Veileder riving av bygg

Søknadsplikt
Riving av bygning er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven PBL §§ 20-3, 20-1 bokstav e). Søknaden skal dokumenteres i samsvar med krav i plan- og bygningsloven med forskrifter (jf. byggesaksforskriftens §§ 5-1 – 5-5), og forestås av en ansvarlig søker som skal godkjennes av kommunen. Husk av det ved riving av bygninger med bruksareal (BRA) over 100 m2 skal utarbeides en avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse, jfr pbl § 29-8 og Byggteknisk forskrift (TEK17) §§ 9-6, 9-7, 9-8 og 9-9.

Ansvarlig søker har ansvar for at søknaden viser at tiltaket er planlagt slik at det tilfredsstiller alle krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

For å finne foretak som kan bistå deg i søknadsprosessen anbefaler vi deg å benytte Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) sin søkefunksjon for foretak med sentral godkjenning:
https://sgregister.dibk.no/

Unntatt søknadsplikt pbl § 20-5
Forutsatt at riving av tiltak ikke strider mot reguleringsplan samt ikke fører til fare eller urimelig ulempe for omgivelsene eller allmenne interesser, unntas følgende tiltak fra reglene i plan- og bygningsloven kap XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll:
- Riving av mindre frittliggende bygning med maks areal på 50 m^2 BTA på bebygd eiendom.

Videre kan følgende arbeider utføres uten godkjennelse fra kommunen:
- Tiltak som er fritatt søknad etter byggesaksforskriftens § 4-1.
- Når kommunen har gitt pålegg om riving.
- Riving som ledd i veiutbygging.

Vær oppmerksom på at:
Riving av verneverdig bebyggelse ikke er unntatt søknadsplikt.

Generelt:
Hvis riving av tiltak er i strid med gjeldende planer kreves det søknad om dispensasjon jfr. plan- og bygningslovens § 19-1. Søknaden skal begrunnes.

Krav til søknadsdokumentasjon:
1. Det må innleveres tegninger av plan, snitt og fasade i M=1:100 eller 1:200 av tiltak som skal rives.

2. Bruksareal for tiltaket samt formål med riving må oppgis. Det skal sendes inn 1 eksemplar av rivesøknaden, datert og undertegnet av tiltakshaver og ansvarlig søker.

3. Utsnitt av situasjonskart. Ett eksemplar i farger, kartet må ikke være eldre enn 6 måneder, og kan enkelt utformes i kartløsningen til kommunen (https://kommunekart.com/klient/MidtTroms/)

4. Foto av bygningen som skal rives må vedlegges.

Rådhusgata 11 • 9050 Storsteinnes •
Telefon 77 72 20 00 •
e-post: post@balsfjord.kommune.no

5. Dersom den rivemeldte bygningen inneholder bolig, må det opplyses om bygningen er fraflyttet. Gjelder søknaden riving av et tiltak som inneholder en eller flere boliger, må det påregnes at igangsettingstillatelse for riving ikke gis før det er på det rene at fraflytting er skjedd.

6. Avfallsplan må innsendes for å fremme en lovlig og miljøriktig behandling av bygningsavfall (Jf. TEK17 §§ 9-6 – 9-9.

7. Kontrollplan for prosjektering skal innsendes når det søkes om riving av tiltak i tiltaksklasse 2 og 3. Prosjektering av riving i tiltaksklasse 1 anses å inngå som en del av utførelsen samt at nødvendig informasjon fremkommer av avfallsplanen.

8. Annen dokumentasjon vedrørende ansvar og kontroll i henhold til forskrift til PBL om saksbehandling og kontroll, SAK §§ 5-1-5-5.

9. Ansvarsrett. Det må søkes om ansvarsrett for alle de som skal ha direkte ansvar overfor bygningsmyndighetene. Dette gjøres på egne blanketter (dibk.no).

Varsling:
• Nabovarsel. Ansvarlig søker skal varsle naboer og gjenboere, hvis ikke disse skriftlig har samtykket til tiltaket. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt.
Ansvarlig søker/tiltakshaver er ansvarlig for riktig varsling. Naboliste kan fremskaffes ved henvendelse til kommunen.

• Gjenpart av søknad til berørte myndigheter.

Samtidig med at rivesøknad sendes inn skal varsel om fjerning av installasjoner sendes til:
Energiverket hvis strøm er innlagt
Teleoperatør hvis telefon er innlagt eller bygningen inneholder teletekniske installasjoner/utstyr.

Uttalelse fra ovennevnte virksomheter må sendes bygningsmyndigheten før igangsettingstillatelse blir gitt. Hvis ovennevnte virksomheters installasjoner ikke finnes er det ansvarlig søkers plikt å dokumentere dette.

Dersom tiltaket er tilkoblet vann og avløp må plugging av ledninger for vann og avløp utføres i samsvar med rutiner fra Kommunalteknisk avdeling (Balsfjord kommunalteknikk). Når stikkledninger for vann og avløp ønskes omlagt eller på annen måte er satt ut av drift, skal disse plugges i tilknytningspunktet på kommunens ledninger eller der hvor kommunen anviser.

• Erklæring om ansvarsrett for frakobling/plugging av sanitæranlegget
skal sendes inn sammen med søknad om tiltak. Søknaden skal omfatte utførelse og kontroll av utførelse.

• Riving etter § 20-1 første ledd bokstav e), så skal søkeren varsle dem som har pengeheftelser i eiendommen. Jfr § 21-3. Erklæring må vedlegges.

Aktuelle bestemmelser
For riving av mindre uthus samtidig med at det søkes om byggetillatelse for nybygg, er det

tilstrekkelig at bygningen markeres med et kryss på situasjonsplanen og at riving avkrysses som tiltak på søknadsskjemaet. Forenklet avfallsplan må innsendes.

Søknad om riving av bygg i verneområder eller spesielle områder i kommunen

Bestemmelser for verneområder eller spesielle områder er nærmere beskrevet i lokale forskrifter på lovdata.no for Balsfjord kommune:
https://lovdata.no/register/lokaleForskrifter?municipality=Balsfjord

Enhver riving av bevaringsverdige bygninger er ikke tillatt. Bevaringsverdige bygninger kan enten være SEFRAK-registrerte bygg eller bygg som er av spesiell verdi.

Et bygg som ikke er registrert i SEFRAK eller merket i planen kan likevel være bevaringsverdig, enten pga. bygget i seg selv, forholdet til omgivelsene eller området i sin helhet.

Ved søknad om riving av bygning i områder regulert til spesialområde bevaring skal alltid fylkeskommunen høres.