

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

2024/5117-15

Saksbehandlar

Synnøve Handeland

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2025/51	Kommunestyret	22.05.2025

Oppfølging av rapport - byggetiltak på låve på eigedom 129/4

Innstilling frå kommunedirektøren:

Det vert vedteke at

- Byggesak på driftsbygning på eigedom 129/4 skal følgjast opp ut frå dokumentert søknadsplikt om endringar i berande konstruksjonar. Dette tiltaket skal omsøkast etter plan og bygningslova (PBL) § 20-4. Innvendige tiltak krev ikkje nabovarsling, jamfør SAK10 § 5.2. I byggesaka skal det gå fram kva eigne vurderingar kommunen har gjort knytt til alle gjennomførte tiltak.
- Administrasjonen skal gjere avgjerd etter pbl § 32-1 for gjennomført fasadeendring, under dette også ny takteking. Avgjerda om desse tiltaka vert førande for vurdering av liknande tiltak på andre eigedomar i kommunen.

Kommunestyret si behandling i møte den 22.05.2025:

BEHANDLING:

Inhabil: Trond Lekva Myklebust, Inp ville ha sin habilitet vurdert. - han er nabo til tilt.havar. - han vart samrøystes erklært inhabil og gjekk frå behandling av saka.

Nytt framsett forslag frå Ap, Krf, Frp, Mdg, H, V, Inp:

Det er etablert fleire tiltak på driftsbygningen på gnr. 129 bnr. 4 som er søknadspliktige.

- Byggesak på driftsbygning 129/4 skal følgjast opp ut frå dokumentert søknadsplikt om endringar i berande konstruksjonar. Oppfølginga skal vere i samsvar med plan og bygningslova kapittel 32. Tiltakshaver kan enten reversere tiltaka eller omsøke eit eller fleire tiltak etter plan og bygningslova (PBL) §20-4. I byggesaka skal det gå fram kva eigne vurderingar kommunen har gjort knytt til alle gjennomførte tiltak.

- Gjennomførte fasadeendringar på driftsbygning 129/4 er søknadspliktige etter plan og bygningslova §20-1 bokstav C og desse tiltaka må difor enten rettast eller omsøkast, i samsvar med plan og bygningslova kapittel 32.

RØYSTING:

Nytt framsett forslag vart vedteke med 23 mot 11 røyster (Tangerås, Tofte, Hatteberg (H), Andresen, Askeland, Ølvestveit, Vangdal, Thorsen (SP), Røssland, Varanes, Olsen (SV))

VEDTAK:

Det er etablert fleire tiltak på driftsbygningen på gnr. 129 bnr. 4 som er søknadspliktige.

- *Byggesak på driftsbygning 129/4 skal følgjast opp ut frå dokumentert søknadsplikt om endringar i berande konstruksjonar. Oppfølginga skal vere i samsvar med plan og bygningslova kapittel 32. Tiltakshaver kan enten reversere tiltaka eller omsøke eit eller fleire tiltak etter plan og bygningslova (PBL) §20-4. I byggesaka skal det gå fram kva eigne vurderingar kommunen har gjort knytt til alle gjennomførte tiltak.*
- *Gjennomførte fasadeendringar på driftsbygning 129/4 er søknadspliktige etter plan og bygningslova §20-1 bokstav C og desse tiltaka må difor enten rettast eller omsøkast, i samsvar med plan og bygningslova kapittel 32.*

Vedlegg:

- 1 Endeleg rapport - Løesaken.pdf
- 2 Vedlegg 1 - RIB notat etter befaring. Rev. B.06.03.2025.pdf

Samandrag/saka gjeld:

Saka gjeld rapport etter ekstern gjennomgang av alle byggesaker knytt til gnr 129 bnr 4 i Kvinnherad med tilrådingar om vidare saksgang i kommunen.

Saksutgreiing:

Sweco Norge AS fekk i oppdrag frå Kommunedirektøren å gjennomføra uavhengig ekstern gjennomgang og vurdering av samtlege byggesaker på eigedommen 129/4 i Kvinnherad.

Sweco AS informerte kommunestyret om korleis oppdraget ville bli gjennomført i kommunestyremøte 12.12.24, og at personar med opplysningar i saka vart invitert til å ta kontakt med Sweco direkte.

Befaring på eigedommane 129/1 og 129/4 vart gjennomført 09.01.25 og 23.01.25 vart det gjennomført samtalar med tilsette på byggesaksavdelinga. Det var ny statusoppdatering til kommunestyret 13.02.25 og rapporten vart lagt fram etter presentasjon i kommunestyret den 20.03.25

I si oppsummering har Sweco konkludert med at følgjande tiltak på den eldre delen av låven er søknadspliktige:

1. Nye taksperrer
2. Nye limtredragarar og nytt golv i loftsetasje
3. Betonggolv – og vegger på innsida av gråsteinsmur (gjødselkjellar)
4. Nytt golv og forbrett i hovudetasje
5. Fasadeendringar, under dette også ny takteking.

For det nye tilbygget meiner Sweco at det ikkje ligg føre sakshandsamingsfeil og at endeleg vedtak vart gjort i 2020 hjå Statsforvaltaren i Vestland. Dette vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast.

Sweco har gjort greie for alternative vegar vidare i den kommunale sakshandsaminga og tilrådd at kommunen i denne saka gjer vedtak om å unnta vidare oppfølging av fasadeendringane når det gjeld kledning, tak og nytt vindaug ved å bruka PBL § 32-1. Utgangspunktet er at kommunen skal forfølga overtredingar av bestemningar gitt i eller i medhald av plan – og bygningslova. Dersom overtredinga er av mindre tyding, kan kommunen avgjera at ein avstår frå å forfølge ulovligheiten. Ei slik avgjerd er ikkje eit enkeltvedtak og kan ikkje klagast på.

Grunngjeving for dette er at kommunen har langvarig praksis om å ikkje krevje søknad for tilsvarande fasadeendringar på driftsbygningar, og at partane har innretta seg på slik måte at det vil framstå som urimeleg å krevje søknad for denne konkrete fasadeendringa.

Vidare så tilrår Sweco at innvendige arbeid vert handsama gjennom byggesøknad fordi dei gjeld konstruksjonsmessige deler av byggverket.

oOo

Kommunestyret handsama saka i møte den 10.04.25 og hadde følgjande vedtak:

«Saka vert utsett til kommunestyremøte i mai 2025. Saka må handsamast grundig i administrasjonen og det må leggjast fram ei innstilling til vedtak basert på kommunens eiga grunngjeving og vurdering av saka. I saksframlegget skal det òg gjerast greie for eventuelle konsekvensar eit vedtak vil ha for framtidig sakshandsaming og ulovlegheitsoppfølging i Kvinnherad Kommune. Røysting: Nytt framsett forslag vart samrøystes vedteke.»

Administrasjonen har gått grundig gjennom rapporten frå Sweco i tråd med kommunestyret sitt vedtak. Rapporten som er lagt fram er ikkje heimel for vedtak; vedtak kan berre heimlast etter lov.

Tilrådingane frå Sweco vil vera ein del av vurderingane som skal gjerast når tiltaka på 129/4 skal vurderast på nytt. Administrasjonen skal gjera eigne vurderingar på dei ulike tiltaka, og denne vurderinga skal gjerast på grunnlag av all tilgjengeleg informasjon i tråd med god forvaltningsskikk og vanleg praksis. Dette gjeld i hovudsak momenta om hovudombygging, konstruksjonsmessige delar av bygget og fasadeendring.

I sakshandsaminga skal kvart tiltak vurderast for seg, og avgjerder og vedtak som vert gjort skal grunngjevast.

Utgangspunktet for all sakshandsaming etter plan – og bygningslova er i lova sin føremålsparagraf; og § 1-1, 3.ledd gjeld det overordna målet for byggesakshandsaming – at tiltak vert i samsvar med lov og forskrift og at tiltak skal utførast forsvarleg. Plan og bygningslova er ei ja-lov, i den forstand at kommunen er pliktig til å gje løyve til tiltak som ikkje er i strid med reglar gitt i eller i medhald av lova.

Søknadsprosessen skal søke å sikre at det ikkje vert sett i gong og utført tiltak som fører til utrygge bygg. Byggesaksforskrifta (SAK10) som er fastsett i medhald av lova vert brukt under sakshandsaminga og vurderinga av kva som er søknadspliktige tiltak og kva som er unnateke.

Sentralt i vurderinga av om tiltak er av ein slik art at det etter skjønn kan vera unnateke for søknadsplikt, vil vera ei konkret vurdering av storleik, plassering og liknande. Sidan dette er ei skjønsvurdering kan kommunen vurdere å lage retningslinjer for kva tiltak ein ynskjer å unnta og

eventuelt kva vilkår som skal gjelde for dette. Kommunen kan ikkje vedta retningslinjer som er strengare enn lova sin ordlyd, og slike retningslinjer skal ha som mål at det vert mindre byråkrati og enklare handsaming av mindre tiltak.

Kommunen har ikkje vedteke slike retningslinjer pr dags dato, og administrasjonen kan undersøke om andre kommunar har vedteke slike lokale retningslinjer. Målet med eventuelle retningslinjer for unntak for søknadsplikt må vere å sikra føreseielegheit og likebehandling ved handsaminga av tiltak.

Vurdering av verknader av vedtak

Kvinnherad kommune er ein landbrukskommune med mange driftsbygningar, og det er grunn til å tru at mange av desse gjennom åra er både vedlikehalde og oppgraderte både utvendig og innvendig utan at det er søkt om. Vedtak og avgjerder omkring tiltaka på driftsbygningen på 129/4 vil ha konsekvensar for tilsvarande tiltak på andre driftsbygningar på gardsbruk i Kvinnherad.

Praksis i Kvinnherad har vore at det ikkje har blitt kravd søknad for fasadeendringar, slik som skifte av kledning og takteking på driftsbygningar dersom bygningen sin karakter ikkje er endra, og vurderinga har vore at slike endringar; som skifte av kledning og takteking, har vore innanfor det som er naudsynt vedlikehald av bygningane. Dersom det skulle endrast noko – til dømes lagast oppløft på tak – så har det blitt vurdert som søknadspliktig.

Desse mindre endringane (kledning/takteking) har vore vurdert som andre mindre tiltak etter pbl § 20-5 første ledd bokstav f – unntak frå søknadsplikt for fasadeendring - som ikkje fører til endring av bygningen sin karakter. Vurderingane har vore gjort ut frå lova og SAK10 som er byggesaksforskrifta og rettleiinga frå Direktoratet for byggkvalitet.

I tillegg til det som er rekna opp som eksempel på kva som er unnateke søknadsplikt, så opnar også lova for at kommunen kan fritta andre mindre tiltak frå søknadsplikt. Direktoratet seier i si rettleiing at det normalt vil vera ein del unntak som det vil verke urimeleg eller unaturleg å krevje byggesakshandsaming for, fordi tiltaket er av liknande karakter som dei som er rekna opp i bokstav f - med omsyn til størrelse, form, art og så bortetter.

Sweco har i sin rapport vurdert at kommunen har handsama regelen som opnar for unntak for liberalt og at det skulle vore kravd byggesøknad for desse tiltaka. Administrasjonen ser ut frå rapporten at dette kan vera tilfelle. Dersom kommunen vil ha meir kontroll og vurderer at det for framtida må vera slik at alle fasadeendringar, byte av tak og liknande på driftsbygningar skal leggjast fram til vurdering hjå bygningsmynde, må dette også gjelde for alle typar bygningar på alle typar eigedommar.

Dersom kommunen ynskjer at det skal utarbeidast retningslinjer for mindre tiltak ein vil fritta frå søknadsplikt ut over det som går fram av lovteksten i plan og bygningslova § 20-5, tilrår administrasjonen at det i samband med revisjon av kommuneplan vert innarbeidd slike i føresegnene.

Allereie utførte tiltak på driftsbygningar i kommunen

Når det gjeld tiltak som allereie er utført med skifte av kledning og byte av takteking, vurderer administrasjonen at vedtak og avgjerd som konkret vert gjort i høve tiltak som er utført på 129/4 vil få verknad for samtlege tiltak av liknande art på eigedommar i kommunen.

Vurdere unntak frå søknadsplikt:

Velgjer kommunen å unnta eit eller fleire av tiltaka frå søknadsplikt så må det gjelde for alle tilsvarande tiltak på andre eigedommar i kommunen.

Vurdere om eit eller fleire av tiltaka er overtreding av mindre betydning etter plan – og bygningslova § 32.1:

Dersom ein etter sakshandsaminga kjem fram til at eit eller fleire av tiltaka er søknadspliktige og dermed er utført i strid med lova, skal det vurderast om det skal vera ei oppfølging av det ulovlege tiltaket. Her har kommunen to handlingsalternativ som begge vil få verknad for alle tilsvarande tiltak på eigedommar i kommunen.

Alternativ 1:

Velgjer kommunen etter sakshandsaminga å avstå frå vidare oppfølging av fasadeendringane mv som er utførte på 129/4 som «overtredingar av mindre betydning» etter PBL § 32-1, så må dette også gjelde i høve alle andre som har utført slike tiltak på sine driftsbygningar fram til no. Det vil gjere at alle som har innretta seg etter kommunen sin praksis ikkje treng uroe seg over om det vil verte ulovlegoppfølging på deira tiltak. Omsynet til at partane har innretta seg etter praksis vil vega tungt i ei slik vurdering.

Alternativ 2:

Velgjer kommunen å ikkje avstå å følgje opp desse mindre overtredingane, så vil det også gjelde for alle tilsvarande tiltak på andre landbrukseigedommar. Då må ein krevje søknad i alle tilsvarande saker som kommunen blir kjend med, og ulovlegoppfølging vil gjennomførast i tråd med vedteken strategi og vedtekne prosedyrar.

For begge løysingane må det gjerast eit arbeid med å informera om verknaden av beslutninga, slik at det er klart kva som er endring av praksis i kommunen og såleis vil vera gjeldande framover. Landbrukskontoret har god dialog på fleire kanalar med landbruksnæringa og vil kunne nå ut med informasjon på ein god måte.

Økonomisk konsekvens

Dersom kommunen velgjer å følgje opp og krevje søknad for tiltak som til no har vore vurdert som mindre tiltak unnateke søknadsplikt på driftsbygningar i landbruket, vil det i ein periode vera behov for fleire tilsette, eventuelt innleigd arbeidskraft for å utføre dette.

Alternativt; dersom oppfølging skal gjerast med stillingane på avdelinga i dag, så vil det føra til lengre sakshandsamingstid for alle byggesøknader.