



Rivenes AS
Kvamsvegen 11
5265 YTRE ARNA

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/6055 - 22/39874

Saksbehandlar:
Mette Robertsen
mette.robertsen@alver.kommune.no

Dato:
24.05.2022

Løyve til riving av våningshus - gbnr 182/1 Gausereide

**Administrativt
vedtak:**

Saknr:

**Tiltakshavar:
Ansvarleg søkjar:**

Sigfred Laastad
Rivenes AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

**Det vert gjeve løyve til riving av våningshus på gbnr 182/1 på Gausereide.
Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.**

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av eldre våningshus som er totalskadd i brann, med tilhøyrande grunnmur. Bustaden er opphavelg frå 1840, og har ei grunnflate på vel 50 m2/ bra på ca 130 m2, fordelt på tre etasjar inkl. kjellar samt blindkjellar. Huset ligg på ein 332 462 m2 stor tomt i LNF - område med stor avstand til grenser. Bustaden er Sefrak-registrert, og opphavleg frå 1840. Bygnaden brand ned i 1923, og blei seinare bygd opp igjen i 1925. Etter brann blei bygget vurdert av takstmann til å vere 85% brannskadd, og kondemnerbar.

Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Søknad om løyve til riving blei sendt kommunen 28.06.2021. Formelt rivingsløyve blei ikkje gitt før bygnaden blei revet i august månad, 2021. Tiltaket er soleis fjerna pr. d.d.

og det ligg føre søknad om ferdigattest for gjennomføring av tiltaket datert 03.08.2021.

Det vert elles vist til søknad motteken 28.06.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 28.06.2021, og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Lindås 2019 – 2031 plan ID nr. 1263201805 sin arealdel er definert som LNF spreidd bustad.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore sendt på høyring til Alver kulturråd, og Vestland Fylkeskommune.

Alver kommune Kultur har gitt uttale i brev datert den 08.12.2021.

Alver kommune avd. Kultur skriv:

Viser til førespurnad om å koma med uttale til søknad om riving på gbnr 182/1 Gausereide. Det er opplyst i oversendingsbrevet at bygget vart skadd i brann, og no er rive.

Det aktuelle våningshuset er i søknaden opplyst å vera sett opp på 1920-talet. Sefrak-registreringa frå 1973 opplyser at bygget skal vera frå 1840.

Det burde vore gjennomført synfaring med tanke på vurdering av kulturminneverdi, byggjeår og evt. behov for dokumentasjon før riving.

Vestland Fylkeskommune har gitt uttale i brev datert den 09.12.2021.

Vestland Fylkeskommune skriv:

Vestland fylkeskommune, ved seksjon for kulturarv, har stor forståing for at det er naudsynt å rive våningshuset og ser heller ikkje at dette innehar regionale kulturminneverdiar. Vi har såleis ingen innvendingar til tiltaket.

Vi vil kommentere følgjande setning i oversendingsbrevet frå kommunen: «Da Sefrak gjelder bygninger fra før 1900, gjelder det vel strengt tatt ikke dette bygget lenger og riving kan gjennomføres uten videre vurdering.» Sefrak-registeret er verdifullt mellom anna for oss som arbeider i kulturminneforvaltinga, men registeret er langt ifrå komplett og det er ulik dekningsgrad i ulike kommunar. Nokre kommunar er godt registrert, slik som Alver, men alle kommunar har uregistrerte område. I Alver kommune er det rett at bygningar tidfesta til å vere yngre enn 1900 ikkje er registrert, men for fleire kommunar er bygningar fram til 1940 registrert. Det at eit bygg er registrert i sefrak gir som kjent ikkje formell vernestatus, men betyr at ei vurdering må gjerast i kvart enkelt tilfelle. Då både med fokus på bygget i seg sjølv, og bygget som del av eit større miljø. Sefrakbygg som kan skrive seg frå før 1850 er meldepliktige til oss. Vi vil elles påpeike at bygg som ikkje er omfatta av sefrak-registreringane, til dømes bygg frå 1950-tallet, også kan vere av lokal eller regional interesse og verdi som kulturminne. Såleis må føre-var-prinsippet gjelde for rivesøknader generelt, og kommunen må gjere ei vurdering av om bygget har i seg arkitektoniske eller kulturhistoriske verdiar som bør bli dokumentert/ivareteke for ettertida. Såleis er det, slik som i dette tilfellet, fint at de sender over rivesøknader til oss der de er i tvil.

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan og situasjonskart som ligg ved søknaden. På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere om lag 51 meter. Avstand til næraste bygnad på eigendomen er om lag 17 meter. Avstand til Vassbygdvegen, ca 17 meter til vegmidte.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser avkøyrsløse og veg på eigendomen. Det føreligg ikkje teikningar av bygget, men fotografi syner det brannskadde våningshuset og terreng omkring bygnaden.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan. Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Kommunen vurderer med at tiltaket kommer inn under unntaket om krav om dispensasjon, og at tiltaket er fritteke frå nabovarsel jf. plan og bygningslova § 21-3.

Sefrak-registreringa frå 1973 syner at bygnaden opphaveleg er frå 1840. Det burde derfor vore synfaring på eigendomen for vurdering av kulturminneverdi, og mogleg behov for dokumentasjon før riving.

Med omsyn til bygnadens opphavelege datering samt meldeplikt som gjeld bygnader datert før 1850, oppmodar administrasjonen tiltakshavar/ eigar om å ettersende kommunen teikningar, foto og elles relevante dokument knytt til bygnaden for registrering slik at det vert dokumentert og ivareteke for ettertida.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.

- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommun vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/6055

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Mette Robertsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Harald Låstad
Sigfred Laastad

Vassbygdvegen 256
Furulia 4

5912 SEIM
5913 EIKANGERVÅG

Mottakarar:

Rivenes AS

Kvamsvegen 11

5265 YTRE ARNA