



Arealbruk

Kystplan AS
Att. Turid Glørstad
Mediehuset
7240 HITRA

Deres ref.

Vår ref.
22900/2013/71/005/TROLAN

Dato
28.08.2014

TILLTATELSE TIL TILTAK - RIVING AV BYGNINGER PÅ GNR. 71 BNR. 5

Saksområdet er delegert til rådmannen, jevnfør kapittel IV, punkt 6, i delegasjonsreglementet.

Saksnr.:	2013/1204	Ansvarlig søker:	Kystplan AS
Eiendom:	Gnr. 71/bnr. 5	Tiltakshaver:	Lysøen AS
Vedtak nr.:	14/144	Søknadsdato:	07.10.2013
Saksbehandler:	Trond Langseth	Kompletttdato:	28.08.2014

Dokumenter i saken:

Søknad om tillatelse til tiltak med vedlegg datert 30.04.2013, komplettert med ny søknad datert 01.11.2013, senere redegjørelser og kommunikasjon, samt uttalelser fra Sør-Trøndelag fylkeskommune datert 28.02.2014 og 06.06.2014 ligger til grunn for behandlingen.

Beskrivelse av tiltaket:

Søknaden gjelder riving/brenning av bygninger på Lysøya, gnr. 71, bnr. 5 i forbindelse med øving for brannvesenet. En har senere gått bort fra brenning.

Alle bygningene på tunet skal rives. To av disse (våningshus og fjørbygning) er SEFRAK-registrert:

- Våningshus (hovedbygning) er i henhold til SEFRAK-registreringen datert i 1979 antatt oppført rundt 1840, og tilbygd/ombygd i 1915 og 1920. Huset måler 13x7 meter, pluss et bislag og har to skorsteiner. Det er i to etasjer med delvis kjeller. Verneverdien er angitt som høy både som egenverdi og som del av miljø.
- Fjørbygning er antatt oppført samtidig, tilbygd/ombygd ca. 1910. Huset er en typisk fjørbygning med låve, måler 19x7 meter. Verneverdien oppgis som lav når det gjelder egenverdi og høy som del av miljø.
- I tillegg er et bygg som allerede er revet/sammenrast, og som trolig har vært et stabbur, samt et nyere uthus/garasje.

Sør-Trøndelag fylkeskommune har på forespørsel uttalt seg til saken, med en foreløpig uttalelse dat. 28.02.2014 og endelig uttalelse dat. 06.06.2014. I tillegg har det vært en dialog mellom Fylkeskommunen og kommunen om temaet. Fylkeskommunen påpeker at

særlig fjøset, hvor veggene delvis er bygd med en gammel kubbe-teknikk, har både lokal og regional verneinteresse, og bør tas vare på.

Fylkeskommunen viser til at byggene er vist i gjeldende reguleringsplan, mens de forutsettes fjernet i planen som er under behandling. Videre pekes det på at tiltakshaver allerede har fjernet en del av taktekkingen, noe som oppfattes som en del-riving.

I gjeldende reguleringsplan («Valvik») inngår dette tunet i areal avsatt til landbruksformål, mens de aktuelle byggene i reguleringsplanen under behandling ligger på parkeringsformål, mellom to hyttetomter. I foreløpig uttalelse anbefaler Fylkeskommunen at tunet Vika innarbeides i planen, eller at «denne tomten» tas ut av planen.

I forbindelse med søknad om tiltak, datert 29.04.2013 oppgis det at bygningene skal brennes i en «snarlig brannøvelse». Dette er ikke aktuelt lenger, ifølge tiltakshaver. Bygningene skal rives.

Vurdering av tiltaket:

Det er ikke gjennomført nabovarsling av tiltak og søknad. Dette kan aksepteres da det er 80-100 meter til nærmeste naboer.

Omsøkte tiltak vurderes å være i samsvar med gjeldende reguleringsplan, der arealet er regulert til jord- og skogbruk. Tiltaket er også i overensstemmelse med ikke vedtatt plan – det er her forutsatt at bygningene rives. Imidlertid må tiltaket godkjennes for at denne delen av reguleringsplanen skal kunne realiseres.

Fylkeskommunen har skriftlig og muntlig framført at den gamle fjøsbygningen er verneverdig. Deler av veggen er bygd med en gammel teknikk, som det ikke finnes mange bygninger igjen med. Bygget og veggen bør derfor stå, mener fylkeskommunen, og evt. integreres i tiltak rundt dette. Fylkeskommunen viser bl. a. til kommunens eget arbeid med en kulturminneplan, hvor denne bygningen er nevnt.

Bygningsmassene er i dårlig forfatning. Grunnforholdene har mye å skylda for dette. Det er dårlig drenerte masser i området, og setningsskader på bolighuset like ved. Rådmannen skjønner at det er langt mellom bygninger oppført med denne «kubbe»-teknikken, og at omsøkte fjøsbygning har en verneverdi. I SEFRAK-registreringen er fjøsbygget som del av et miljø (av bygninger) gitt høy verdi, mens bygget egenverdi er oppgitt som lav. Av de øvrige bygningene på eiendommen er et allerede revet/sammenrast, mens det åpenbart vil gå samme vei med våningshuset. Forfallet har dermed gått så langt at det ikke lenger er snakk om et miljø av bygninger.

Rådmannen mener at også fjøsbygningen bør få rives, og støtter seg på angitt egenverdi for fjøsbygget i SEFRAK-registreringen. Dersom bygninger skal tas vare på, må det også foreligge en porsjon interesse for dette hos eier eller bruker. Dette er ikke tilfellet her. Fjøsbygningen – spesielt det som har med kubbeteknikken å gjøre - bør imidlertid fotodokumenteres. Det samme gjelder våningshuset, i og med at det angivelig var oppført før 1850.

Sikkerhet ved gjennomføringen:

Tiltaket kan ikke igangsettes uten at de ansvarlige på forhånd har truffet de nødvendige sikkerhetstiltak, jfr. pbl. §§ 28-2 til 28-4.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse:

Det er feil i utfyllingen av Avfallsplan (skjema), men miljøsaneringsbeskrivelsen er grei. Tiltaket gjelder riving/rehabilitering av mer enn 100 m² BRA. Sluttrapport for avfallshåndteringen må leveres senest sammen med ferdigmelding. Kvitteringer for levert avfall må vedlegges.

Gjennomføringsplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan. Oppgaven Prosjektering er utkivert på gjennomføringsplan versjon 3.

Vurdering av foretakene:

Kystplan AS søker om lokal godkjenning for ansvarsrett og tildeling av ansvarsrett som Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1. Foretaket har sentral godkjenning som samsvarer med omsøkte funksjoner/oppgaver.

Retura Sør-Trøndelag søker om lokal godkjenning for ansvarsrett og tildeling av ansvarsrett som Prosjekterende (miljøsanering), tiltaksklasse 1. Foretaket har sentral godkjenning som samsvarer med omsøkte funksjoner/oppgaver.

Frode Johansen søker om lokal godkjenning for ansvarsrett og tildeling av ansvarsrett som Utførende, tiltaksklasse 1. Foretaket har ikke sentral godkjenning. Foretaket angir at de har system som sikrer etterlevelse av krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jfr byggesaksforskriften kap. 10. De angir også at de har dokumentasjon som på en oversiktlig måte synliggjør at de oppfyller dette systemkravet. Det fremkommer av søknaden at foretaket har en samlet kompetanse, jfr kravene i byggesaksforskriften kap. 11, som er tilstrekkelig for alle oppgaver under den omsøkte ansvarsretten. Foretaket angir i sin søknad at de har utarbeidet en tiltaksplan, og at tilstrekkelige kvalifikasjoner/ressurser vil bli satt av til tiltaket.

Administrativt vedtak:

Bjugn kommune gir tillatelse til riving av det gamle tunet på gnr. 71, bnr. 5 på følgende vilkår:

- Våningshuset og fjøset på eiendommen må fotodokumenteres, i samråd med kommunen.

Lokal godkjenning og ansvarsretter tildeles som omsøkt.

Denne tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Vedtaket er fattet i medhold av pbl. § 21-4, samt Bjugn kommunes delegeringsreglement.

Tilsyn:

Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven kap. 25.

Ansvar:

Tiltakshaver har ansvaret for at **byggherreforskriftens** krav til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplassen blir gjennomført. Tiltakshaver har også ansvar for at **forhåndsmelding** om tiltaket blir sendt til Arbeidstilsynet, forutsatt at arbeidets varighet vil bli mer enn 30 virkedager, eller minst 500 dagsverk.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jfr plan- og bygningsloven § 21-10.

Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt faller tillatelsen bort, jfr plan- og bygningsloven § 21-9. Det samme gjelder dersom igangsatte arbeider innstilles i lengre tidsrom enn 2 år.

Klagerett: Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Bjugn kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Med hilsen

Kjell Vingen
enhetsleder

Trond Langseth
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur.