
Fra: Tore Johan Erstad
Sendt: fredag 5. oktober 2018 13.31
Til: 'Arne Mjåtveit'
Kopi: Eirik Bouwer Utne
Emne: SV: GBNR 22/15 - Avklaring av søknadsplikt ved riving av eldre ubebodd våningshus
Vedlegg: 25.+Riving+-+desember+2017.doc

Hei,

Riving av dette bygget er søknadspliktig med krav til ansvarsretter (dvs bruk av firma som ansvarlig søker), se vedlagt veiledningsark om søknadsplikt ved riving. Det aktuelle tiltaket faller inn under punkt 3 i veiledningsarket, og jeg viser til informasjon om krav til dokumentasjon ved søknad. Veiledningsarket er utarbeidet av Norsk Kommunalteknisk Forening med grunnlag i plan- og bygningsloven kapittel 20 og brukes av kommuner i hele landet.

I forbindelse med behandling av en søknad om riving, må bygningens bevaringsverdi avklares. Jeg viser her til Byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 19 <https://dibk.no/byggeregler/sak/5/19/19-5/>. Jeg ser det som hensiktsmessig i et tilfelle som dette at ansvarlig søker ber om forhåndskonferanse eller møte med Meland kommune som kulturminnemyndighet. Dersom bygget vurderes som verneverdig må det innhentes uttale/godkjenning fra tjenesteområde Kultur i kommunen. Alternativt vil kommunen kunne pålegge utbedringer av bygget dersom vilkårene for dette er oppfylt, jf SAK10 § 19-5:

Kapittel 19 Kommunenes adgang til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger

§ 19-5. Pålegg om utbedring

Kommunen kan rette pålegg om utbedring mot eier eller den ansvarlige når forfall eller skader vil føre til at bygning med høy bevaringsverdi eller deler av den forfaller dersom det ikke skjer nødvendig utbedring.

Veiledning til første ledd

For at kommunen skal kunne gi pålegg, må den for det første ha tatt stilling til om bygningen har høy bevaringsverdi og for det andre at det påvises et klart forfall. Begge disse vurderingene ligger i hovedsak til kommunens skjønn. Skjønnnet er et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolen.

Plegget om utbedring skal rettes mot eier eller den ansvarlige. Ansvarlig kan være andre enn den som eier bygget, dvs. den som plikter å holde bygningen i stand, jf. plan- og bygningsloven § 31-3 første ledd, typisk en leietaker eller en annen som disponerer bygningen.

Pålegg iht. plan- og bygningsloven § 31-4 andre ledd kan bare gis der utbedring vil gi "vesentlig forbedring" av byggverkets funksjon som tilsies av "tungtveiende hensyn" til bevaringsverdi. Dette betyr at ikke enhver unnlattelse av vedlikehold kvalifiserer for pålegg. Det må altså foreligge et klart forfall. På den annen side kan visse typer unnlatt vedlikehold gi større og raskere skadevirkninger enn andre og derved vurderes strengere. Graden av bevaringsverdi som bygningen har, kan også ha betydning for når en utbedring anses å gi en vesentlig forbedring.

Ved vurdering av om pålegg skal gis, skal det også legges vekt på om eventuelle skader på bygningen kan skape fare eller ulempe for omgivelsene. Hjemmelen til pålegg etter kapittel 19 utelukker likevel bruk av plan- og bygningsloven § 31-3, selv om det er bevaringsverdig bygning som medfører fare for skade på omgivelsene.

Med venleg helsing

Tore Johan Erstad

Juridisk Rådgivar

E-post: Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Arne Mjåtveit [<mailto:arnemjaa@gmail.com>]

Sendt: torsdag 4. oktober 2018 16.54

Til: Tore Johan Erstad

Emne: Re: GBNR 22/15 - Avklaring av søknadsplikt ved riving av eldre ubebodd våningshus

Tillater og etterlyse svar/avklaring på spørsmål om riving av våningshus på GBNR 22/15. Som nevnt tidligere så er den berende konstruksjonen så dårlig og angrepet av mit og råte att det kan bli et problem og går ut over sikkerheten. Det er ikke mye kulturminne igjen her da huset er så dårleg med råte mit og lekkasje. Neste uke var vi tenkt å kontakte entreprenør å få en vurdering av riving av huset. Mvh Arne Mjåtveit

Sendt fra min iPad

> Den 20. sep. 2018 kl. 08.54 skrev Tore Johan Erstad <Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no>:

>

> Hei,

>

> Som sagt vil vi gjøre en vurdering av søknadsplikten 1-2 uker. Utgangspunktet er at riving av våningshus er søknadspiktig og i denne saken har tjenesteområde kultur opplyst at bygget anses å ha kulturminneverdier og at man ikke ønsker dette revet. Jeg avventer med å konkludere til vi har fått gjort en skikkelig vurdering. Bygget må ikke rives før det eventuelt foreligger avklaring med kommunen, både hva gjelder byggesak og kulturminneloven.

>

>

> Med venleg helsing

> Tore Johan Erstad

> Juridisk Rådgivar

> E-post: Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no

>

>

>

>

> -----Opprinnelig melding-----

> Fra: Arne Mjåtveit [<mailto:arnemjaa@gmail.com>]

> Sendt: onsdag 19. september 2018 21.37

> Til: Tore Johan Erstad

> Emne: AVKLARING RIVING GAMMELT VÅNINGSHUS.

>

> Viser til telefonsamtale med deg i dag ang riving av gammelt hus på Mjåtveit som står på Gr.nr 22 Br.nr 15 og er fra ca år 1850. Det er i så skrøpelig stand at vi nå ønsker å få det revet snares mulig. Huset er svert angrepet av råte og mykje mit Deler av reisverk er tømmer og dette har begynt å slippe slik at huset er blitt skjevt. Sjølve huset har en grunnflate på 44 m2. Huset var brukt som sommerbolig på 60 og tidleg på 70 tallet men siden har det ikke vert i bruk. Huset er ikke beboelig i dag ! Håper dette er noe eg kan sette i gang med uten å måtte søke. Slik som vi vurderer det så kan sikkerheten rundt boligen bli en fare dersom det får stå slik som nå. Vedlagt bilder av bolig ! Håper på et snarlig og positivt svar. Mvh Arne Mjåtveit /for Marion S. Mjåtveit