

Proplan Bygg AS
Brubakken 4A

7353 BØRSA

Delegert vedtak - tillatelse til riving Eiendommen gnr/bnr 147/5

Eiendommen: gnr/bnr 147/5
Byggested: Håggåvegen 41
Tiltakshaver: Mons Gunnar Oppland

Vedtak

Skaun kommune gir tillatelse til riving av bolig og flytting av stabbur som omsøkt.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, bokstav e og 20-3.

Vi har behandlet saken som saksnr 106/19 etter delegert myndighet fra Plan og miljøutvalget.

Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 §8-1 og TEK10 § 9-9.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
Teknisk kontor

Sunniva Fonn
saksbehandler

Direkte innvalg: 72 86 72 45

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg: Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
Gebyrer og videre oppfølging

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi: Plan- og miljøutvalget

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Søknaden

Søknad om tillatelse er mottatt 25.03.2019. Saken ble sendt på høring 07.05.2019 og svar på høringsbrevet ble mottatt 23.05.2019.

Det søkes om tillatelse til riving av et SEFRAK-registrert hus og flytting av stabbur.

Godkjente tegninger og kart

Situasjonskart datert: 25.03.2019

Naboer

Det gis fritak for varsling av naboer, da det anses at de har fått god nok informasjon i nabovarselet til ny tomannsbolig som skal bygges på denne eiendommen.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 11.12.2014, stadfestet 09.02.2016, delplan Børse. Eiendommen er vist som boligformål.

Eiendommen er også omfattet av områdeplan Børse, ikrafttredelsesdato 11.11.2014. Eiendommen er regulert til boligformål.

Dispensasjon

Tiltaket krever ingen dispensasjonsbehandling.

Uttalelse fra andre myndigheter

Trøndelag fylkeskommune:

I sin høringsuttalelse skriver Trøndelag fylkeskommune Når det gjelder kulturminneverdier som kan ha gått tapt, kan fylkeskommunen kun forholde seg til de opplysninger som er gitt av eier i søknaden. Her fremheves det at våningshuset var i svært dårlig stand og at en istandsetting og bevaring av boligen derfor ikke var aktuelt. Det er lagt ved ett bilde, tatt utenfra, som dokumentasjon, men det er vanskelig å gjøre en verne vurdering av bygningen på dette grunnlaget. Det kan se ut som at det i andre etasje er noen eldre vinduer og omramninger som burde ha vært bevart, og ut ifra opplysninger fra eier kan det se ut som at disse samt deler av tømmerkassen i andre etasje er gjenbrukt i en annen bygning. Råteskadete bygningsdeler er levert til gjenvinning.

Det fremkommer ikke i dokumentasjonen fra eier når våningshuset faktisk ble revet, men på bakgrunn av ovennevnte opplysninger samt at Skaun kommune i 2019 også ga rammetillatelse til oppføring av nye boliger på eiendommen burde kommunen på et tidligere tidspunkt ha fanget opp at bygningsmassen sto i fare for å forsvinne. Vi vil likevel understreke at eier har plikt etter plan - og bygningslovens § 20 -1 jf § 20 - 2 til å sende søknad om riving og i tillegg avvente kommunens tillatelse til tiltaket. Kommunen må selv ta en avgjørelse på hvorvidt saken skal følges etter reglene i PBL kapittel 32.

Fylkeskommunen finner det sterkt beklagelig at våningshuset nå er revet uten at det i forkant ble undersøkt og eventuelt dokumentert og uten at det ble gitt tillatelse fra kommunen. Men det er for så vidt positivt at brukbare deler av bygningen er gjenbrukt. Vi mener at en bevaring på stedet ville vært å foretrekke for stabburets del, men i og med at de andre bygningene på eiendommen allerede er borte,

er stabburets opprinnelige kontekst såpass forringet at flytting er et godt alternativ til riving.

Kommunens vurdering

Uthuset på eiendommen ble omsøkt revet i 2014 og det ble søkt om ferdigattest for dette i 2017. Dermed er en del av det opprinnelige bygningsmiljøet forsvunnet.

Dokumentasjon som er vedlagt søknaden viser at boligen var i dårlig stand da den ble revet. Det er kun denne informasjonen som eier har gitt som vi kan gå ut i fra når saken vurderes ettersom boligen allerede er revet. Dokumentasjon fremhever at en istandsetting var vanskelig å få gjennomført.

Kommunen er positive til at stabburet blir ivaretatt ved en flytting til en annen eiendom og at en del av materialet som kunne bli gjenbrukt etter bolighuset har blitt det.

Privatrettslige forhold

Kommunen behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Nødvendige privatrettslige rettigheter må partene ordne med seg selv i mellom. Dersom man ikke har de nødvendige privatrettslige avtaler som byggetiltaket krever, kan man heller ikke gjennomføre byggetiltaket.

Byggeprosjektet

Bygningen som er omsøkt revet er SEFRAK-registrert, det er ikke registrert noe byggeår, men boligen er registrert med gul trekant som betyr at boligen er trolig bygd etter 1850. Stabburet derimot er trolig oppført før 1850.

Bolighuset er registrert med BRA på 177 m². Det må derfor sende inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 §8-1 og TEK10 § 9-9.

Byggegrunn/miljøforhold

Tomannsboligen som skal plasseres på eiendommen er geoteknisk vurdert, jf. reguleringsplan med bestemmelser.

Foretak med ansvarsrett

Foretak som påtar seg ansvar for oppgaver må selv erklære ansvarsrett før de setter i gang med arbeidet. Informasjon om krav til foretakene finnes i byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 9 - 12. Kommunen kan i noen tilfeller etter søknad godkjenne at foretak som ikke oppfyller formalkravene påtar seg ansvarsrett jfr. SAK10 § 11-4 sjette ledd.

Foretak som har erklært ansvarsrett

Ansvarlig foretak, med organisasjonsnummer	Godkjenningsområder	Tiltaks klasse	Gjennomføringsplan (datert)	Lokal (L) Sentral (S) godkjenning
ProPlan Bygg AS 915332870	Ansvarlig søker (SØK)	1		S

Gjennomføringsplan

Datert 25.03.2019.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

Selvbygger

Det gis selvbyggeransvar til Mons Gunnar Oppland for riving av bolig, tiltaksklasse 1.

Selvbygger skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Faktura for behandlingsgebyr ettersendes. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Bygg- og anleggsavfall

Dere må sende inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert for vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Kabler og ledninger i og rundt tomta

Undersøkelse av alle kabler og ledninger samt eventuelle skader eller forstyrrelser i driften av kabler/ledningsnett er utbyggerens ansvar. Alle utgifter i forbindelse med flytting/ombygging av eksisterende ledninger (bl.a. kommunal/privat vann/kloakkledning med mer) bekostes av utbygger.

Kontroll

Vi forutsetter at dere gjennomfører kontroll etter gjeldende krav og egne styringssystem. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og være lett tilgjengelig ved et eventuelt tilsyn.

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. 3-års fristen gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Endringer

Ved eventuelle endringer av tiltaket må kommunen varsles skriftlig. Skifte av tiltakshaver eller ansvarlige foretak under arbeidet skal meldes til kommunen.

**MELDING OM RETT TIL Å KLAGE OVER FORVALTNINGSVEDTAK
(FORVALTNINGSLOVEN §§ 28 - 32)**

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis du ønsker å klage over vedtak du har fått underretning om.

Klagerett	Du har rett til å klage over vedtaket.
Hvem kan du klage til?	Klagen sendes til kommunen, postmottak@skaun.kommune.no eller Skaun kommune Postboks 74, 7358 BØRSA. Dersom vi ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt klageinstansen som er Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.
Frist til å klage	Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottar dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, og da må du oppgi årsaken til at du ønsker det.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom du mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	Du må presisere: <ul style="list-style-type: none"> - hvilket vedtak du klager over - årsaken til at du klager - den eller de endringer som du ønsker - eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen
Utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Du må i tilfellet ta kontakt med oss. Vi kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandling.
Kostnader ved klagesaken	Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller advokaten din kan gi nærmere opplysninger om dette. Dersom vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen vil om nødvendig orientere deg om retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.
Klage til Sivilombudsmannen	Dersom du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.
Særlige opplysninger	