

Plan, byggesak og oppmåling
NOTAT

Vår ref.
1248/2016/C52/THOENG

Dato
21.06.2016

Forslag - Retningslinjer for behandling av rivingssøknader i "Rød sone"

1 Innledning – hva retningslinjen omhandler gjelder

Denne retningslinjen omhandler administrasjonens behandling av søknad om riving av bygg som ligger innenfor Rød støysone 1 og 2, ref. i pkt 7.1.1 og 7.1.2 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, vedtatt 13.11.2014.

Til grunn for retningslinjen ligger plan- og bygningslovens bestemmelser samt bestemmelsene i det planverk kommunen har vedtatt.

Retningslinjen er delt i to:

- Del 1 Behandlingen av rivingssøknaden
- Del 2 Vilkår knyttet til rivingstillatelsen

2 Bakgrunnen for og målsetningen med retningslinjene

Bakgrunnen for utarbeidelsen av retningslinjene er at det forventes et forholdsvis høyt antall søknader om riving innenfor det angitte området og hvor alle eller de fleste søknadene vil komme fra Forsvarsbygg som et resultat av håndteringen av de begrensinger som gjelder mht. støy. En god del av den aktuelle bygningsmassen vil inneha kulturhistoriske verdier og landskapsverdier mm. av betydning for om rivingstillatelse bør eller skal gis.

Retningslinjene skal sikre at viktige hensyn knyttet til fremtidig bruk av arealene, ønsket aktivitet i området, kulturhistorie, særpregede bygningsmiljø og landskapsverdier ivaretas. Samtidig skal det legges til rette for god og rask saksbehandling av enkeltsaker.

3 Del 1 Behandlingen av rivingssøknaden

3.1 Registrering av relevante kulturhistoriske verdier mm

For alle bygninger hvor deler av bygget kan være oppført før 1945, skal det gjennomføres en kartlegging av relevante kulturhistoriske verdier. Som relevant regnes bla.a.,

- opprinnelsesår
- bygningens utvikling
- byggemåte
- materialbruk
- håndverksmessige kvaliteter
- bygningens utforming
- bruk/endret bruk

Oppregningen er ikke uttømmende.

Registreringen skal kunne ut i en vurdering av bygningens kulturhistoriske betydning isolert og/eller som del av en helhet.

Kartleggingen skal være nedtegnet i et notat/dokument. Nødvendig dokumentasjon i form av bilder osv. skal være vedlagt.

Kartlegging som nevnt skal vedlegges søknad om riving. Foreligger nødvendig kartlegging utført av Ørland kommune kan denne benyttes isteden.

3.2 Kriterier ved avgjørelse av rivingssøknad

For bygninger og anlegg som innehar betydelige kulturhistoriske verdier i seg selv eller som en del av en helhet bør tillatelse til riving ikke gis. Tilsvarende gjelder SEFRAK-registrerte bygning som etter vurdering av kulturminnemyndigheten bør bevares.

Før saken behandles skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene.

Ved vurderingen av om rivingstillatelse skal gis, skal følgende forhold tas i betraktning:

- bygningen/anleggets kulturhistoriske verdi alene og sammen med øvrig bygningsmasse rundt
- bygningens betydning for landskapsbildet
- bygningens tilstand
- mulighetene for alternativ bruk

3.3 Bygninger uten særskilte kulturhistoriske verdier

For bygninger som ikke innehar verdier som nevnt ovenfor skal rivingstillatelse gis med mindre en tillatelse vil være i strid med bestemmelser i plan- og bygningsloven eller bestemmelser i gjeldende planverk.

4 Del 2 Vilkår knyttet til rivingstillatelse

4.1 Generelt om vilkår

Ved tillatelse til riving kan det stilles relevante vilkår. Vilkår som knyttes til en rivingstillatelse skal ligge innenfor rammen av de hensyn plan- og bygningsloven og kommunens planverk skal ivareta.

Retningslinjene skal sikre at arealene skal kunne benyttes i henhold til kommuneplanens areadel. Når rivingstomten befinner seg i et LNFR område, er det et mål at tomten skal kunne bli en del av et sammenhengende LNFR området.

4.2 Vilkår knyttet til tomt

Med "tomt" menes selve rivingstomten med naturlig tilliggende areal, dvs. hage, uteplass, gårdsplass osv.

Til en rivingstillatelse kan det alltid stilles vilkår at:

- tomten ryddes og rivingsmasser fjernes
- tomten bearbeides slik at den visuelt ikke avviker vesentlig fra omkringliggende terreng

Som del av slike vilkår kan det kreves at:

- levegger, terrasser, opparbeidete uteplasser osv. fjernes
- faste dekker så som asfalt, steinlegging osv fjernes
- ugras og uønska arter som bla snegler og hageplanter med stor spredningsfare mot tilstøtende LNFR områder, skal fjernes og brennes
- tomten tilsås eller tilplantes osv.

Målet med vilkårene er å sikre at arealet og omkringliggende areal fremstår som enhetlig og at rivingstomten ikke senere vises som et "sår" i landskapsbildet og er til ulempe for utnyttelse av tilstøtende dyrkamark.

Når det er grunnlag for det, kan det stille følgende tilleggsvilkår at:

- grunnmur fjernes
- ledninger i grunnen fjernes

For å dokumentere kvaliteten på gjenværende masser i grunn skal det settes krav om at:

- forurenset masser fjernes
- prøvetaking av gjenværende masser gjennomføres for å konstatere tilstand
- sikre at kvalitet på gjenværende masser tilfredsstiller krav til etterbruk (f.eks. mat- og forproduksjon)

Ved behov for tilføring av masse som følge av fjerning av bygning og annen rivingsmasse kan følgende vilkår settes:

- kvalitet på tilførte masser skal tilfredsstille krav til etterbruk (f.eks. mat- og forproduksjon)
- undergrunnsmasser skal ikke blandes med eventuelle dyrkajordmasser

Målet med vilkåret er at når det må tilføres masse slik at tomte visuelt ikke avviker vesentlig fra omkringliggende terreng, skal dette gjøres slik at arealet kan benyttes til dyrkajord.

Det kan settes følgende krav til gjennomføring av tiltaket:

- når tiltaket iverksettes skal tomte være ryddet innen 6 måneder
- dokumentasjonen av prøveresultater for gjenværende masser skal foreligge innen 1 år

4.3 Vilkår knyttet til annen bebyggelse og etterbruk av tomt

For gjenstående bebyggelse og rivingstomten skal fremtidig bruk dokumenteres og beskrives i forhold til gjeldende kommuneplan eller eventuelt reguleringsplan.

Dersom rivingstillatelse medfører at bod, garasje eller annen tilsvarende mindre bebyggelse på tomten – som knytter seg til omsøkt bygning - mister sitt formål, kan det stilles vilkår om at også de nevnte bygninger skal rives samtidig.

Dersom det etter riving planlegges annen bruk av tomta enn i henhold til gjeldende plan, kan det kreves at det foreligge igangsettingstiltak for nytt tiltak på tomten eller reguleringsplan som ikke kan gjennomføres uten at byggverket blir revet.

Dersom rivingstomten befinner seg i et sammenhengende LNFR område, kan planlagt bruk dokumenteres gjennom salg til tilstøtende landbrukseiendom.

Målet med vilkårene er å sikre bruk i henhold til plan og et enhetlig og naturlig landskapsbilde.