

Sak AT-14050/8075A - Innbrudd i løe, ubudne gjester tatt i bruk bygget

Alver Tomteselskap As har fått melding fra kommunen at en bygning som står på eiendom 108/161 har fått "ubudne gjester". Innringer til kommunen beskrev det som en løe, med litt ekstra rom. Konkret har en dør på baksiden blitt brutt opp og det har oppholdt seg personer der over litt tid. Stedet bærer preg av hard medfart med alkohol og narkotika.

Etter nærmere vurdering av eiendommen, ønsker Tomteleskapet å undersøke mulighetene for riving av bygget, og ønsker en forhåndskonferanse med kommunen for å avklare hvilke krav som gjelder for dette bygget (er rivning søknadspliktig i dette tilfellet? mv.).

Regler for riving:

Utgangspunktet er riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg omfattes av byggesaksbestemmelsene. Med mindre den aktuelle bygningen, konstruksjonen eller anlegget omfattes av §§ 20-5 til § 20-8, er riving søknadspliktig. Dette innebærer at bygninger som ved nybygging ikke ville vært søknadspliktige, heller ikke er søknadspliktige ved riving. Riving av alle andre bygninger er søknadspliktig.

Hvis en bygning er omfattet av vernebestemmelser gjennom generelle bestemmelser i kommuneplanen, eller er omfattet av hensynssone vern med bestemmelser, tykk strek eller bestemmelser om vern i en reguleringsplan, vil riving forutsette en dispensasjon fra arealplanen, selv om bygget ellers er av en størrelse som normalt ville falle inn under bestemmelsene i § 20-5. Dersom en dispensasjon fra arealplanen gis, kreves det ikke ytterligere søknad etter plan- og bygningsloven at riving er et søknadspliktig tiltak etter plan og bygningsloven § 20-1., jf. § 20-2.

Kommunen skal i utgangspunktet innvilge alle rivesøknader, med mindre det finnes klare hjemler for å avslå dem. Hvis en bygning er omfattet av generelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel som forbyr riving, skal en rivesøknad avslås.

Det gjelder også egne bestemmelser for driftsbygninger i landbruket, men dette er nok ikke aktuelt for denne «løa» da det så ikke er noen langbruksdrift på eiendommen.

Dersom det er tale om en liten frittliggende bygning kan den på gitte vilkår også være unntatt kravene om søknad og tillatelse, jf. byggesaksforskriften § 4-1.

§ 4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse

Oppføring, endring, fjerning, riving og opparbeidelse av følgende tiltak er unntatt fra kravet om byggesaksbehandling, dersom tiltaket ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, tillatelser eller annet regelverk:

a. Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50 m². Mønehøyden skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket skal plasseres minst 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.

Med vennlig hilsen, for Alver Tomteselskap AS
Christian Frønsdal