

LYSØEN AS

c/o Pål P. Berg Dokkgata 6C
7042 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
7717/2020/71/5/PETROD

Dato
06.04.2020

VARSEL OM TILSYN I BYGGESAK FOR TILTAK PÅ 71/5

Vi viser til tidligere dialog i byggesak for tiltak på 71/5, senest ved deres epost av 01.04.2020.

Varsel om tilsyn:

Kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker, i det omfang som er nødvendig for å avdekke regelbrudd, dette fremkommer av pbl. § 25-1.

På grunn av manglende avslutning av byggesak, samt anførsler om avvik som ikke kan rettes, velger vi å føre tilsyn med denne byggesaken med hjemmel i pbl. § 25-1. Kommunen kan føre tilsyn med byggesaker i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, og tilsynet kan gjennomføres på den måte og i den omfang som kommunen finner hensiktsmessig.

Vi velger å melde dokumenttilsyn, i den hensikt å sikre bedre kunnskap om byggesakens dokumentasjon, ansvarsfordelingen i tiltaket og ivaretagelsen av den enkelte ansvarsrett i saken. Tilsynet vil bli avsluttet med en sluttrapport jf. pbl. 25-2.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Dialog før tillatelse

Vi mottok et anonymt brev 7.11.2013, der det anføres at takplater var demonter, slått i stykker, lastet på traktorhenger og kjørt bort, se vedlagte kopi for mer grundig kunnskap om anonym kildes antagelser om ansvarsforhold m.v.

I brev av 28.02.2014 mottar vi en foreløpig vurdering fra fylkeskommunen som kulturminnemyndighet, der de blant annet ber om *"en redegjørelse for hvorfor taktekkingen er fjernet [...]".* Tidligere styreleder i Lysøen AS svarer i epost, uten arkivført dato, at noen av takplatene er løsnet i uvær og *"Vi fant det derfor ikke lenger forsvarlig at takplatene ikke lenger hadde feste pga råte og elde og tak dem derfor ned for å unngå at noen skulle komme til skade ved neste uvær".* Vi mottok også en kopi av en utfylt og nummerert blankett fra Fosen

renovasjon, stilet til Mats Hagen kvittert av Mats Hagen. På forhåndssprintet linje for eternitt er det påført en dato og en mengdeangivelse som ikke er lesbar.

Tillatelsen

Tillatelse til tiltak for riving av bygninger på gnr. 71 bnr. 5 ble gitt i vedtak av 28.08.2014.

Av beskrivelsen av tiltaket fremkommer det at *"En har gått bort fra brenning"*. Av vurderingen fremkommer det at miljøsaneringsbeskrivelsen er grei og at avfallsplanen har *"feil i utfyllingen"*, samt at *"sluttrapport for avfallshåndteringen må leveres senest sammen med ferdigmeldingen. Kvitteringer for levert avfall må vedlegges."*

I vedtaket er det stilt vilkår om at våningshuset og fjøset må fotodokumenteres, i samråd med kommunen. Ansvarsrettene er godkjent som omsøkt.

Erklærte ansvarsretter er:

- ANS.SØK. Tiltaksklasse 1. Kystplan AS.
- PRO – Miljøsaneringsbeskrivelse og avfallsplan. Tiltaksklasse 1. Retura Sør-Trøndelag.
- UTF – Riving og miljøsanering. Tiltaksklasse 1. Frode Johansen.

Gjennomføringsplan datert 28.08.2014 versjon 3 viser samsvar mellom foretakenes erklæringer og ansvarlig søkers gjennomføringsplan.

Dialog om tillatelsen

Ansvarlig søker spør i epost av 17.09.2014, slik:

"I tillatelsen skriver du at nedbrenning ikke er aktuelt lenger i følge tiltakshaver. Det var vel slik på et tidspunkt, men planen er at alt som ikke kan brennes skal rives, før brannvesenet skal ha brannøvelse her. Restene skal ryddes opp som beskrevet etterpå. Jeg lurar da på om du vurderer det som nødvednig å søke egen ansvarsrett for nedbrenningen?"

Saksbehandler svarer i brev av 18.09.2014, slik:

"Det ligger ingen forutsetninger i vedtaket om at bygget ikke kan brennes, så det er OK dersom dette likevel blir realisert. Ansvarsretten til Frode Johansen dekker også sanering etter brenning."

Fosen brann- og redningstjeneste IKS

I epost av 16.02.2015 bekrefter beredskapsleder i Fosen brann- og redningstjenester IKS at det planlegges øvelse og etterfølgende kontrollert nedbrenning 21.02.2015. Denne eposten er adressert til ansvarlig søker, med kopi til kommunen som byggesakmyndighet.

Opphør av ansvarsrett

Kystplan meldte *"opphør av ansvarsrett før ansvarsområdet er ferdigstilt"*, pr epost av 17.03.2020, med virkning fra samme dato. Tiltakshaver Lysøen AS informeres i brev av 19.03.2020 om foretakets plikt til å skaffe nytt kvalifisert foretak som kan overta ansvarsretten som ansvarlig søker.

Dialog om utfordringer/mulige løsninger:

Kystplan AS

Tidligere ansvarlig søker skriver i sin epost av 17.03.2020 at de ikke har fått inn sluttrapport for avfallhåndteringen i tiltaket og at hverken tiltakeshaver eller utførende husker hva som er levert av farlig avfall og at Fosen Renovasjon ikke har opplysninger om dette i sitt system.

Frode Johansen

Ansvarlig utførende har pr. telefon snakket med Mats Hagen, som har bekreftet at det var han som rev eternittakene, og at Hagen sier disse ble levert til Fosen Renovasjon.

Frode Johansen sier han har levd i den tro at det ikke ble noe av rivejobben, og at alt var i trygge hender da Fosen brann- og redningstjeneste IKS tok seg av nedbrenningen.

Lysøen AS

Ny eier av foretaket, Pål B. Berg, anfører i epost av 01.04.2020 at han har kjøpt eiendommen i god tro. Han viser til at brannvesenet har foretatt en kontrollert nedbrenning og at Frode Johansen i ettertid har ryddet brannruinene, rett etter nedbrenning i 2015. Berg antar at brannvesenet hadde godkjenning til å foreta nedbrenning, og at de kontrollerte at farlig avfall som ikke er lov å brenne var fjernet.

I eposten reises tvil om at anonymt tips om nedgraving er riktig, og at det er vanskelig å finne ut av dette uten mer kunnskap om hvor dette eventuelt skulle være nedgravd. Berg beskriver samtaler med Hagen, og at han har forklart at eternitt ble tatt ned og lagt i en haug, og deretter pakket i plast og kjørt til Bjugn, han viser til kvittering for dette. Berg skriver at Hagen tviler på at øvrig avfall ble fjernet før brannvesent tente på.

I eposten anføres det at det trolig ikke var *”søknadspliktig i 2014 å ta av eternitt på et tak der du selv bor, men det er trolig søknadspliktig å brenne ned et hus? Å Rydde opp i ruiner som ikke er vernet er vel trolig ikke søknadspliktig på en bondegård, i så fall er det bare å starte med ulovlighetssaker over hele Fosen.”*

Dokumenttilsyn i byggesak:

Kystplan AS

Vi ber om en redegjørelse for ivaretagelsen av alle oppgaver innen ansvarsretten ansvarlig søker. Vi ber også om kopi av mulige avviksmeldinger i tiltaket.

Vi ber om *særlig* redegjørelse av følgende forhold:

- Etter at dere mottok tillatelse til tiltak:
 - Ble Retura informert om at avfallsplanen hadde mangler? Og ble det bestilt retting av dette avviket?
 - Ble det tatt bilder jf. vilkåret i tillatelsen?
- Etter at dere mottok vårt brev av 18.09.2014:
 - Informerte dere Frode Johansen om vår tolkning av hans ansvarsrett?
- Oppfølging underveis, vedrørende ferdigstillelse:
 - Når fikk dere kunnskap om utfordringer vedrørende manglende dokumentasjon?

- Skjæringspunkt: Ansvarlig søker skal jf. SAK § 12-2 bokstav d) sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvarsrett, og skal også ha oversikt over skjæringspunktene mellom de ulike oppgaver. Det fremkommer av avfallsplanen at eier skulle bidra til arbeidet med miljøsanering. Hvordan er dette vurdert av dere? Har dere avklart dette med ansvarlig utførende Frode Johansen?

Retura Sør-Trøndelag

Vi ber om en redegjørelse for ivaretagelsen av alle oppgaver innen ansvarsretten ansvarlig prosjekterende. Vi ber konkret om å få opplyst om dere etter at tillatelse ble gitt mottok opplysninger om mangler ved avfallsplanen, og bestilling av retting/komplettering fra ansvarlig søker?

Frode Johansen

Vi ber om en redegjørelse for ivaretagelsen av alle oppgaver innen ansvarsretten ansvarlig utførelse. Vi ber konkret om å få opplyst om dere har gjennomført arbeider i dette tiltaket, og i tilfelle hvilke oppgaver dere har hatt/tatt ansvar for. Vi ber også om kopi av mulige avviksmeldinger i tiltaket.

Vi ber om *særlig* redegjørelse av følgende forhold:

- Fikk dere informasjon fra ansvarlig søker om at tillatelse til tiltak var gitt, og at deres søknad om lokal godkjenning var godkjent?
- Fikk dere informasjon fra ansvarlig søker om at deres ansvarsrett også omfattet miljøsanering ved mulig nedbrenning?
- Har dere kontrollert faktisk miljøsanering før nedbrenning? Har dere kvitteringer for levert avfall. Har dere laget sluttrapport. I avfallsplanen står det beskrevet hvordan *eier* skal bidra til miljøsaneringen ved å plukke ned tak og levere dette til Bjugn gjenbrukstorg, og at det samme gjelder for gulvbelegg. Hvordan var dette tenkt håndtert innen deres ansvarsrett?
- Har dere ryddet etter nedbrenning? Dersom dere har ryddet etter nedbrenning ber vi konkret om å få opplyst hva dere har gjort.
- Dersom dere ikke har gjennomført noe av overstående, hadde dere kunnskap om nedbrenning og etterfølgende opprydding? Hvorfor har dere i tilfelle ikke trukket ansvarsretten?

Vegen videre:

Dette brevet er sendt til tiltakshaver, med kopi til alle foretak med ansvarsrett.

Krav om ny ansvarsrett

Tiltakshaver har jf. SAK § 12-1 første ledd ansvar for å fremskaffe nytt ansvarlig foretak ved opphør eller endringer i ansvarsrettene. Vi ber om at tiltakshaver sørger for å få ny ansvarlig søker på plass for gjennomføring av tilsyn, samt avslutning av byggesaken.

Tidsfrister

Vi ber om at erklæring om ansvarsrett for ny ansvarlig søker, samt ny og oppdatert versjon av gjennomføringsplanen leveres innen 04.05.2020, og at etterspurte redegjørelser fra de ansvarlige foretak bli levert innen 04.05.2020.

De ansvarlige foretak får kopi av dette brevet, og kan på grunn av manglende ansvarlig søker levere sine redegjørelser direkte til kommunen som byggesaksmyndighet, dersom de ikke har mottatt informasjon om ny ansvarlig søker innen 04.05.2020.

Rådmannens foreløpige vurdering

Rådmannen har ikke tilstrekkelig sikker kunnskap til å vurdere hva som må til for å få lukket avvikene i denne byggesaken, og hvem som eventuelt har ansvar for hvilke avvik. Dette vil vi ta stilling til når vi har mottatt de etterspurte redegjørelser, og dette vil bli dokumentert i sluttrapporten for tilsynet.

Ta kontakt om noe er uklart.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
Enhetsleder

Vedlegg

1 Anonymt brev

Kopi til:

FRODE JOHANSEN	Barsetveien 100	7167	VALLERSUND
RETURA SØR-	Postboks 94	7301	ORKANGER
TRØNDELAG AS			
KYSTPLAN AS	Postboks 4 Fillan	7239	HITRA