispensasjoner i forbindelse med endringer av vedtaksfredede kulturminner. Etter Sandviksboder 69-72 ble midlertidig fredet av Byantikvaren i 2006 stoppet boligprosjektet opp, og til tross for sårt behov for vedlikehold ble heller ikke slikt arbeid utført. Da Byantikvaren sine oppfordringer om vedlikehold og tetting ikke bar frem sendte de, i juni 2007, eierne en skriftlig anmodning om sikring. Byantikvaren hadde da allerede vært i kontakt med Riksantikvaren og hentet inn tillatelse til bruk av kml § 17 dersom dette ble nødvendig, noe som også ble varslet i anmodningen. Eierne ble anmodet om umiddelbart å midlertidig sikre bygningene mot videre forfall ved å lukke vindusflater, stoppe taklekkasjer og stenge bygningene for uvedkommende, samt varig sikring på senere tidspunkt. Dette har trolig sammenheng med at eierne lot være å vedlikeholde byggene i påvente av fullført reguleringsplan og byggetillatelse, noe som resulterte i forfall. Midlertidige vedlikeholdstiltak ville dermed kunne bremse forfallet frem til nødvendige tillatelser ble gitt. Anmodningen førte til noen enkle tiltak som, men disse var, i følge Johanne Gillow, på ingen måte tilfredsstillende.¹³⁷

De to årene etter fredningen var det flere forhold som var uavklart. Eierne påklaget som nevnt den midlertidige fredningen. Riksantikvaren, som var klageorgan, ferdigbehandlet ikke klagen før i mai 2007, nesten et år etter byggene ble fredet. Anvendelse av kml § 17 forutsetter at kulturminnet er fredet, og det var derfor problematisk å stille krav om vedlikehold etter denne bestemmelsen før Riksantikvaren ga Byantikvaren medhold i klagesaken. Klagesaken satte også en stopper for oppstart av permanent fredning av Sandviksboder 69 -72, som Byantikvaren dermed ikke rakk å sette i gang før forvaltningsmyndigheten gikk tilbake til fylkeskommunen ved årsskiftet 2007/2008.¹³⁸ I tillegg ventet eierne med å gjøre noe mer med byggene, inkludert vedlikehold, inntil de fikk nødvendige reguleringer og offentlige tillatelser på plass. Eierne har i ettertid hevdet at fredningene stod i veien for vedlikehold, og at

¹³⁷ Intervju med Johanne Gillow, 20.08.14, og Bergen kommune v. Byantikvaren, *Anmodning om sikring av fredete bygninger*, BK arkiv saknr. 200607626 nr. 3 og saknr. 200607625 nr. 2, begge datert 22.06.07

¹³⁸ Intervju med Johanne Gillow, 20.08.14

Byantikvaren dermed er delaktige i at byggene ikke blir vedlikeholdt.¹³⁹ Dette er et tema jeg vil ta opp igjen senere i oppgaven.

6.3 Sikringspålegg og varsel om tvangsmulkt 2008

07.11. 2008 vedtok Bergen kommune Pålegg om sikring og varsel om ilegging av tvangsmulkt for Sandviksboder 69. Dette var en følge av en henvendelse fra Byantikvaren og kommunalt tilsyn av bodene 18.09.08, der det ble konstatert setningsskader, sopp, råte og lekkasjer, samt åpninger i dører vinduer og vegger. I pålegget kreves det kun at bygget sikres mot at uvedkommende tar seg inn gjennom porter mot sjø og mot gaten. Det vites ikke hvorfor eierne ikke ble pålagt tettingsarbeider for å unngå økte fuktskader. Det siste dokumentet i denne saken¹⁴⁰ gjelder eiers beskrivelse av utførte arbeider. Jeg har ikke fått klarhet i om sikringsarbeidene ble godkjent av Bergen kommune, men i følge eiers beskrivelse er portene avstengt og låst.¹⁴¹

6.4 Sikringspålegg og vedlikeholdspålegg 2012

Da forvaltningsmyndigheten gikk tilbake til fylkeskommunen var det, på grunn av byggenes fredningsstatus, de som fikk det overordnede forvaltningsansvaret for bodene.

Fylkeskommunen innvilget dispensasjoner i 2010 og 2011, og Bergen kommune vedtok reguleringsplanen i 2011. Til tross for at eierne nå hadde fått de nødvendige tillatelsene ble verken boligprosjektet eller vedlikeholdsarbeider gjennomført, noe som bekymret Byantikvaren. 05.07. 2012 sendte derfor Byantikvaren en bekymringsmelding vedrørende byggenes tilstand til Hordaland fylkeskommunen. Her ba de fylkeskommunen, i samråd med Riksantikvaren, om å vurdere å pålegge eierne vedlikehold etter kulturminnelovens § 17. Det ble også sendt en henvendelse til Etat for byggesak og private planer med oppfordring om å vurdere pålegg etter pbl. Til tross for at Hordaland fylkeskommune gjentatte ganger hadde krevd foreløpig sikring av byggene, sa de seg nå enig i den manglende fremdriften i istandsettingsarbeidet, og hentet derfor inn tillatelse til å fatte vedtak etter kml § 17.¹⁴²

Riksantikvaren ga slik tillatelse, men fylkeskommunen vedtok ikke pålegg. David A. Sandved begrunner dette med at fylkeskommunen vurderte pbl som det mest effektive virkemiddelet i

¹³⁹ Intervju med Ola Elvsaas, 03.09.14

¹⁴⁰ Dvs. kommunal sak om ulovlighetsoppfølging for Sandviksboder 69, saknr. 200607625

¹⁴¹ Bergen kommune, *Tilsynsrapport*, BK arkiv saknr. 200607625 nr. 3-1, 18.09.08, Bergen kommune, *Pålegg om sikring*, BK arkiv saknr. 200607625 nr. 5, 07.11.08, og Ola Elvsaas, Bekreftelse vedr. Sikring, BK arkiv saknr. 200607625 nr. 7, 02.12.08

¹⁴² Mailkorrespondanse mellom Bergen kommune, Hordaland fylkeskommune og Riksantikvaren, HFK arkiv saksnr. 200501651/14, datert 05.-11.07.12

denne sammenheng, og ettersom Bergen kommune gav pålegg etter pbl § 31-3 følte man seg trygg på at kulturminneverdiene dermed ble ivaretatt.¹⁴³

Få dager etter sendte Etat for byggesak og private planer eierne *Varsel om pålegg om sikring av byggverk og om ilegging av tvangsmulkt* for samtlige av bodene. Varselet er begrunnet med at det langvarige forfallet har resultert i svært dårlig byggeteknisk stand. Byggenes vernestatus ble også vurdert som viktig årsak for å forhindre forfall.¹⁴⁴ Det vises videre til bestemmelsene i pbl § 31-3, og det ble gitt frist til 01.09.12 for å utføre nødvendige sikringsarbeider. Det ble samtidig varslet at dersom ikke fristen ble overholdt kan det være aktuelt med sikringspålegg, samt tvangsmulkt.¹⁴⁵

Det ble utført noe sikringsarbeider, men arbeidene ble under kommunalt tilsyn 01.10.12 ikke vurdert som tilfredsstillende. Det var da fortsatt huller i tak og vinduer, og fare for at løse bygningsdeler kunne falle ned.¹⁴⁶ To uker senere vedtok derfor Bergen kommune sikringspålegg for bodene. Pålegget er begrunnet med at byggene utgjør fare etter mange år med forfall. I påleggsbrevet ble det gitt frister for midlertidig og permanent sikring. Eierne ble pålagt å midlertidig sikre, og tette, byggene innen 21.12.12. Det ble samtidig krevd at permanente sikringsarbeider skulle utføres innen 01.10.2013, og at fremdriftsplan for disse arbeidene skulle være innsendt innen samme frist som for de midlertidige sikringsarbeidene¹⁴⁷.

Videre ble det opplyst at dersom bygningsmyndighetene ikke hadde mottatt skriftlig underretting om at bygningene var godt nok midlertidig sikret innen overnevnte frist vil det løpe dagmulkt på kr 1000,- fra og med 22.12.12 til slik underretting var mottatt. Lignende mulkt ville løpe fra samme dato dersom det ikke hadde blitt innsendt redegjørelse og fremdriftsplan for de permanente sikringsarbeidene innen oppgitt frist, og mulkt vil da løpe til disse er innkommet. I tillegg vil eierne bli ilagt dagmulkt på samme sum dersom det ikke ble utført tilstrekkelig permanent sikring innen 01.10.13. Mulkten vil da løpe fra neste dag.¹⁴⁸

¹⁴³ Intervju med David A. Sandved, 22.08.14

¹⁴⁴ I følge Anya Markhus får verneverdige bygninger høy prioritering når kommunen prioriterer saker i forbindelse med tilsyn og sanksjoner. På grunn av kommunens ressursituasjon må det foretas strenge prioritering av hvilke saker som går videre med. Intervju med Anya markhus, 03.09.14

¹⁴⁵ Bergen kommune v. Etat for byggesak og private planer, *Varsel om pålegg om sikring av byggverk og om ilegging av tvangsmulkt*, HFK arkiv saknr. 200501651 nr. 9-13, datert 13.07.12

¹⁴⁶ Mailkorrespondanse Bergen kommune byggesaksavdelingen, HFK saknr. 200501651/17, datert 01.10.12

¹⁴⁷ Bergen kommune v. Etat for byggesak og private planer, *Pålegg om sikring og ilegging av tvangsmulkt*, HFK arkiv saknr. 200501651 nr. 20 – 22, datert 15.10.12

¹⁴⁸ Bergen kommune v. Etat for byggesak og private planer, *Pålegg om sikring og ilegging av tvangsmulkt*, HFK arkiv saknr. 200501651 nr. 20 – 22, datert 15.10.12

21. desember samme år meldte eierne at sikringsarbeidene var gjennomført i henhold til pålegget, bortsett fra arbeider på Sandviksboder 71, den blå delen, siden den var tenkt revet. I den forbindelse ble det også levert en fremdriftsplan der det ble beskrevet hva som må gjøres før det permanente sikringsarbeidet ble satt i gang. I følge eierne må dette arbeidet starte nedenfra med fundamentene. På grunn av at dette arbeidet er svært kostnadskrevenende var man avhengig av et forhåndssalg av første byggetrinn, Sandviksboder 69, før arbeidet kunne begynne. Før forhåndssalget måtte rammesøknad sendes inn. Denne var planlagt innsendt i overgangen januar/ februar 2013, mens rammetillatelse og forhåndssalget skulle være ferdig i juni 2013. I tillegg til dette skulle som nevnt sikringsarbeidene begynne med fundamentene. Det ville med andre ord ta svært lang tid før arbeider med tak - og veggflater, vinduer, porter, bærende konstruksjoner, og ikke minst vindearkene, som er av spesiell interesse i ettertid ville iverksettes. Disse arbeidene er heller ikke nevnt i fremdriftsplanen.¹⁴⁹

6.5 Oppfølging av sikringspålegget 2013

22.05.13 sendte Bergen kommune eierne vurdering av de utførte sikringsarbeidene. Sandviksboder 69, 70, 71a og 72 ble da godkjent midlertidig sikret, men rammesøknadene var ennå ikke innsendt, og dersom ikke disse var innsendt innen 01.10.13 ville kommunen ”vurdere saken vedrørende utvidet sikring av [byggene] mot videre forfall”.¹⁵⁰

Når det gjelder Sandviksboder 71, ble det gitt ny frist for midlertidig sikring, eventuelt innsendt rivesøknad, til første juli samme år. I slutten av mai skal det i følge eier ha blitt utført en rekke sikringsarbeider på dette bygget. Bygget var planlagt revet og bygget opp igjen med tilsvarende uttrykk og størrelse. Siden bygget er fredet forutsatte dette godkjennelse fra fylkeskommunen. Det skal ha blitt sendt søknad til fylkeskommunen i desember 2013, men jeg har ikke fått klarhet i om søknaden er godkjent.¹⁵¹

6.6 Resultatet av en årrekke med manglende vedlikehold 2014

Rammesøknadene som kommunen etterspurte ble ikke innsendt før ved årsskiftet 2013/2014, og disse ble senere avvist på grunn av at de ikke inneholdt påkrevd dokumentasjon. 05.07.14, tre dager etter søknaden for Sandviksboder 69 ble avvist, raste bodens vindeark i sjøen, og tok med seg deler av takflaten og fasaden. Denne dagen var det kraftig vind i området, noe som var medvirkende årsak til sammenrasingen. Både representanter fra Bergen kommune og

¹⁴⁹ Sjøbodutvikling AS, bekreftelse på pålegg om sikring, BK arkiv saknr. 200607625 nr. 7 - 5

¹⁵⁰ Bergen kommune v. Etat for byggesak og private planer, *Informasjonsbrev vedrørende sikring av bygg som er midlertidig fredet*, HFK arkiv saknr. 200501651 nr. 23,24,26 og 27, 22.05.13

¹⁵¹ Bergen kommune v. Etat for byggesak og private planer, *Ny frist for sikring og ilegging av tvangsmulkt*, HFK arkiv saknr. 200501651 nr. 25, 22.05.13

Hordaland fylkeskommune var på befaring for å inspisere skadene. Sammenrasingen utlyste nye krav fra både Bergen kommune og Hordaland fylkeskommune.

07.07.14 vedtok fylkeskommunen pålegg om vedlikehold. Her ble det stilt to krav:

”1) kulturminnet skal sikrast mot vassinntrenging og ytterlege forfall raskast mogeleg og arbeidet skal starta opp innan 14.juli 2014 og gjennomførast innan 25.juli.

2) For å hindre ytterlegare skade vert eigar pålagt å starte det antikvariske istandsettingsarbeidet, inkludert dispensert refundering, innan 1. november 2014.”¹⁵²

21.07.14 var fylkeskommunen på befaring av Sandviksboder 69 i sammen med eierne av boden, der det blant annet ble konstatert at stabilisering av en rekke bygningsdeler og tetting av tak behøvdtes for at de midlertidige sikringsarbeidene skulle godkjennes. I tillegg var fylkeskommunen kritisk til at det var spent opp reimer mellom bygningskonstruksjonene. På grunn av materialets alder og tilstand ville de ikke tåle belastningen.¹⁵³ Eierne søkte om utvidet frist for gjennomføring av første del av pålegget, fylkeskommunen innvilget utsatt frist for punkt 1) over¹⁵⁴ med ca en måned.¹⁵⁵ Dagen før, den 24.07.14, var representanter fra Bergen kommune og fylkeskommunen på befaring av bygget. Det ble konkludert med at sikringsarbeidene fortsatt ikke var tilfredsstillende utført.¹⁵⁶

I slutten av august samme år ga fylkeskommunen eierne tilskudd på kr 100 000 til delvis dekning av merutgifter tilknyttet sikringsarbeider på Sandviksboder 69.¹⁵⁷

22.09.14 ble det igjen ført kommunalt tilsyn av Sandviksboder 69 etter ønske fra tiltakshaver. Her ble det konkludert med at enkelte av tiltakene som ble påkrevd i juli var gjennomført, men bygget var fremdeles ikke godt nok tettet, avstiving i fundamenter manglet og det var

¹⁵² Hordaland fylkeskommune v. Kultur og idrettsavdelinga, *Vedtak om pålegg til vedlikehald av freda byggverk*, HFK arkiv saknr. 2014/18986-1, 07.07.14

¹⁵³ Hordaland fylkeskommune v. Kultur og idrettsavdelinga, *Oppfølging av vedtak om pålegg til vedlikehald til freda byggverk*, HFK saknr. 2014/18986-4, 22.07.14

¹⁵⁴ Frist for gjennomføring av punkt 1) ble satt til 12. august foruten om montering av heldekkende presenning der frist ble satt til 8. september. Årsaken til at det ble søkt om utsatt frist er at de spesialbestilte presenningene ikke ville være klare innen den opprinnelige fristen i pålegget. (HFK saknr. 2014/18986-11)

¹⁵⁵ Hordaland fylkeskommune v. Kultur og idrettsavdelinga, *Vedtak om utsett frist for pålegg til vedlikehald av freda byggverk*, HFK saknr. 2014/18986-11, 25.07.14

¹⁵⁶ Hordaland fylkeskommune v. Kultur og idrettsavdelinga, *Referat – Synfaring Sandviksbodene 69*, HFK arkiv saknr. 2014/18986-7, 25.07.14 og Bergen kommune v. Etat for byggesak og private planer, *Befaringsrapport*, BK saknr. 201212679 nr. 18, 24.07.14

¹⁵⁷ Hordaland fylkeskommune v. Kultur og idrettsavdelinga, *Tilskot til freda kulturminne i privat eige*, HFK arkiv saknr. 2014/18986, 29.08.14

ikke fjernet takstein for å lette takkonstruksjonens vekt.¹⁵⁸ Det var tidligere også ytret ønske fra fylkeskommunen om at taksteinen skulle plukkes ned for at man skulle kunne gjenbruke de steinene som var mulig på grunn av at steinenes verneverdi.¹⁵⁹

Den etterfølgende saksgangen har hovedsakelig dreid seg om innkreving av tvangsmulkt. Det løp tvangsmulkt fra 02.10.2013 og til rammesøknaden ble innsendt. Siden dokumentasjon manglet for at rammesøknaden kunne godkjennes, løp det igjen mulkt fra 26.03.14, og frem til bygget blir tilfredsstillende sikret. Det er her snakk om dagmulkt på kr 1000,-, og man er derfor oppe i betydelige summer siden Bergen kommune per 13.03.15 ennå ikke hadde godkjent sikringstiltakene.¹⁶⁰

Som vi kan se er det pr utgangen av 2014 ikke utført tilfredsstillende vedlikeholds og sikringsarbeider til tross for at det er gitt pålegg om dette etter kulturminneloven og plan – og bygningsloven. Jeg vil avslutte oppgaven med å se på om dette kan skyldes begrensninger i kulturminneloven og plan- og bygningsloven påleggshjemler.

¹⁵⁸ Bergen kommune v. Etat for byggesak og private planer, *Befaringsrapport*, BK saknr. 2012679 nr. 36 -1, 22.09.14

¹⁵⁹ Hordaland fylkeskommune v. Kultur og idrettsavdelinga, HFK arkiv saknr. 2014/18986-4, 22.07.14

¹⁶⁰ Bergen kommune v. Etat for byggesak og private planer, *Oppfølging av pålegg om sikring av byggverk og ilegging av tvangsmulkt*, BK arkiv saknr. 201212679 nr. 21

7. I hvilken grad kan forfall av kulturminneverdier motvirkes ved hjelp av kulturminneloven og plan- og bygningsloven?

Ut i fra saksgangen presentert over kan vi se at eierne, som konsekvens av påleggene riktig nok har iverksatt noen vedlikeholdsarbeider. Sandviksboder 69-72 er uansett ikke vedlikeholdt i den grad at Bergen kommune vurderer at byggene ikke utgjør en fare, og fylkeskommunen er trygg på at de nasjonale kulturminneverdiene er ivaretatt. Både Bergen kommune og fylkeskommunen er bekymret for konsekvensene av at vedlikeholdsarbeidet ikke går fort nok. I dette kapittelet vil jeg prøve å komme nærmere noen svar på hvorfor forfallet av bodene har kunnet gått så langt. I første omgang vil jeg se på aktørenes forklaringer på hvorfor forfallet har gått så langt.

7.1 Aktørenes forklaringer på manglende vedlikehold

Jeg vil starte med å diskutere hvorfor eierne av Sandviksboder 69-72 har latt forfallet gå så langt at forvaltningen har sett seg nødt til å pålegge vedlikehold og sikring. I media er eierne gjentatte ganger anklaget for å drive spekulativt forfall, og spesielt etter at deler av bod nr 69 raste i sjøen.¹⁶¹ Min forståelse av spekulativt forfall er i korte trekk at eiere bevisst lar et byggverk forfalle i den grad at kommunen gir dem rivetillatelse. Eier får da muligheten til å oppføre nybygg på tomten med høyere arealutnyttelse, og får høyere avkastning ved salg eller utleie av arealene. En diskusjon av om Sandviksboder 69-72 er utsatt for spekulativt forfall vil etter min oppfatning måtte basere seg på eiers intensjoner og motivasjoner med byggverket, samt en grundig studie av eiernes økonomi, for dermed å kunne avdekke om de har høy nok økonomi til å vedlikeholde. Jeg har konkludert med at jeg ikke har godt nok grunnlagsmateriale til å gå inn en slik diskusjon. Eiernes forklaringer på hvorfor de ikke har gjort bedre vedlikeholdsarbeider er derimot et viktig spørsmål, som er relevant for denne oppgavens tema og problemstilling.

I intervjuet med Ola Elvsaas gikk det frem at mangel på finansiering har vært en viktig årsak til at både boligprosjektet og vedlikeholdsarbeidene ikke er kommet lenger. Boligprosjektet har en kostnadsramme på 90 millioner, og eierne har derfor vært avhengig av betydelige banklån for å få prosjektet realisert. Eierne er av den oppfatning at alle byggetillatelser, i tillegg til et visst forhåndsalg, må på plass for at bankene er villig til å gi dem lån.¹⁶² Etter å ha fulgt saksgangen, og snakket med Elvsaas, har jeg inntrykk av at boligprosjektet har vært et

¹⁶¹BA,<http://www.ba.no/nyheter/article7460835.ece>, Lastet ned 23.04.15

¹⁶² Intervju med Ola Elvsaas, 03.09.14

risikoprojekt helt fra starten av. Der eierne har vært avhengig av offentlige tillatelser underveis for at boligprosjektet skulle løse seg rent økonomisk. I følge Elvsaas har prosjektet tvert i mot vært en prosess full av hindringer og motstand fra offentlige styresmakter. Første hinderet skal ha vært da Byantikvaren, i 2006, valgte å midlertidig frede bodene. Eierne har i ettertid uttalt at fredningen står i veien for både boligprosjektet og gjennomføring av istandsetting. De har faktisk gått så langt som å kalle fredningen av Sandviksboder 69-72 for vandalisme, fordi dette gjør det helt umulig å gjøre noe som helst med bodene.¹⁶³ Jeg vil derfor fortsette med å diskutere om fredningen står i veien for istandsetting av bodene.

7.1.1 Står fredningene i veien for istandsetting av Sandviksboder 69-72?

Fredningsstatusens innvirkning på fremtidig vedlikehold og bruk av eiendommen var en av årsakene til at eierne klaget på den midlertidige fredningen i 2006. I klagebrevet påstås det at *”[f]redningen kan medføre ytterligere forfall og motvirke bevaringshensynet”*. Dette begrunnes med at fremtidig utnyttelse av bodene er en forutsetning for at bodene bevares.¹⁶⁴ At bygninger brukes er en viktig forutsetning for at de vernes er ingen grunn til å betvile. Dette samsvarer med begrepet vern gjennom bruk, som er en mye anvendt målsetning innen kulturminneforvaltningen. Videre er eiers påstand begrunnet med at skal restaurering og utnyttelse være mulig må dette skje innenfor rammene av hva som er økonomisk og tidsmessig akseptabelt, og prosessen må gjøres så forutsigbar som mulig.¹⁶⁵ I klagebrevet påstås det videre at *”Fredningen av bodene vil innebære større økonomisk usikkerhet og en mer omstendelig prosess, og øker risikoen for at den nødvendige moderniseringen av bodene ikke vil bli gjennomført.”*¹⁶⁶ Dette la Elvsaas også stor vekt på da jeg intervjuet han, noe som gir grunn til å anta at dette er kjernen i eiernes motstand mot fredningen.

Som vi så under overskriften *4.1 Fredning* innebærer bodenes fredningsstatus at eierne må søke om dispensasjoner ved alle endringer av bodene. Dette gjør selvfølgelig prosessene knyttet til istandsetting mer arbeidskrevende og dermed dyrere, men vil det dermed si at verken istandsettingen eller boligprosjektet ikke er gjennomførbare slik eierne hevder? Det er naturligvis både i Byantikvaren og fylkeskommunens interesse at bodene istandsettes og tilrettelegges for bruk. Med de to dispensasjonene fra 2010 og 2011, og med

¹⁶³ BT, <http://www.bt.no/nyheter/lokalt/Langvarig-konflikt-mellom-partene-3152357.html>, lastet ned 23.04.15 og BA, <http://www.ba.no/nyheter/article7460130.ece>, lastet ned 23.04.15

¹⁶⁴ Advokatfirmaet Haavind Visle, *Klage på vedtak om midlertidig fredning av Sandviksboder 69-72*, RA arkiv saksnr. 06/2588 nr 2, 04.07.06

¹⁶⁵ Advokatfirmaet Haavind Visle, *Klage på vedtak om midlertidig fredning av Sandviksboder 69-72*, RA arkiv saksnr. 06/2588 nr 2, 04.07.06

¹⁶⁶ Advokatfirmaet Haavind Visle, *Klage på vedtak om midlertidig fredning av Sandviksboder 69-72*, RA arkiv saksnr. 06/2588 nr 2, 04.07.06

reguleringsplanen fra 2011, hadde eierne fått nødvendige tillatelser til blant annet å skifte ut råteskadede deler, sette i stand fundamenter og til å sette i gang boligprosjektet. I dispensasjonsvedtakene er det stilt krav om at arbeidene skal endringer skal godkjennes av fylkeskommunen underveis, arbeidene skal utføres etter antikvariske prinsipper blant annet ved at autentiske materialer bevares, og at råteskadet materiale skiftes ut med materiale av samme virke.¹⁶⁷ I Bergens Tidende svarte Fylkeskonservator, Per Morten Ekerhovd, eiernes kritikk med at det ikke finnes grunn til å anklage offentlige myndigheter. Alle offentlige tillatelser er klare, og eierne har lenge kunnet utvikle bodene slik de ønsker. Både Bergen kommune og fylkeskommunen har hatt forståelse for utfordringene knyttet til å eie slike bygninger, og har derfor strukket seg langt for å komme eierne i møte.¹⁶⁸ Med andre ord har eierne i mange år hatt de tillatelser som har krevdes for å sette i gang vedlikehold og omgjøring til boliger. Hva er da årsaken til at arbeidene ikke er kommet i gang?

I klagebrevet sier eierne seg kritisk til at fredningen vil gjøre prosessen mindre forutsigbar.¹⁶⁹ At prosessen kan bli mindre forutsigbar for eier er en naturlig følge av at fylkeskommunen må godkjenne tiltakene før gjennomføring. I følge David A. Sandved er dispensasjoner fra midlertidige fredninger utfordrende fordi slike fredninger ikke har like klare rammer som andre fredninger, dispensasjon fra en midlertidig fredning vil derfor i større grad være basert på forvaltningens skjønn.¹⁷⁰ Av Michael Kahns *Lærebok i kulturminnerett* går det frem at midlertidig fredning er et virkemiddel i de tilfeller der kulturminnemyndighetene vurderer et kulturminne som øyeblikkelig truet, eller der det er grunn til å tro at kulturminnet vil trues i nærmere fremtid. Vedtaket må derfor ha umiddelbar virkning, og det er derfor ikke like strenge formkrav til slike fredninger som til andre vedtaksfredninger. Det er tilstrekkelig at det nevnes hvilke byggverk som fredes, og en kort begrunnelse for fredningen.¹⁷¹ I intervjuet med Elvsaa ga han uttrykk for å være fornøyd med fylkeskommunens håndtering av dispensasjonssakene, og eierne søkte ikke Byantikvaren om dispensasjon da de hadde forvaltningsmyndigheten. Det er derfor i ettertid vanskelig å se at fredningen har vært til noe betydelig hindring på dette punktet.

¹⁶⁷Hordaland Fylkeskommune, Kultur og idrettsavdelinga, *Dispensasjon etter kulturminneloven*, HFK arkiv saksnr. 200810306 nr. 16-20, datert 23.03.10, og Hordaland Fylkeskommune, Kultur- og idrettsavdelinga, *Vedtak om dispensasjon etter lov om kulturminner*, HFK arkiv saksnr. 200810259-4, datert 22.11.11

¹⁶⁸ BT, <http://www.bt.no/nyheter/lokalt/Langvarig-konflikt-mellom-partene-3152357.html>, lastet ned 02.05.15

¹⁶⁹ Advokatfirmaet Haavind Visle, *Klage på vedtak om midlertidig fredning av Sandviksboder 69-72*, RA arkiv saksnr. 06/2588 nr 2, 04.07.06

¹⁷⁰ Intervju med David A. Sandved, 22.08.14

¹⁷¹ Michael Kahn, 2007: s 286-287

I intervjuene med David A. Sandved fra fylkeskommunen, samt Johanne Gillow og Anya Markhus fra Bergen kommune opplyser de alle at hovedårsaken til at det har tatt så mange år før dispensasjonene og reguleringen er på plass er at eierne har brukt svært lang tid på å legge frem tilstrekkelig med dokumentasjon. Fylkeskommunen og Bergen kommune har derfor ikke hatt godt nok grunnlagsmateriale til å fatte vedtak.¹⁷² Med referanse til fullføringen av rammesøknadene, ser det ut til at dette har vært en tendens ved eiernes søknadsarbeider. Det er derfor naturlig å stille spørsmålet om eierne driver spekulativt forfall. Som nevnt har jeg ikke hatt mulighet til å gjøre grundige nok undersøkelser på dette punktet, men jeg vil presisere at jeg heller ikke har funnet noen beviser for det motsatte.

Jeg vil tilføye at flere av aktørene bak firmaet Sjøbodutvikling, som leder boligprosjektet Sandviksboder 69-72, også har vært ansvarlige for boligprosjekter i Stavanger. Blant annet under navnet Skadberg Eiendomsutvikling AS. Det skal ha vært flere feil og mangler ved boligene, og firmaet er ved flere anledninger blitt kritisert for dårlig prosjektledelse og manglende kunnskaper på feltet. Firmaet endte til slutt med konkurs.¹⁷³ Jeg vil anta at dette har vært medvirkende årsak til at Sjøbodutvikling AS har hatt vanskeligere for å få lån, og ikke har hatt økonomi til å iverksette arbeid med bodene i Sandviken.

I tillegg er det vært å nevne at Sjøbodutvikling også eide den fredede Lehmkuhlboden, like nord for Sandviksboder 69-72. Boden brant i 2008. Brannvesenet har i ettertid konkludert med at dette skyldes at boden ikke var godt nok sikret mot brann og at uvedkommende skulle ta seg inn i bygget.¹⁷⁴

Det er også mye som tyder på at eierne ikke har særlig forståelse og kunnskaper om de verdiene selskapet forvalter. I intervjuet mitt med Ola Elvsaaas forsøkte jeg gjentatte ganger å få svar på hvilke kulturminneverdier eierne selv ser i Sandviksboder 69-72. Forsøkene endte gang på gang i svar knyttet til økonomisk verdi. De verdiene Elvsaaas tillegger bodene ser ut til å samsvare med det Dag Myklebust kaller omsetningsverdi, nemlig ”objektets evne til å innbringe penger, ved egenartens tiltrekning eller salg.”¹⁷⁵ Mitt inntrykk er at eierne har manglende evner til å se de verdier som ikke kan måles i kroner og ører. Jeg vil konkludere

¹⁷² Intervju med David A. Sandved, 22.08.14, intervju med Johanne Gillow, 20.08.14 og 03.09.14

¹⁷³ Mailkorrespondanse mellom Torstein Dahle og Bergen kommune, HFK arkiv saknr. 18986, datert 05.07.14, <http://skadbergbakken.net/skadberg-eieiendomsutvikling-as/>, Lastet ned 21.05.14, <http://www.arkitektnytt.no/klok-av-skadeberg>, lastet ned 21.05.14 og <http://www.aftenbladet.no/nyheter/okonomi/Et-ekstremt-darlig-ledet-byggeprosjekt-2908766.html>, lastet ned 21.05.14

¹⁷⁴ Mailkorrespondanse mellom Torstein Dahle og Bergen kommune, HFK arkiv saknr. 18986, datert 05.07.14

¹⁷⁵ innherred bygg, <http://innherredbygg.no/mer-om-restaurering/>, lastet ned 13.05.15

med at fredningen gjør arbeidene mer tidkrevende og dyrere, men de nødvendige tillatelsene ble gitt allerede i 2011. Fredningen har derfor ikke vært til nevneverdig hinder for at arbeidene kunne blitt gjort tidligere. Eiernes manglende gjennomføringsevne, og til å se de verdiene de lar gå tapt, er en langt større årsak til at vedlikeholds- og byggearbeider ikke er kommet lenger.

I forbindelse med fredningene er det et viktig poeng at disse ble vedtatt fordi eierne ikke fulgte Byantikvarens føringer. Både boligprosjektet og høytrykkspylingen var klare brudd på Byantikvarens føringer, og harmonerer i liten grad med å ivareta bodenes verdier. Jeg vil også legge til at under en måned etter fredningene ga Bergen kommune eierne av Sandviksboder 69 og 70 stoppordre på tiltak, deriblant rivearbeider. Tiltakene var søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, men var ikke omsøkt.¹⁷⁶ Rivearbeidene var også et brudd på bestemmelsene i fredningsvedtakene. Dette tyder på igjen på at av eierne i liten grad bryr seg om juridiske bestemmelser og myndighetenes føringer. Det at eierne ikke har fulgt oppmodninger og forvaltningens pålegg har ført til at kulturminneverdier har gått tapt. Fylkeskommunen har derfor foreløpig valgt å ikke oppheve fredningene. Fredningene er etter min oppfatning et viktig virkemiddel for at bodenes verdier ivaretas, og der er ikke grunn til å oppheve fredningene så lenge eierne ikke ivaretar disse verdiene. Jeg vil fortsette med å diskutere hvordan vedlikeholdspålegget og sikringspålegget kan ivareta disse verdiene.

7.2 I hvilken grad hjemler kulturminneloven og plan- og bygningsloven tiltak som kan hindre forfall av kulturminneverdier?

Videre vil jeg diskutere hjemmelgrunnlagene i kulturminnelovens § 17 og plan- og bygningslovens § 31-3. Kapittel 6 viser at kulturminneforvaltningen ikke har nådd der de ville med påleggene. Jeg vil nå se på om dette kan skyldes begrensninger i lovverkene, og om praksisen av bestemmelsene kan være medvirkende årsak. Jeg vil starte med å diskutere hvilke tiltak som kan kreves etter kulturminneloven § 17 og plan- og bygningsloven § 31-3. Dette var også et sentralt tema i kapittel 5, men her vil jeg i større grad foreta en sammenligning av bestemmelsenes hjemmelgrunnlag, og diskutere de opp mot den valgte casen.

¹⁷⁶ Bergen kommune v. Etat for byggesak og private planer, *Stoppordre*, BK arkiv saknr. 200607625 og 200607626 nr 1, datert 26. og 23.06.06

7.2.1 Bestemmelsenes formål

Det er i første omgang viktig å skille mellom de to bestemmelsenes formål. Av kapittel 5 går det frem at sikringspålegget etter plan- og bygningslovens § 31-3 har til hensikt å avverge fare, mens vedlikeholdspålegg etter kulturminnelovens § 17 er ment å hindre at verneverdier går tapt på grunn av forfall. Formålet til § 17 ser jeg som en naturlig følge av at kulturminneloven har til formål å ivareta kulturminner av nasjonal verdi, og at bestemmelsen er rettet mot fredede byggverk. Plan- og bygningsloven derimot har som hovedformål å fremme bærekraftig utvikling. Den er et styringsverktøy for at plan- og byggeprosesser skal foregå på en måte som blant annet ivaretar fellesskapets ressurser, helse, miljø og sikkerhet. Kulturminner er regnet som en viktig ressurs, og er derfor iberegnet, men dette er bare et av mange hensyn loven skal ivareta. Dessuten regulerer loven heller søknadsppliktige tiltak, enn eiendomsforvaltning. Det derfor naturlig at kulturminneloven inneholder strengere og mer spesifikke bestemmelser rettet mot å beskytte kulturminner mot forfall enn det plan- og bygningsloven gjør.

I forbindelse med utarbeiding av den nye plan- og bygningsloven kom både Miljøverndepartementet, Riksantikvaren og Fortidsminneforeningen med innspill om at hjemlene til å pålegge istandsetting på grunn av et byggverks bevaringsverdi burde styrkes. De anbefalte at konsekvenser for byggverkens bevaringsverdi burde være et vilkår for pålegg etter lovens § 31-3. Bygningslovsutvalget antok derimot at kulturminneloven, hadde gode nok hjemler til slike pålegg. Det ble i tillegg presisert at pålegg om utbedring og vedlikehold er knyttet til eiendomsforvaltning, og derfor ligger utenfor plan- og bygningslovens virkeområde. De mente at slike pålegg burde heller spesiallovgivningen, slik som kulturminneloven, gi hjemmel til.¹⁷⁷ Det ser ikke ut til at det er tatt hensyn til at kulturminnelovens vedlikeholdsbestemmelser bare gjelder fredede kulturminner, og dermed bare omfatter en brøkdel av landets bevaringsverdige byggverk. Med denne vurderingen presiserte de som utarbeidet loven at kommunene ikke kan vedta sikringspålegg fordi ellers vil kulturminneverdier gå tapt. Jeg vil understreke at dette ikke innebærer at § 31-3 ikke omfatter kulturminner. Alle eiere av byggverk skal holde vedlikeholdsplikten etter bestemmelsens første ledd. Dersom ikke plikten holdes gir andre ledd kommunen anledning til å vedta sikringspålegg uavhengig av byggverkets vernestatus og kulturminneverdier. Dette i kombinasjon med at kommunene, som vi så i kapittel 3, har et stort ansvar innen vern av kulturminner, gjør det interessant å se på hvordan også denne bestemmelsen kan bidra til å

¹⁷⁷ Ot. prp 45, s 33, 256-257

hindre tap av kulturminneverdier. Jeg vil i det videre diskutere hvor omfattende et byggverks forfall må være før bestemmelsene kan anvendes.

7.2.2 På hvilket stadium i forfallet kan bestemmelsene anvendes?

I følge kapittel 5 er det nok at forfallet er i ferd med å skje for at det skal gis vedlikeholdspålegg, mens det må være mistanke om at bygget kan skape farlige situasjoner for at sikringspålegg skal gis. Det er derfor klart at vedlikeholdspålegget kan anvendes på et tidligere stadium enn sikringspålegget. Jeg reagerer derfor på at påleggene er anvendt i motsatt rekkefølge i tilfellet Sandviksboder 69-72. Siden forfallet har pågått siden fredningstidspunktet stiller jeg spørsmålsteget ved at § 17 ikke er anvendt tidligere. Her kan det være nyttig med en repetisjon. Som vi har sett hentet Byantikvaren inn tillatelse til å vedta pålegg allerede i sommeren 2007, men det ble ikke gitt pålegg på grunn ressursknapphet. Fylkeskommunen gikk ikke videre med saken da de noen måneder senere fikk tilbake myndigheten etter kulturminneloven. I 2012 var det igjen på tale å gi pålegg etter § 17. Fylkeskommunen gikk så langt som å hente inn tillatelse til dette fra Riksantikvaren, men det ble ikke gitt pålegg. David A. Sandved forklarer dette med at fylkeskommunen vurderte plan- og bygningsloven til å være det beste lovverket i denne sammenheng, og ettersom kommunen vedtok pålegg etter lovens § 31-3 følte fylkeskommunen seg trygge på at bodenes kulturminneverdier dermed ble ivaretatt.¹⁷⁸ Jeg har vanskelig for å si meg enig i fylkeskommunens vurderinger. For hvordan skal Bergen kommune bedre kunne ivareta kulturminneverdier ved hjelp av et vedtak som ikke kan gis med begrunnelsen ivaretagelse av kulturminneverdier? Tiltakene som kan kreves etter en bestemmelse har naturligvis sammenheng med bestemmelsens formål. Med hjemmel i § 31-3 vil kommunen bare kunne kreve tiltak som gjør at bygget ikke lenger utgjør fare eller svekket helse. Konsekvenser forfallet vil ha på byggverkets verneverdier kan ikke legges til grunn for vedtak og tiltak etter § 31-3. Som vi kan lese ut av kapittel 5 er det riktig nok mulig å kreve mange av de samme tiltakene etter de to bestemmelsene, slik som tetting av tak og vindusåpninger, men med ulik hensikt. Der fylkeskommunen på Sandviksboder 69 har bedt eierne om å plukke ned taksteiner for at disse, på grunn av sin verneverdi, skal gjenbrukes, ville det etter § 31-3 bare vært mulig å kreve at disse fjernes fra taket dersom de kan falle ned å skade folk, eller på annen måte utgjøre en fare. § 31-3 gir på ingen måte hjemmel til at bygningsdeler skal bevares på grunn av materialets kulturminneverdi. Kulturminnelovens § 17 derimot er innrettet for dette formål. Dersom sikringspålegget bidrar til å sikre kulturminneverdier kan

¹⁷⁸ Denne vurderingen er i følge Sandved basert på at pbl i motsetning til kml har tilsynshjemmel og muligheter for å gi eiere tvangsmulkt. (Mail fra David A Sandved, 21.05.15)

det nærmest ses som en positiv bivirkning av et pålegg rettet mot å hindre fare. I denne diskusjonen er det viktig å ta med at selv om sikringspålegget ikke er direkte innrettet mot å hindre tap av kulturminneverdier, stiller plan- og bygningsloven § 31-3 krav om at kommunen skal se til at disse verdiene skal ivaretas.¹⁷⁹ Ved endringer på fredede byggverk, er det som nevnt, også påkrevd at eier søker kulturminnemyndighetene om dispensasjon til tiltakene. I disse prosessene skal kulturminneverdier ivaretas. Men forfallet må være svært fremskredet før kommunen kan gi sikringspålegget. I mange tilfeller vil forfallet da være så omfattende at store kulturminneverdier allerede har gått tapt.

7.2.3 Begrensninger i hjemmelgrunnlaget til kulturminneloven § 17

§ 17 er som vi har sett den mest egnede bestemmelsen til å forhindre forfall av verneverdier, men den har noen betydelige begrensninger. Som det går frem av kapittel 5 gir ikke kulturminneloven hjemmel til å føre tilsyn av fredede byggverk. En vurdering av graden av forfall må derfor skje ved at eier gir myndighetene tilgang til byggverket, eller vurderingen må foretas utenfra. Jeg kan ikke se at dette kan ha vært av noen særlig betydning i forbindelse med Sandviksboder 69-72. Dette på grunnlag av at Riksantikvaren ga tillatelse til pålegg allerede i 2007, og alt tyder på at forfallet er forverret siden. I tillegg har kulturminnemyndighetene lenge vært kjent med forfallet, tilstanden var blant annet en del av vurderingsgrunnlaget i dispensasjonssakene. Dessuten har forfallet i mange år vært tydelig utenfra. Mer generelt svekker dette derimot bestemmelsens hjemmelgrunnlag.

Som nevnt i kapittel 5 gir ikke § 17 hjemmel til å kreve at eier setter byggverket i en bedre stand enn det hadde på fredningstidspunktet. For Sandviksboder 69 vil det si til den tilstand bygget hadde i juni 2006. Dette tyder på at myndighetene ikke kan kreves at eier må reparere bodens fundamenter, siden disse skadene oppstod før fredningen. På samme tid er bestemmelsen ment å ha forebyggende virkning. Som vi såg i kapittel 5 er den et virkemiddel for å unngå forfall av de verdier som lå til grunn for fredningen. Bodens bolverker har en tydelig knekk mot midten, og det er åpenbart at dette kan, og allerede har påført svikt og setninger i andre deler av bygningen. Det er derfor sannsynlig at § 17 hjemler istandsetting av fundamentene, for å motvirke følgeskader, til tross for at skadene kan dateres til før boden ble fredet. Siden det her er snakk om omfattende reparasjoner bør det imidlertid ytes tilskudd til gjennomføring. Skadenes alvorlighetsgrad må da vurderes opp mot mulighetene myndighetene har til å yte tilskudd. Av stortingsmelding 16, *Leve med kulturminner*, går det frem at mange eiere av fredede kulturminner opplever at støtte til vedlikehold i liten grad

¹⁷⁹ Pbl, § 31-1

samsvarer med behovene. I stortingsmeldingen ble det derfor fremsatt et mål om at staten i større grad skal dekke disse kostnadene.¹⁸⁰ I mine intervjuer med saksbehandlere hos Byantikvaren og Hordaland Fylkeskommune, samt generalsekretær i Fortidsminneforeningen, Ola H. Fjeldheim uttrykker de alle at støtteordningene til vedlikehold av fredede bygninger burde vært bedre.¹⁸¹ I følge opplysninger jeg har fått av David A Sandved er de årlige bevilgningene fra Stortinget til Hordaland fylkeskommune for fredede bygninger på cirka 11 000 000 kroner. Disse skal strekke til 470 bygninger.¹⁸² Det sier seg selv at dette er et regnestykke det er vanskelig å få til å gå opp. Jeg vil derfor anta at man i enkelte tilfeller lar være å vedta pålegg etter § 17, på grunn av begrensede muligheter til samtidig å gi tilskudd til dyre vedlikeholdsarbeider. Her beveger vi oss inn på et viktig spørsmål, nemlig hvorfor bestemmelsen sjelden anvendes.

7.2.4 Årsaker til at bestemmelsene sjelden anvendes

I intervjuene med Johanne Gillow, David A Sandved og Ola H. Fjeldheim¹⁸³ opplyste de at det, generelt sett, er svært sjelden at det vedtas pålegg etter kulturminnelovens § 17. I følge Fjeldheim står eiendomsretten veldig sterkt i Norge, og forvaltningen vegrer seg mot å innskrenke eiers rett over egen eiendom. Riksantikvaren har også myndighet til å vedta pålegg etter § 17. Fjeldheim har inntrykk av at selv om kulturminneloven er politisk vedtatt, er Riksantikvaren under den oppfatning at hjemmelen til å pålegge vedlikehold ikke er særlig godt forankret i de politiske miljøer. Han tror at Riksantikvaren er tilbakeholden med å anvende påleggshjemmelen fordi de er redd for konsekvensene, om det så skulle være politiske reksjoner, eller at eier går til rettsak. På grunn av at pålegget er inngripende for dem det gjelder vil slike saker ofte ende som klagesaker, og kulturminnemyndighetene frykter i mange tilfallet utfallet av klagesaken.¹⁸⁴

David A Sandved viser stor bevissthet rundt fylkeskommunens rolle som myndighetsutøver, og påleggets inngripende virkning. Han påpeker at når man forvalter et lovverk er det viktig å forvalte det på en god måte, ellers kan man være sikker på at departementet¹⁸⁵ vil foreslå endringer. Et pålegg kan også få veldig store økonomiske følger for eier og

¹⁸⁰ Miljøverndepartementet, 2004-2005: s 25

¹⁸¹ Intervju med Ola H. Fjeldheim, 18.10.14, Intervju med Johanne Gillow, 20.08.14 og Intervju med David. A. Sandved, 22.08.14

¹⁸² Mail fra David A Sandved, 21.05.15

¹⁸³ Fjeldheim er generalsekretær i Fortidsminneforeningen, og deltok i utarbeiding av kapittel 19 i Byggesaksforskriften om kommunenes anledning til å pålegge vedlikehold av bevaringsverdige bygninger. Han har i tillegg uttalt seg i media angående Sandviksboder 69-72.

¹⁸⁴ Intervju med Ola H. Fjeldheim, 18.10.14

¹⁸⁵ Jeg regner med at han referer til Klima- og miljødepartementet

Fylkeskommunen. Dersom fylkeskommunen utfører arbeidet på eiers regning vil det kunne ende med at eier går konkurs. I slike tilfeller sitter fylkeskommunen igjen med både regningen og ansvar for byggverkene.¹⁸⁶ Der kulturminnemyndighetene vurderer å anvende bestemmelsen må derfor konsekvenser for eier, og fylkeskommunens ressurser, måles opp i mot verdier som vil gå tapt dersom det ikke tvinges frem vedlikeholdstiltak.

Fjeldheim derimot er kritisk til kulturminneforvaltningens praksis, og holdninger til vedlikeholdspålegget. Han hevder det vil være færre konfliktsaker dersom myndighetene i større grad anvender bestemmelsen, og gjennom dette vise eiere at det får konsekvenser å sluntre unna vedlikehold. Setter man opp spillereglene på forhånd er det ingen som begynner å krangle om reglene i ettertid. Dette forutsetter uansett at myndighetene har ressurser til å følge opp påleggene, noe de i mange tilfeller ikke har.¹⁸⁷

I følge Anya Markhus skaper også ressurstilgangen problemer i forbindelse med ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven.¹⁸⁸ Som vi så i kapittel 5 har kommunen mulighet til å følge opp med forelegg, tvangsmulkt og tvangsfullbyrdelse dersom sikringspålegg ikke blir etterfulgt. Jamfør kapittel 6 er det av disse bare tvangsmulkt som er anvendt i forbindelse med Sandviksboder 69-72. Hun opplyser videre at oppfølging ved hjelp av disse virkemidlene leder ut i dryge prosesser. Det tar ofte mange år, spesielt i de tilfeller der det kommer inn byggesøknader samtidig med ulovlighetsoppfølgingen, slik tilfellet er for Sandviksboder 69-72. I disse tilfellene avventes ulovlighetsoppfølgingen frem til byggesaken er ferdig behandlet.¹⁸⁹ Som det går frem av kapittel 6 ble sikringstiltakene, høsten 2013, godkjent i påvente av innsendte rammesøknader. Rammesøknadene ble ikke sendt innen fristen, og ble senere avvist på grunn av mangler. Sandviksboder 69 raste to dager etter søknaden ble avvist. Markhus sin erfaring er at dersom eier ikke ønsker å sikre byggverkene er det lite kommunen kan stille opp med. Det finnes flere eksempler på at eiere ikke reagerer før bøtene er kommet opp i summer som virkelig tynger, og de står i fare for å miste eiendommene. Det er i denne sammenheng verdt å nevne at fakturert tvangsmulkt høsten 2014 var oppe i over kroner 200 000.¹⁹⁰ Dette er over det dobbelte av tilskuddsmidlene fra

¹⁸⁶ Intervju med David A Sandved, 22.08.14 og Mail fra David A, Sandved, 20.03.2015

¹⁸⁷ Intervju med Ola H. Fjeldheim, 18.10.14

¹⁸⁸ Intervju med Anya Markhus, 03.09.14

¹⁸⁹ Intervju med Anya Markhus, 03.09.14

¹⁹⁰ Mail fra Anya Markhus, 03.09.14

Hordaland fylkeskommune. En situasjon som setter eierne i en vanskelig situasjon, men som Markhus har påpekt er dette det mest egnede virkemiddelet kommunen har.¹⁹¹

Det er for alle parter best at sikring skjer raskest mulig. Jo lenger man venter jo større blir selvfølgelig skadeomfanget. Å vente forlenge vil innebære merkostnader sammenlignet med gjennomføring på et tidligere tidspunkt.¹⁹² Samtidig løper tvangsmulkten til eierne utfører tilfredsstillende sikringsarbeider. Dersom mulkten fører til eiers konkurs, mens bodene fortsetter å forfalle, har man virkelig ikke oppnådd noe. Jeg har vanskelig for å se noe bedre alternativ innenfor eksisterende rammer. Det er bare å håpe at press fra myndighetene snart fører til at eier ser seg nødt til å sikre de gjenværende verdiene.

7.3 Avsluttende tanker

I mine undersøkelser har jeg funnet klare tegn på at eierne av Sandviksboder 69-72 gjør lite for å sikre bodenes kulturminneverdier uten trussel om sanksjoner, eller annen form for press fra myndighetene. Om dette skyldes spekulasjoner, eller bare en vanskelig økonomisk situasjon i kombinasjon med manglende evner til å se de verdier som står i fare, har jeg ikke funnet sikre svar på. Utfallet blir uansett det samme. Eiers passivitet gjør at verdier går tapt.

Av kulturminneloven § 17 og plan- og bygningsloven § 31-3, har jeg kommet frem til at § 17 er det mest egnede virkemidlet der eier ikke frivillig vedlikeholder. Dette til tross for bestemmelsens begrensninger. § 31-3 er av langt mindre betydning i sikring av kulturminneverdier. Dette har sammenheng med at bestemmelsen ikke er innrettet mot dette formål. I tillegg må forfallet være av et slikt omfang før bestemmelsen kan anvendes at da er trolig store kulturminneverdier allerede gått tapt.

For kulturminnet sin del er det naturligvis sentralt at dets verdier sikres så tidlig som mulig. Jo mer autentiske materiale som går tapt jo mer synker kulturminnet i verdi. Det er viktig at tilgjengelige virkemidler anvendes før så store verdier har gått tapt at det ikke lenger er grunn til å opprettholde fredningen. Med andre ord at fredningen rett og slett har mistet sin legitimitet.

Flere av mine intervjuobjekter opplyser at kulturminnelovens § 17 sjelden anvendes. Dette til tross for at Sandviksboder 69-72 langt fra er de eneste fredede bygningene der eierne motsetter seg vedlikehold. For at de nasjonale målene jeg presenterte innledningsvis skal nås,

¹⁹¹ Intervju med Anya Markhus, 03.09.14

¹⁹² Bergen kommune m.fl., Sikringsprosjektet – Virkemidler og verktøy for sikring av kulturminner, udatert: s 64

og for at alle bevaringsverdige bygninger skal opp på et ordinært vedlikeholds nivå innen 2020, må bestemmelsen tas i bruk oftere. Jeg etterlyser derfor grundigere studier av bestemmelsen og praksisen av denne bestemmelsen.

Kildeliste

Forkortelser brukt i fotnoter

BA- Bergen arbeiderblad

BT- Bergens Tidende

BK arkiv- Bergen kommune byggesaksarkiv

HFK arkiv- Hordaland Fylkeskommune arkiv

RA arkiv- Riksantikvaren arkiv

Pbl- plan- og bygningsloven

Kml- kulturminneloven

Ot. prp. - Odeltingsproposisjon

Litteratur:

Holm, Arne, NIBR – rapport 2013: 14 Modeller for institusjonalisering av kulturminneforvaltning i norske kommuner – Med hovedvekt på byantikvarenes medvirkning og innflytelse i de kommunale planprosessene, Oslo, 2014

Miljøverndepartementet, Stortingsmelding nr. 16 Leve med kulturminner, 2004-2005

Holme, Jørn (red.), Kulturminnevern – Lov, forvaltning, håndhevelse, bind I, Økokrim, 2005

Jørn Holme (red.), *Kulturminnevern - Lov, forvaltning, håndhevelse* Bind II, Økokrim, 2005

Vista analyse, Rapport 2012/24 Fylkeskommunen som regional kulturminnemyndighet, 2012

Marco Trebbi, *Sandviken, Enestående i Norge – integrert i Europa*, udatert

Marco Trebbi, *Edens Hage duftet tørrfisk – Veggmalerier i sjøboder i Bergen* bind I, 2003

Marco Trebbi, *Den lukkede hage – Veggmalerier i sjøboder i Bergen* II, Bergen, 2008

Bergen kommune ved Byantikvaren, Kulturminnegrunnlag for kommunedelplan Sandviken og Fjellsiden nord, 1999

Bergen kommune ved Byantikvaren, Prosjekt bod, 2008

Bergen kommune m. fl., *Sikringsprosjektet - Virkemidler og verktøy for sikring av kulturminner*, udatert

Mette Bye, Doctoral theses at NTNU, Histories of Architectural Conservation – Five Case Studies On The Treatment of Norwegian Vernacular Heritage Buildings Circa 1920 – 1980

Siri Myrvoll, *Tap av kulturminner i Sandviksbukten i Bergen 2008*, Fortidsminneforeningens årbok, 2009

Pedersen m. fl., O.J., *Plan og bygningsrett- Del 2 Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner, 2. utgave*, Oslo, 2011

Bergen kommune m.fl., Sikringsprosjektet – Virkemidler og verktøy for sikring av kulturminner, udatert

Tyrén, Carl Wilhelm, *Plan- og bygningsloven Kommentarutgave*, Oslo, 2010

O.J. Pedersen m. fl., *Plan og bygningsrett- Del 2 Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner, 2. utgave*, Oslo, 2011

Rettskilder

Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71, med endringer av 24. juni 2011 nr. 30, § 20-3, 2012

Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr. 50, med endringer av 19.juni 2009 nr. 100,2010

Forskrift om faglig ansvarsfordeling mv. etter kulturminneloven av 1979, med endringer av 20. desember 2004

Odeltingsproposisjon 45, 2007-2008

Upubliserte kilder

Saksdokumenter:

Advokatfirmaet Haavind Visle, *Klage på vedtak om midlertidig fredning av Sandviksboder 69-72*, RA arkiv saksnr. 06/2588 nr 2, 04.07.06

Bergen kommune, Fagnotat, BK arkiv saknr. 201335210, 12.11.2013

Bergen kommune ved Byantikvaren, *Fagnotat*, Saknr. 201007773-2, 20.09.2010

Bergen kommune ved Byantikvaren, Byantikvarens uttalelse til søknad om rammetillatelse, 18.03.14

Bergen kommune ved Byantikvaren, Vedtak om midlertidig fredning Sandviksboder 71a, 09.06.06

Byantikvaren i Bergen, Vedtak om midlertidig fredning Sandviksboder 70, 09.06.06

Bergen kommune v. Byantikvaren, Byantikvarens kommentarer til klager på vedtak om midlertidig fredning, Bergen kommune arkiv saksnr. 200608630 nr. 4, 14.11.2006

Bergen kommune, *Reguleringsbestemmelser Sandviksbodene 69 -72*, PlanID 18440000-saksnr. 200502938, vedtatt 20.06.2011

Bergen kommune, Arealplankart til Kommunedelplan Sandviken – Fjellsiden Nord, 2001, <http://www.bergenskart.no/braplan/planInnsyn.jsp?planid=15750000&kildeid=1201>
23.10.2014

Bergen kommune, Kommunedelplan for Sandviken – Fjellsiden Nord, 2001, <http://www.bergenskart.no/braplan/planInnsyn.jsp?planid=15750000&kildeid=1201>,
23.10.2014

Bergen kommune v. Byantikvaren, *Anmodning om sikring av fredete bygninger*, BK arkiv saknr. 200607626 nr. 3 og saknr. 200607625 nr. 2, begge datert 22.06.07

Bergen kommune v. Etat for byggesak og private planer, *Stoppordre*, BK arkiv saknr. 200607625 og 200607626 nr 1, datert 26. og 23.06.06

Bergen kommune, *Reguleringsbestemmelser Sandviksbodene 69 -72*, PlanID 18440000 – saksnr. 200502938, vedtatt 20.06.2011

Bergen kommune Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø, *Merknader til varsel om oppheving av vedtak om fredning*, Saksnr. 201300800-14, datert 27.01.14

Bergen kommune, *Tilsynsrapport*, BK arkiv saknr. 200607625 nr. 3-1, 18.09.08

Bergen kommune, *Pålegg om sikring*, BK arkiv saknr. 200607625 nr. 5, 07.11.08

Bergen kommune v. Etat for byggesak og private planer, *Varsel om pålegg om sikring av byggverk og om ilegging av tvangsmulkt*, HFK arkiv saksnr. 200501651 nr. 9-13, datert 13.07.12

Bergen kommune v. Etat for byggesak og private planer, *Pålegg om sikring og ilegging av tvangsmulkt*, HFK arkiv saknr. 200501651 nr. 20 – 22, datert 15.10.12

Bergen kommune v. Etat for byggesak og private planer, *Informasjonsbrev vedrørende sikring av bygg som er midlertidig fredet*, HFK arkiv saknr. 200501651 nr. 23,24,26 og 27, 22.05.13

Bergen kommune v. Etat for byggesak og private planer, *Ny frist for sikring og ilegging av tvangsmulkt*, HFK arkiv saknr. 200501651 nr. 25, 22.05.13

Bergen kommune v. Etat for byggesak og private planer, *Oppfølging av pålegg om sikring av byggverk og ilegging av tvangsmulkt*, BK arkiv saknr. 201212679 nr. 21

Bergen kommune v. Etat for byggesak og private planer, *Befaringsrapport*, BK saknr. 2012679 nr. 36 -1, 22.09.14

Elin Thorsnes arkitektkontor AS, *Høringsuttalelse*, 2005

Ola Elvsaas, *Bekreftelse vedr. Sikring*, BK arkiv saknr. 200607625 nr. 7, 02.12.08

Hordaland fylkeskommune, *Sandviksboder 69 gnr. 168 bnr. 360*, RA arkiv arkivkode 248 saknr. 2001/1558-1

Hordaland Fylkeskommune, Kultur og idrettsavdelinga, *Vedtak om dispensasjon etter kulturminneloven*, HFK arkiv saksnr. 200810306 nr. 16-20,23.03.10

Hordaland Fylkeskommune v. Fylkesrådmannen, *Varsel om oppheving av vedtak om mellombels freding*, HFK arkiv saknr. 200810306-26, datert 20.12.2013

Hordaland fylkeskommune v. Kultur og idrettsavdelinga, *Vedtak om pålegg til vedlikehald av freda byggverk*, HFK arkiv saknr. 2014/18986-1, 07.07.14

Hordaland fylkeskommune v. Kultur og idrettsavdelinga, *Oppfølging av vedtak om pålegg til vedlikehald til freda byggverk*, HFK saknr. 2014/18986-4, 22.07.14

Hordaland fylkeskommune v. Kultur og idrettsavdelinga, *Vedtak om utsett frist for pålegg til vedlikehald av freda byggverk*, HFK saknr. 2014/18986-11, 25.07.14

Hordaland fylkeskommune v. Kultur og idrettsavdelinga, *Referat – Synfaring Sandviksbodene 69*, HFK arkiv saknr. 2014/18986-7, 25.07.14 og Bergen kommune v. Etat for byggesak og private planer, *Befaringsrapport*, BK saknr. 201212679 nr. 18, 24.07.14

Hordaland fylkeskommune v. Kultur og idrettsavdelinga, *Tilskot til freda kulturminne i privat eige*, HFK arkiv saknr. 2014/18986, 29.08.14

Hordaland Fylkeskommune, Kultur og idrettsavdelinga, *Dispensasjon etter kulturminneloven*, HFK arkiv saknr. 200810306 nr. 16-20, datert 23.03.10

Hordaland Fylkeskommune, Kultur- og idrettsavdelinga, *Vedtak om dispensasjon etter lov om kulturminner*, HFK arkiv saknr. 200810259-4, datert 22.11.11

Norske hjem, Melding om igangsetting av privat planarbeid, HFK arkiv saknr. 200501651 nr. 1, udatert

Mailkorrespondanse mellom Bergen kommune, Hordaland fylkeskommune og

Riksantikvaren, *Vern og vedlikeholdsavtale*, RA arkiv arkivkode 248, undertegnet 12.08.85

Riksantikvaren, HFK arkiv saknr. 200501651/14, datert 05.-11.07.12

Mailkorrespondanse Bergen kommune byggesaksavdelingen, HFK saknr. 200501651/17, datert 01.10.12

Mailkorrespondanse mellom Torstein Dahle og Bergen kommune, HFK arkiv saknr. 18986, datert 05.07.14

Sjøbodutvikling AS, bekreftelse på pålegg om sikring, BK arkiv saknr. 200607625 nr. 7 - 5

Riksantikvaren, *Behandling av klagesak Sandviksboder 69 -72*, RA arkiv, saksnr. 06/2585-5 til 06/25888-5, 08.05.07

Intervjuer:

Elvsaa, Ola, 03.09.14

Fjeldheim, Ola H., 18.10.14

Gillow, Johanne, 20.08.14

Markhus, Anya, 03.09.14

Sandved, David Aasen, 22.08.14

Hofstad, Erlend, 29.08.14

Intervju med Jonatan Krzywinski, 05.03.12

Mailkorrespondanse og telefonsamtaler:

Sandved, David A, 27.04.15

Sandved, David, 21.05.15

Thorsnes, Elin, 28.04.15

Gillow, Johanne, 08.05.15

Nettsider:

Advokatfirmaet RUV, <http://jusinfo.no/index.php?site=default/721/2248/2526/252>, lastet ned 09.05.15

Aftenbladet, <http://www.aftenbladet.no/nyheter/okonomi/Et-ekstremt-darlig-ledet-byggeprosjekt-2908766.html>, lastet ned 21.05.14

<http://www.arkitektnytt.no/klok-av-skadeberg>, lastet ned 21.05.14

Bergen arbeiderblad, <http://www.ba.no/nyheter/article7460835.ece>, Lastet ned 23.04.15

Bergen arbeiderblad, <http://www.ba.no/nyheter/article7460130.ece>, lastet ned 23.04.15

Bergen kommune,

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byantikvaren/9460/article-19661>,
lastet ned 30.06.2014

Bergen kommune,

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byantikvaren/9460/article-15805>,
Lastet ned 30.06.2014

Bergens Tidende, <http://www.bt.no/nyheter/lokalt/Oppgitt-over-treg-saksbehandling-1905343.html>, Lastet ned 28.04.2013

Bergens tidende, <http://www.bt.no/nyheter/lokalt/Langvarig-konflikt-mellom-partene-3152357.html>, lastet ned 23.04.15

Hordaland fylkeskommune, <http://www.hordaland.no/Hordaland-fylkeskommune/Kultur/Kulturminnevern-og-museum/Kulturminnevern-og-museum/>, lastet ned 21.05.15

innherred bygg, <http://innherredbygg.no/mer-om-restaurering/>, lastet ned 13.05.15

Jussleksikon, <http://www.jusleksikon.no/wiki/Omskiping>, lastet ned 05.04.15

Lovdata, <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2010-03-26-488>, Lastet ned 20.05.15

<http://skadbergbakken.net/skadberg-eieendomsutvikling-as/>, Lastet ned 21.05.14

Riksantikvaren,

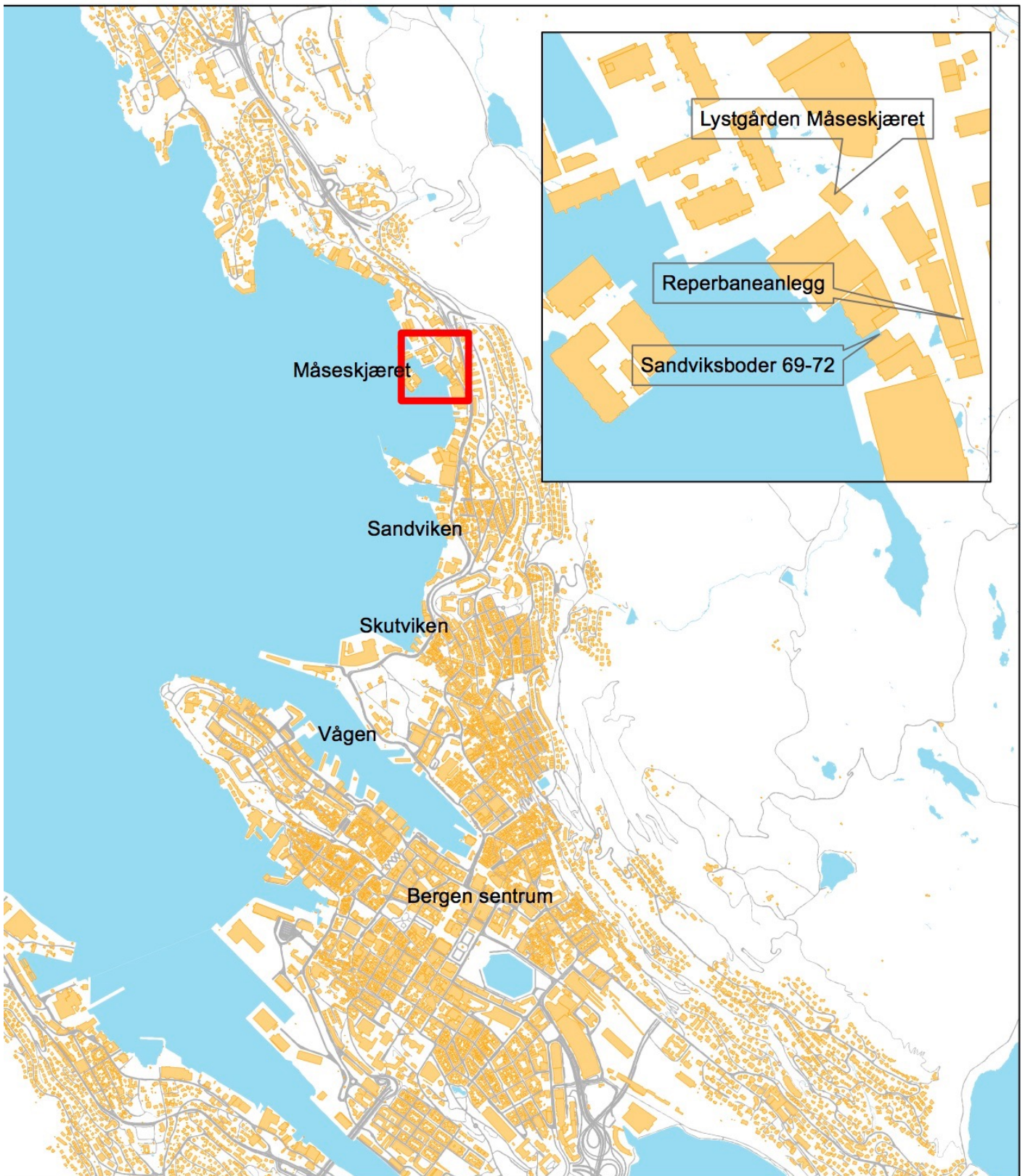
http://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/175271/1/infoark_1111.pdf, lastet ned 20.05.15

Riksantikvaren, <http://ra.no/Veiledning/Ordforklaringer-bokmaal>, Lastet ned 28.04.15

Riksantikvaren, Fredningsstrategi mot 2020 for kulturminneforvaltningen,

<http://ra.no/Fredning/Fredningsstrategi-mot-2020>, lastet ned 21.04.14

Bergen med utsnitt studieområde



0 0,225 0,45 0,9 Kilometer







Kartet er laget av Anne Marie Valderaune

TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL (PBL §12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)

-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113)
-  Annet uteoppholdsareal (1690)
-  Bolig/forretning/kontor (1802)
-  Forretning/kontor/tjenesteyting (1813)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 nr. 2)

-  Gangveg (2016)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL §12-5 nr.6)



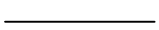

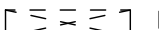
-  Ferdsl (6100)

HENSYNSSONER (PBL §12-6 JF. §11-8)



SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL §11-8 a)

-  Hensynssone - bevaring av kulturmiljø (H_570)

JURIDISKE TEKSTER, LINJE- OG PUNKTSYMBOLER (JF. REGULERINGSBESTEMMELSENE)

-  Illustrasjon av planens begrensning (vist 1m utenfor juridisk plangrense)
RpGrense sammenfaller med RpFormålGrense
-  Formålsgrense (RpFormålGrense)
-  Regulert tomtegrense (1203)
-  Regulert støyskjerm (1227)
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
- c+2.5 Regulert kotehøyde: Overkant gulv i 1.etasje (RpPåskript)

BASISKART

-  Eiendomsgrense
-  Eksisterende bebyggelse

Geodetisk grunnlag: UTM32_Euref 89

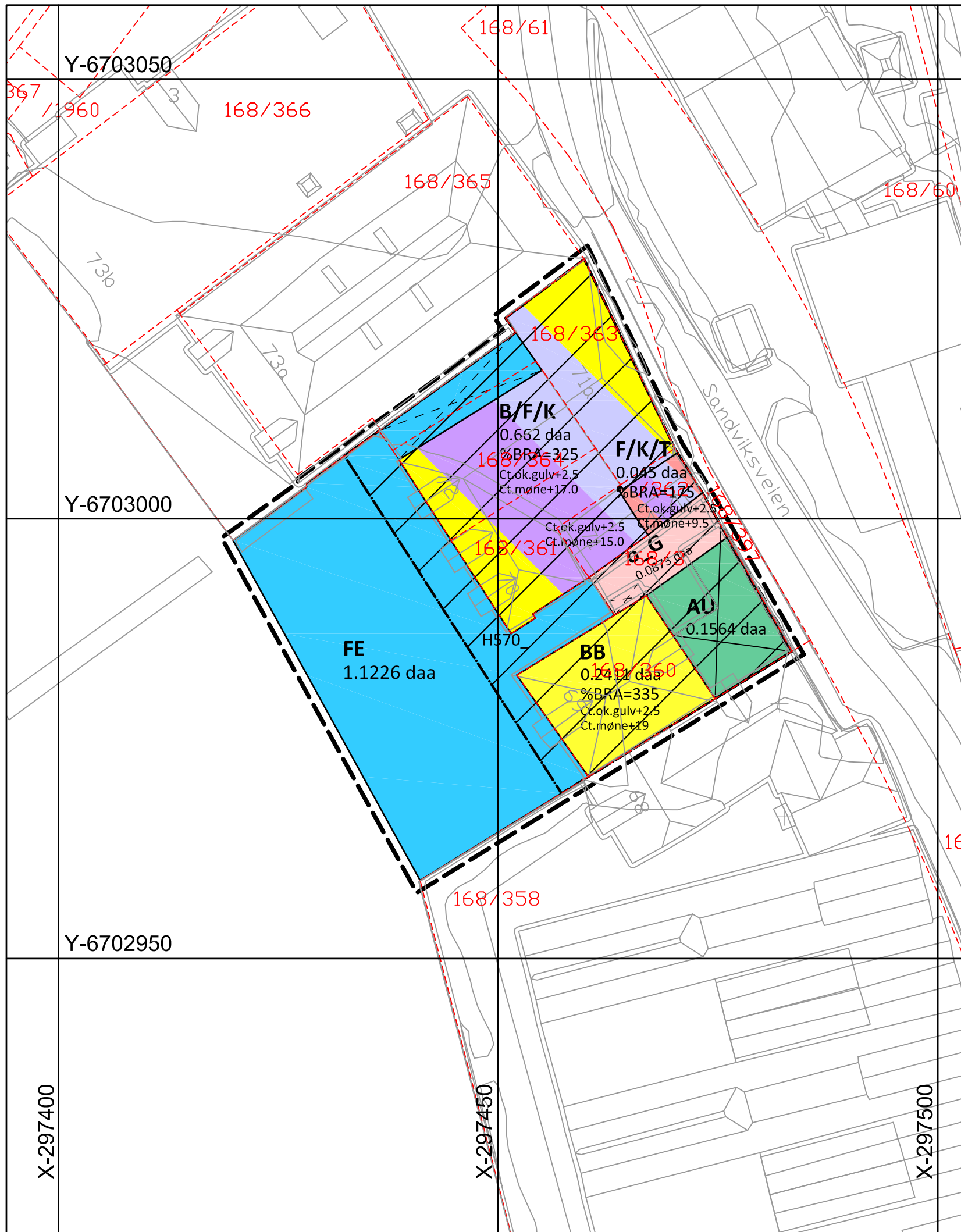
Geodetisk høydegrunnlag: NN1954

Uttaksdato basiskart:07.09.2010

Dato tilleggskartlegging:

Kartmålestokk: 1:500 Ekvidistanse: 1m

0 25m




Reguleringsplan, detaljregulering med tilhørende bestemmelser for:

BERGEN KOMMUNE. Bergenhus, gnr. 168, bnr. 360,361,362,363,364
Sandviksboder 69-72 Bolig/næring. PlanID 18440000

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven

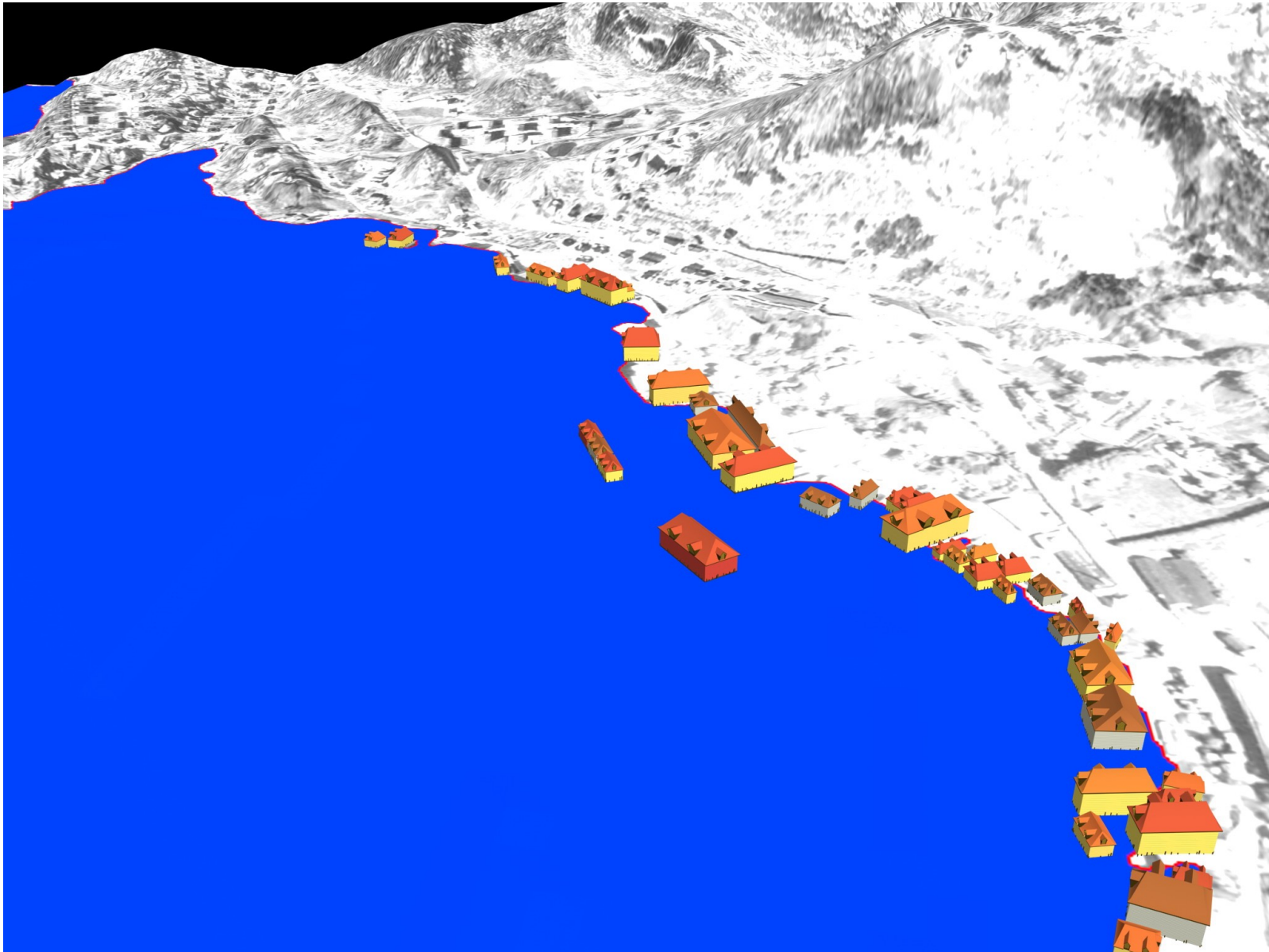
Saksgang	Dato	Plankart datert	Bestemmelser datert
Planoppstart kunngjort	20.02.05	_____	_____
Beslutning, offentlig ettersyn	04.11.05	01.07.05	04.11.05
Offentlig ettersyn, fra - til	17.11.05 - 15.12.05	10.07.05	04.11.05
Komiteens innstilling	09.06.11	15.02.11	28.04.11
Bystyrets vedtak	20.06.11	15.02.11	28.04.11
Planvedtak kunngjort	28.08.11	15.02.11	20.06.11

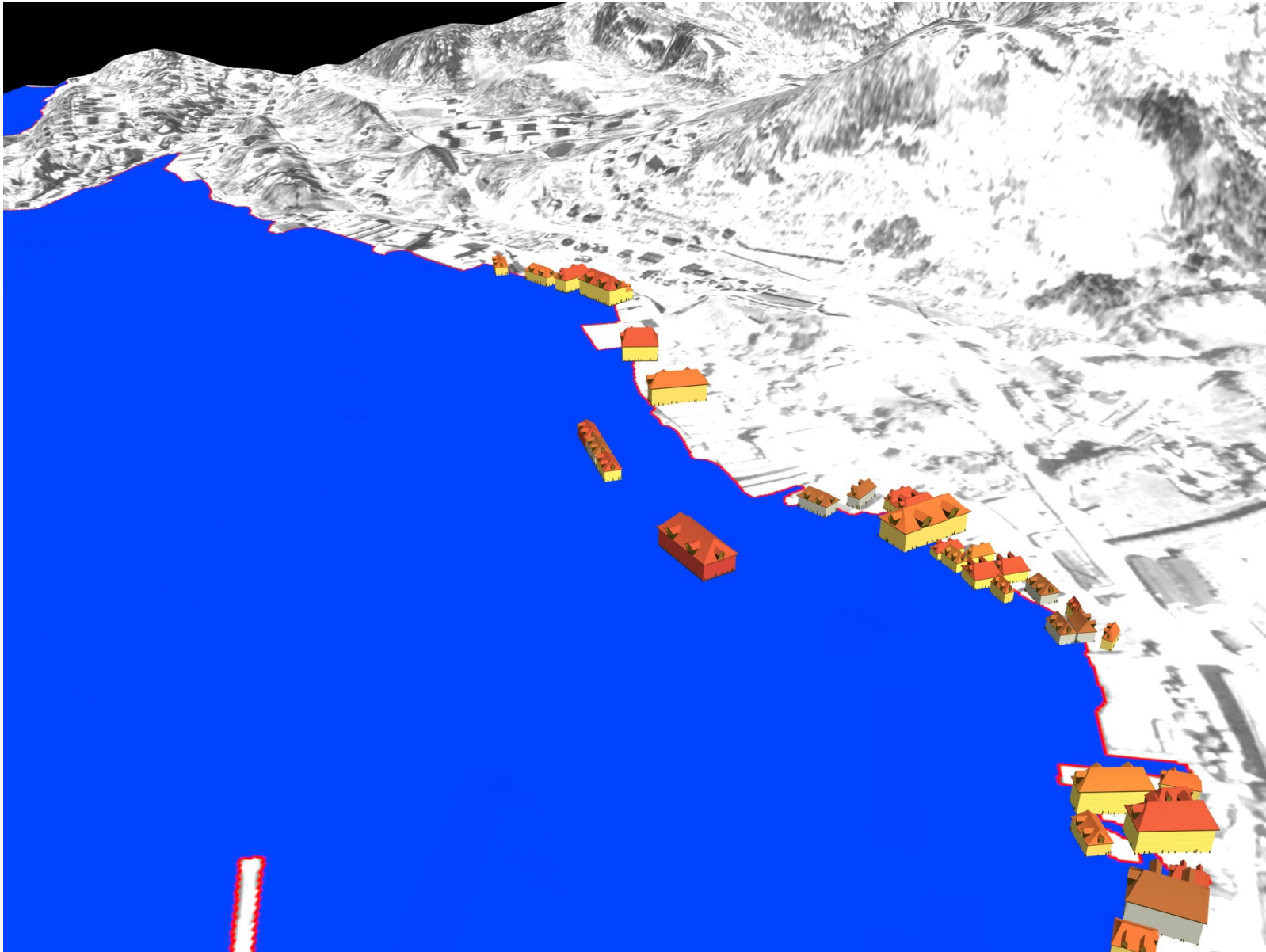
 BERGEN KOMMUNE	Forslagsstiller: Sjøbodutvikling AS Bergen	Utarbeidet av: Norske Hjem AS	Bergen kommunes saksnummer	200502938
			Siste revisjonsdato plankart	15.02.11

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med bystyret sitt vedtak:

Seksjonsleder

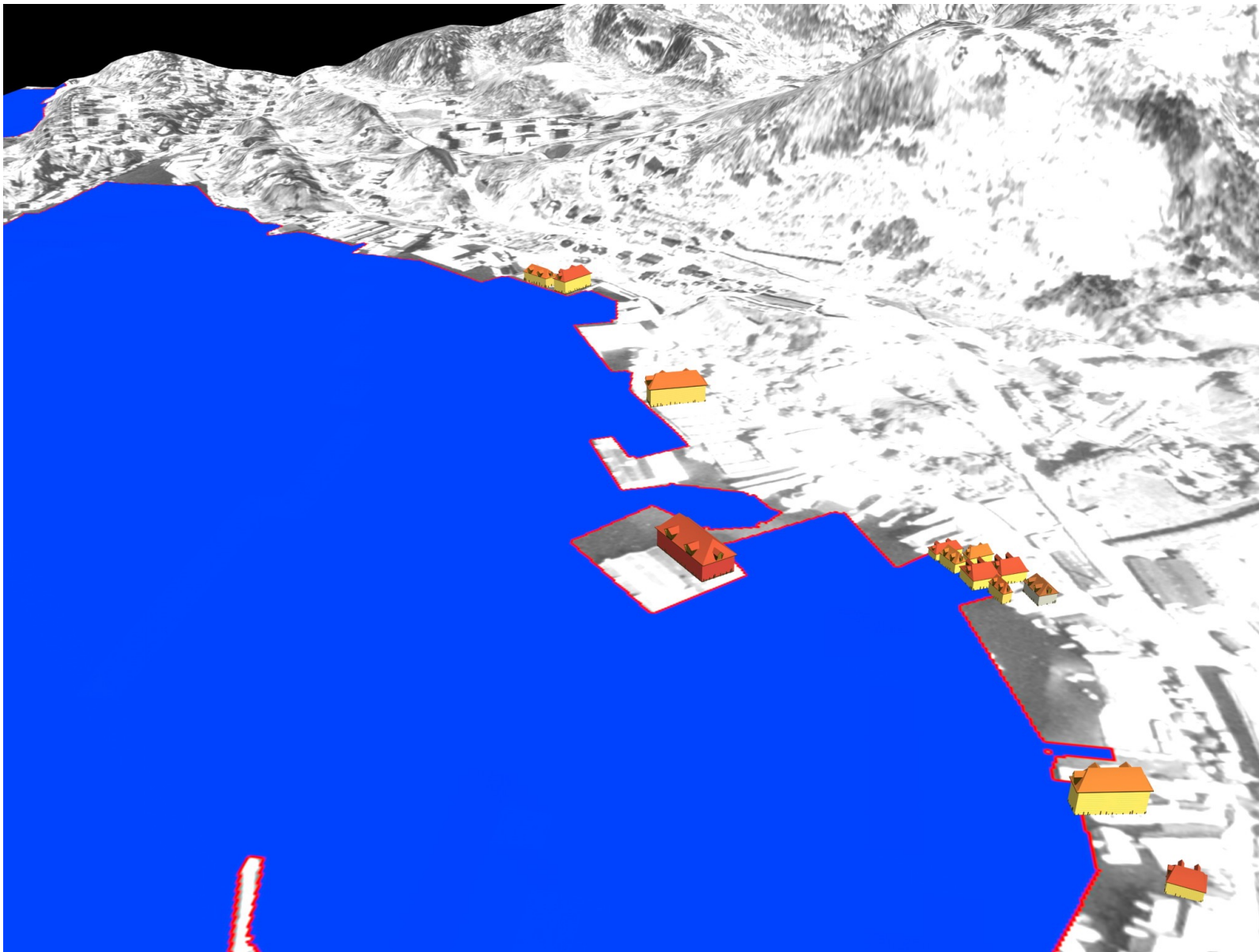
**Rekonstruksjonstegning av sjøbodene ved Svineryggen,
år 1850. Laget av Byantikvaren i Bergen.**





**Rekonstruksjonstegning av sjøbodene ved Svineryggen,
år 1950. Laget av Byantikvaren i Bergen.**

**Rekonstruksjonstegning av sjøbodene ved Svineryggen,
år 2000. Laget av Byantikvaren i Bergen.**



Intervjuer

Johanne Gillow har siden høsten 2012 vært byantikvar i Bergen. Hun har under mesteparten av saksgangen jeg omtaler vært Byantikvarens saksbehandler vedrørende Sandviksboder 69-72. I tillegg var hun prosjektleder for både Prosjekt bod og Sikringsprosjektet, og har derfor svært god kjennskap til bodene og de problemstillingene jeg behandler i denne oppgaven.

Anya Markhus er jurist, og har vært gruppeleder på tilsyn i Etat for byggesaker og private planer i Bergen kommune. Hun har kommet med nyttige bidrag til forståelse av saksgangen, og de juridiske spørsmålene jeg behandler.

David Aasen Sandved er saksbehandler hos Hordaland Fylkeskommune. Han har vært fylkeskommunens saksbehandler vedrørende Sandviksboder 69-72 siden 2008, herunder blant annet dispensasjonssakene. I tillegg var han involvert i Sikringsprosjektet på vegne av fylkeskommunen.

Erlend Hofstad er også saksbehandler hos Hordaland Fylkeskommune. Han har hatt ansvar for fredningssaker hos fylkeskommunen, og har kommet med interessant informasjon og refleksjoner angående bodenes fredningsstatus.

Ola Elvsaas er medeier i firmaet Sjøbodutvikling AS som eier Sandviksboder 69 og 71. I tillegg har han vært prosjektansvarlig for eiernes arbeid med å utvikle bodene for ny bruk. Intervjuet har gitt meg innblikk i eiernes hensikter med bodene, deres verdisyn, opplevelser i møte med forvaltningen og utfordringer de har støtt på i boligprosjektet.

Ola H. Fjeldheim er generalsekretær i Fortidsminneforeningen. På vegne av foreningen deltok han i utarbeiding av ny forskrift til Byggesaksforskriften, som har til hensikt å styrke kommunenes muligheter til å pålegge utbedring av bevaringsverdige bygninger. I tillegg har han uttalt seg i media om forhold knyttet til Sandviksboder 69-72.