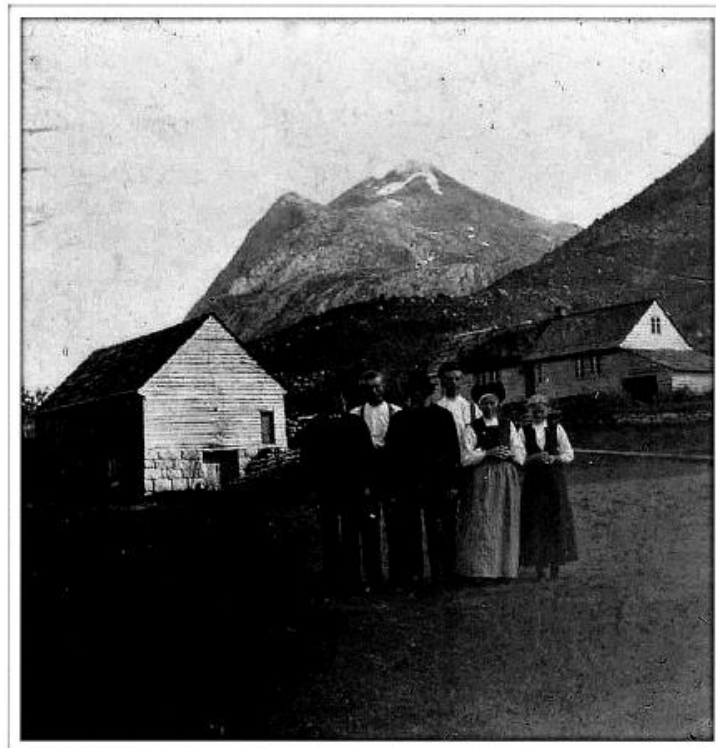


Rapport - Uavhengig gjennomgang av Løesaken

Kvinnherad kommune



Innholdsfortegnelse

1	Innledning	4
1.1	Beskrivelse av oppdraget.....	4
1.1.1	Avgrensning mot privatrettslige spørsmål	4
1.2	Fremdrift og gjennomføring.....	4
1.2.1	Særlig om befaringen av låven	5
1.3	Oppsummering.....	5
2	Historikk.....	6
2.1	Innledning.....	6
2.1.1	Konsesjonssaken.....	7
2.1.2	Søknad om tilbygg og restaurering av låve	7
2.1.3	Søknad om tilbygg til driftsbygning	8
2.1.4	Varsel om mulig søksmål og krav om opprettelse av byggesak	16
2.1.5	Klage på utført arbeid	17
2.1.6	Innhenting av juridisk bistand fra Advokatfirmaet Stiegler.....	17
2.1.7	Gjennomføring av tilsyn fra Bergen kommune	17
2.1.8	Oppfølging av ulovlig tiltak.....	18
2.2	Oppsummering.....	19
3	Plan- og bygningsloven – juridisk bakteppe	20
3.1	Ja-lov.....	20
3.2	Kravet til nabovarsling i pbl. § 21-3.....	20
3.3	Søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven	21
3.3.1	Tiltak på eksisterende bygg	23
3.3.2	Påbygg, tilbygg og underbygg	23
3.3.3	Omfang av endringer på eksisterende bygg.....	23
3.3.4	Alminnelig vedlikehold vs. «vesentlig» reparasjon og endring	24
3.3.5	Fasadeendring	25
3.3.6	Kombinasjoner av arbeider.....	27
3.3.7	Hovedombygging	28
3.4	Særlig om landbruksbygg	29
4	Våre vurderinger.....	30
4.1	Oppføring av tilbygg	30
4.2	Tiltak på eksisterende bygg og konklusjoner vedr. søknadsplikt.....	30
4.2.1	Nye taksperrer	31
4.2.2	Nye limtretragere og nytt gulv i loftsetasje.....	31
4.2.3	Nytt låvegulv i hovedetasje	32
4.2.4	Gulv og betongvegger på innside av gråsteinsmur (gjødsekkjeller).....	32
4.2.5	Fasadeendringer.....	32
4.2.6	Må de utførte tiltakene regnes som en «hovedombygging»?	34
4.3	Kort om kommunens praksis.....	35
4.4	Øvrig regelverk	35
4.4.1	Forskrift om lagring og bruk av gjødsel mv.....	35
4.4.2	Jordlova	35
5	Avslutning	36
5.1	Veien videre – kommunens handlingsrom.....	36

Revisjonshistorikk

Rev	Dato	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
00	20.03.2025	Endelig rapport	NOWILH/NOMLAI	NOTOSM	NOSMAA
			20.11.2024	17.03.2025	19.03.2025

1 Innledning

1.1 Beskrivelse av oppdraget

Sweco Norge AS inngikk i november 2024 avtale med Kvinnherad kommune om å gjennomføre en uavhengig ekstern gjennomgang og vurdering av samtlige byggesaker på eiendommen gnr. 129 bnr. 4. Tiltakene er knyttet til en eldre låve som ble oppført ca. år 1880. Formålet med oppdraget er å sikre kommunen «ei uavhengig, fagleg vurdering som kommunen kan legge til grunn for videre arbeid med saka» og for å «styrke tilliten mellom politisk leiding og administrasjonen».

Gjennomgangen av saken skal vurdere «alle sider som oppdragstakar finn relevant og naturleg å undersøka, herunder formelle og bygningsfaglege sider ved saka». Videre har Sweco fått i oppdrag å gi råd om den videre behandlingen av saken i kommunen.

Den primære problemstillingen vi står ovenfor er hvorvidt tiltakene på gbnr. 129/4 er omsøkt og behandlet i tråd med plan- og bygningsloven (pbl.).

Vi bemerker at vår behandling av saken tar utgangspunkt i skriftlig materiale og samtaler med sakens parter. Dette innebærer at det er en usikkerhet knyttet til muntlig rådgivning og kommunikasjon mellom partene som vi ikke har kjennskap til, da dette ikke er etterprøvbart.

1.1.1 Avgrensning mot privatrettslige spørsmål

Under befaringen av gnr. 129 bnr. 1 ble det opplyst om at det er usikkerhet knyttet til grensen mellom bnr. 1 og bnr. 4. I vår granskning av saken har vi unnlatt å ta stilling til rene privatrettslige spørsmål og har dermed ikke kommentarer å knytte til dette. Videre har vi fått forståelsen av at det er usikkerhet knyttet til veiretten på gården. Det er enighet om at det foreligger en veirett, men vi har ikke gjort nærmere vurderinger av rekkevidden av denne.

Rettsforholdet mellom naboer reguleres også utenfor plan- og bygningsloven. Etter grannelova § 2 første ledd må ingen «ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom». Formålet bak bestemmelsen er å regulere forholdet mellom naboer og å beskytte deres rettigheter i forbindelse med bruken av egen eiendom. Bestemmelsen har til hensikt å hindre skader eller ulemper som kan oppstå som følge av aktiviteter utført på naboeiendommer. Den skal sikre at naboer respekterer hverandres eiendomsretter og gir en juridisk ramme for å løse konflikter som kan oppstå i forbindelse med bruken av eiendom.

I forlengelsen av dette vil vi for ordens skyld påpeke at bygningsmyndigheten ikke skal ta stilling til privatrettslige spørsmål ved behandlingen av byggesaker. En søknad kan ikke avvises med dette som grunnlag med mindre det er «åpenbart» at tiltakshaver mangler de privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter, jf. plan- og bygningsloven § 21-6.

1.2 Fremdrift og gjennomføring

Representanter fra Sweco informerte kommunestyret om hvordan oppdraget ville bli gjennomført i møte 12.12.2024. Her ble det redegjort for at to jurister og en byggingeniør ville gjennomgå dokumentene i saken, samt gjennomføre en befaring av den aktuelle låven.

Låven ble befart 09.01.2025. Befaringen ble todelt; først en samtale og befaring av gbnr. 129/1, deretter befaring og etterfølgende samtale på gbnr. 129/4. I forbindelse med samtalene fikk deltakerne anledning til å legge frem dokumentasjon og synspunkter etter eget skjønn.

Ved befaring på gnr. 129 bnr. 1 deltok:

- Ivar Kåre Døssland
- Ståle Døssland Richardsen
- Arkitekt Signe Torill Skogseth

Ved befaring på gnr. 129 bnr. 4 deltok:

- Marita Kjærland
- Tor Jarle Kjærland
- Leif-Joachim Kaldestad
- Varaordfører i Kvinnherad kommune, Thea Vaage¹

Det ble 23.01.2025 gjennomført samtaler med tre ansatte i administrasjonen: Synnøve Handeland, Torill Slaake og Anne Rita Eriksen.

Sweco orienterte kommunestyret om status i gjennomgangen den 13.02.2025 og oppfordret politikere som hadde engasjert seg i saken om å ta kontakt. Sweco ble senere kontaktet av Thomas Eide (Kvinnherad INP) som fikk lagt frem sitt syn på saken.

1.2.1 Særlig om befaringen av låven

I forbindelse med undersøkelsen av låven oppstod det spørsmål om hjemmel til å kreve at andre enn grunneier kunne delta.

Undersøkelser på fast eiendom er ikke det samme som å føre tilsyn etter kapittel 32 i plan- og bygningsloven. Hjemmelen for å kunne utføre en undersøkelse på fast eiendom følger av pbl. § 33-2.

I tråd med ordlyden i bestemmelsens første ledd, er det «Plan- og bygningsmyndighetene, eller andre med samtykke fra kommunen» som kan foreta undersøkelser på fast eiendom «med sikte på gjennomføring av loven eller bestemmelser i medhold av loven». Kommunen kan også «gi andre samtykke til å foreta slik undersøkelse til slik tid som samtykket fastsetter».

Sweco har fått nødvendig samtykke til å foreta en slik undersøkelse. Det har kommunen gitt gjennom de fullmaktene Sweco har fått i forbindelse med den uavhengige gjennomgangen av byggesaken.

Bestemmelsens andre ledd krever at eieren skal varsles om undersøkelsen.

Når det gjelder gjennomføringen av undersøkelsen gjelder forvaltningsloven § 15, som omhandler fremgangsmåten ved granskning. For vår sak er det særlig bestemmelsens andre avsnitt som er relevant. Her heter det at «Den som forretningen angår, skal ha rett til å ha et vitne til stede. Han skal gjøres oppmerksom på denne rett, med mindre det finnes åpenbart hensiktsløst. Navnet på de personer som er til stede, undersøkelsens gjenstand, formål og lovhjemmel skal skrives ned eller protokolleres.»

Bestemmelsen er taus om eventuelle rettigheter for andre enn eieren av eiendommen. På denne bakgrunn ble det ikke åpnet for at andre enn grunneier kunne delta.

1.3 Oppsummering

Sweco har gjennomgått alle sakens dokumenter og vært på befaring i den aktuelle låven. Basert på dette har vi kommet til at det er gjennomført søknadspliktige tiltak på eksisterende låve:

1. Nye taksperrer
2. Nye limtredragere og nytt gulv i loftsetasje
3. Betonggulv- og vegger på innside av gråsteinsmur (gjødselkjeller)
4. Nytt gulv og forbrett i hovedetasje
5. Fasadeendringer, herunder også ny takteking

Tilbygget, som også har vært en sentral del av sakskomplekset, ble endelig avgjort av Statsforvalteren i Vestland i 2020. Vi kan ikke se at det foreligger saksbehandlingsfeil i denne saken.

Videre har vi i kapittel 5.1 redegjort for alternative veier videre i den kommunale saksbehandlingen.

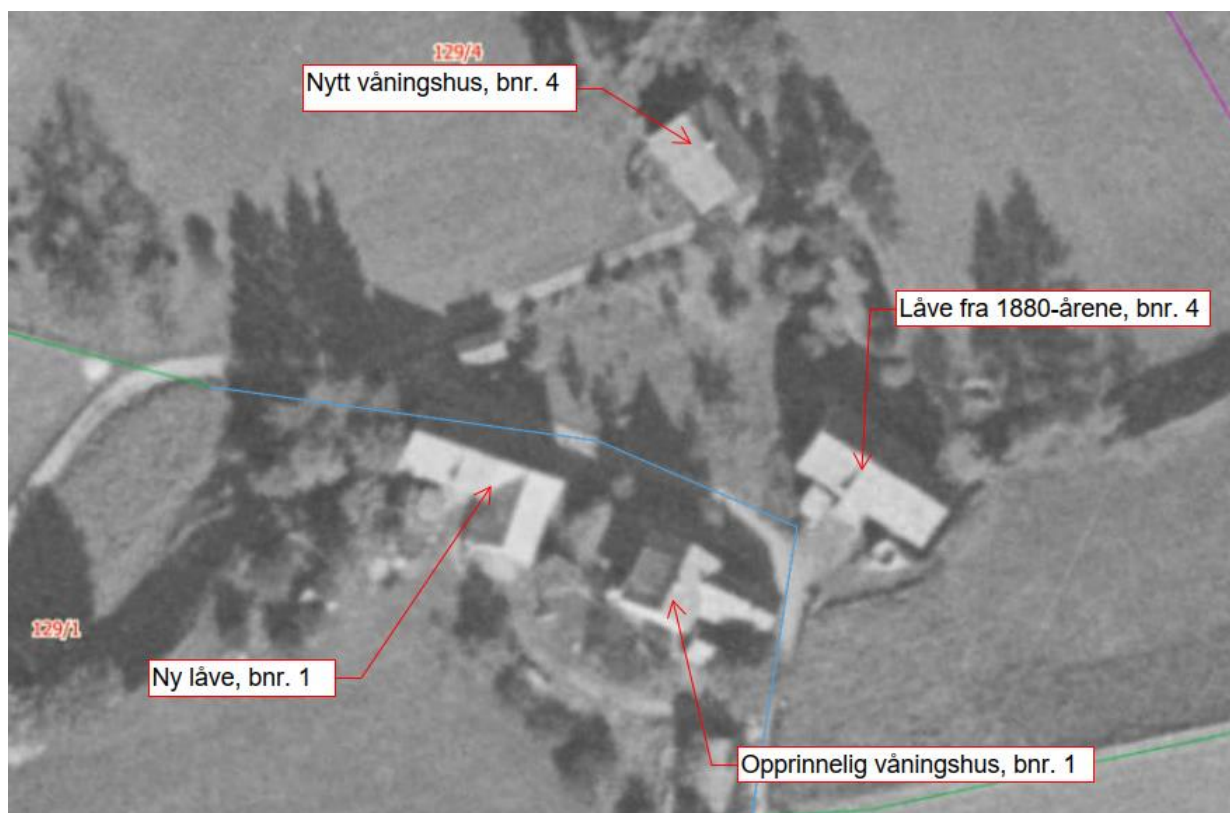
¹ Grunneier gav samtykke til at varaordfører, Thea Vaage, kunne delta som «sannhetsvitne».

2 Historikk

2.1 Innledning

Sweco har gjennomgått alle sakens dokumenter. Det forutsettes i utgangspunktet at grunneierne til gbnr. 129/1 og 129/4, administrasjonen og politikerne som er og har vært involvert i saken, kjenner sakens historikk. For å sikre riktig forståelse av hele saken, følger nedenfor en objektiv gjennomgang av de faktiske opplysningene som ligger i kommunens arkiv.

Den aktuelle saken omhandler en låve oppført rundt år 1880. Den gangen var eiendommene gnr. 129 bnr. 1 og bnr. 4 ett gårdsbruk. Våningshuset på gården var det som i dag er våningshuset på gbnr. 129/1. For ordens skyld nevnes at våningshuset er bygget på i nyere tid.



Figur 1: Over er vist et flyfoto fra 1963 (Statens kartverk). Grønn linje viser nøyaktig grense, den blå linjen er en visualisering av det som i kartverket er angitt som "Hjelpelinje fiktiv", da grensen ikke er nøyaktig innmålt.

I 1904 ble bnr. 4 skilt ut fra hovedbruket, bnr. 1. Det opprinnelige våningshuset ble liggende på bnr. 1, mens låven ble liggende på bnr. 4. Grensen mellom gårdsbrukene ble altså liggende mellom det opprinnelige våningshuset på gården, og låven fra 1880-årene. Bnr. 4 etablerte nytt våningshus nordvest for låven, mens bnr. 1 etablerte ny låve vest for våningshuset. Historikken her er for øvrig ikke relevant for saken som sådan.

2.1.1 Konesjonssaken

På slutten av 1990-tallet og starten av 2000-tallet ble eiendommen gbnr. 129/4 overtatt av Tor Jarle Kjærland etter en omfattende konesjonssak som ble avsluttet høsten 2003.²

Konesjonen som ble gitt til Tor Jarle Kjærland, og den overføringen av eiendommen som fant sted, er hjemlet i dagjeldende lov om konesjon ved erverv av fast eiendom (konesjonsloven) §§ 2 og 9.

Konesjonssaken nevnes kort her da den har vært et tilbakevendende tema i forbindelse med låven på gbnr. 129/4. Slik vi oppfatter det, er det særlig ett avsnitt i «møtebok» datert 12.03.1997 i utvalgssak 97/029 som er aktuelt. Der står det følgende:

«Driftsbygninga på konesjonsbruket ligg svært nær våningshuset på nabobruket. Plasseringa er uheldig reint praktisk og miljømessig. Dersom det skal byggjast ny driftsbygning på gnr/bnr 129/4, må denne plasserast ein anna stad på bruket».

I tillegg vises det blant annet til følgende utdrag fra saksutredningen i Fylkeslandbruksstyret:

«Arronderingsmessige tilhøve tilsier at staten ved å nytte forkjøpsretten vil oppnå ei monaleg bruksrasjonaliseringsgevinst og at tilhøva vert lagt til rette for ei driftsmessig god løysing. Det vert synt til at dei 2 bruka har lange felles grenser. Dette gjeld både for innmarka og for utmarka. Grenselina som i dag går mellom bruka i innmarka kan ikkje sieast å vere ei tenleg løysing. Dei 2 bruka ligg slik inntil kvarandre at det i dag og i framtida er konkret pårekeleg at dette fører til ulemper for drifta. Det vert synt til at det allereie er oppstått problem for jordsøkjaren Ivar Kåre Døssland å utvide driftsbygningen. I høve til føremålet i jordloven er det ei dårleg løysing at det eine bruket har bygningar som delvis ligg inne på egedomen til nabobruket. Der og ei lite tenleg løysing at 2 bruk med driftsbygningar og bustadhus ligg heilt inntil kvarandre slik som her.»

Vår oppfatning er at utdragene over er en del av saksutredningen til konesjonssaken og har i seg selv ingen juridisk virkning etter at konesjonssaken ble avsluttet.

Det vises også til dokument datert 09.10.2003 fra Fylkeslandbruksstyret og vurderingen fra landbruksdirektøren i saken, som avsluttes slik:

«På denne bakgrunn finn ikkje landbruksdirektøren det påkravd å setje vilkår for å forbedre dei arronderingsmessige tilhøva, til dømes gjennom avståing av areal. Ut i får omsynet til busetjinga og drifta av egedomen, finn landbruksdirektøren grunnlag for å setje vanlege vilkår om bu- og driveplikt».

Avslutningsvis vises det til selve vedtaket i saken til Fylkesmannen i Hordaland, saksnr. 03/18119, datert 15.10.2003. Dette lyder som følger:

«Landbruksdirektøren gjev Tor Jarle Kjærland konesjon til å overta gnr 129 bnr 4 i Kvinnherad kommune for å nytte egedomen til det omsøkte føremålet. Det vert sett som vilkår for konesjonen at søkjaren bur på bruket eller i noverandre bustad i minst 5 år i samanheng og driv egedomen forsvareleg som landbrukseigedom. Vedtaket er heimla i §§ 2 og 9 i konesjonsloven».

Vilkårene som er gitt i saken omhandler kun bo- og driveplikt. Det ble altså ikke satt vilkår knyttet til låven på gbnr. 129/4.

2.1.2 Søknad om tilbygg og restaurering av låve

Fra bnr. 4 ble det 02.01.2012 sendt søknad om byggetillatelse for følgende tiltak:

- Restaurering av eksisterende låve
- Tilbygg for 18 ammekyr

Nabomerknader til saken kom inn fra gbnr. 129/1, og det ble vist til både næringsulemper og konesjonssaken fra 1997-2003. Tiltakshaver kom med sine kommentarer til merknaden 23.05.2012.

² Kommunens saksnr. 1996/3480.

Rådmannen innstilte på å gi byggetillatelse til tilbygget, og i saksutredningen kommenterer saksbehandler følgende:

«I denne saka må vi sjå mest på tilhøva slik dei er i dag og den aktuelle byggesaka, og ikkje trekkja inn tilhøve som er avgjort tidlegare. Vi ser at det er klåre ulemper med at bygga ligg så tett på dei to tuna, og at det hadde vore ynskjeleg med ei plassering lengre frå nabogrense ved evt. Bygging av ny driftsbygning. Men tiltakshavar har gjort eit val med å bygga på den eksisterande driftsbygningen, mest ut frå økonomiske omsyn, og då må dette handsamast ut frå reglane i plan- og bygningsloven. Her er avstandskravet om fire meter til nabogrense oppfylt, det same er avstand 8 meter til annan bygning».

I forbindelse med behandlingen i Forvaltningskomiteen ble det gjennomført befarung, og komiteen ga tillatelse til tilbygg til driftsbygningen som omsøkt den 13.06.2012.

Tillatelsen ble påklaget av bnr. 1 den 12.07.2012 og kommentert av tiltakshaver 13.12.2012. Det vises til arkivsaken for detaljene i klagen, men det poengteres av tiltakshaver at:

«Likeeins kjem låvebrua til å stå der ho alltid har stende. Same gamle gode låvebrua. Men låven skal få ny kledning på veggane, og taket skal reparerast. Reisverket er nemleg godt brukande som det er. Største endringa vert at hovedtilkomsten min, til 1. etg i låven, vert flytta slik at den vender vekk frå bruk nr 1. i motsetning til i dag».

I klagevurderingen skriver rådmannen blant annet at «Rådmannen meiner at vi har vurdert dei tidlegarea argumenta om plassering av ny driftsbygning, og funne at dei for så vidt ikkje kan leggjast einssidig til grunn ved handsaming av denne søknaden, då dette gjeld søknad om eit tilbygg til eksisterande driftsbygning. Kommunen har kompetansen og vore bevist på dette ansvaret, når det gjeld plassering av bygget, jf. Pbl § 29-4. Det har vore drøftinger og vurderingar i forkant av vedtaket... Vi har konkludert med at den omsøkte plasseringa ikkje vil vera til så stor ulempe for nabobruket at det har vore aktuelt å pålegga tiltakshavar ei anna plassering og evt. Sanering av eldre driftsbygning».

Fra klagevurderingen i saken fra 2012 tas også med at «Rådmannen har ikkje sett på den eksisterande låvebrua som eit søknadspliktig tiltak som trong behandlast i denne søknadsprosessen. Den gamle låven skal rehabiliterast, og det er heller ikkje søknadspliktig. Viss dette skulle vore vurdert som ei dispensasjonssak ville rådmannen mest truleg gitt dispensasjon jf. Pbl § 19-2 og § 29-4, grunngjeve med at tiltaket er eksisterande, det er ikkje fare for brannsmitte, då dekket er i betong, og delar av brua ligg på bakkeplan ...».

Forvaltningskomiteen utsatte den 13.02.2013 saken med anmodning til tiltakshaver om å finne annen løysning for kjørebrua. Det ble ikke sendt inn endret løysning for låvebru. Forvaltningskomiteen behandlet deretter saken 03.04.2013 og tok ikke klagen til følge. Saken ble sendt Fylkesmannen i Hordaland.

Fylkesmannen stadfestet kommunens vedtak 11.06.2013. Fylkesmannen skriver blant annet i sitt vedtak at «Utgangspunktet i norsk rett er at ein grunneigar fritt kan nytte sin eigedom innafor dei rammene som følgjer av plan- og bygningslova, eller føresegner gitt i medhald av denne... Kommunen har difor ikkje heimel til å avslå eller gripe inn i tiltakshavar sine ønske dersom tiltaket er i tråd med føresegn gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova».

Tilbygget som ble omsøkt i 2012 ble for øvrig aldri oppført.

2.1.3 Søknad om tilbygg til driftsbygning

Kvinnherad kommune fikk 22.08.2018 søknad om byggetillatelse³ for følgende tiltak på gbnr. 129/4:

- Tilbygg over 50 m²
- Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m²

Følgende følger av byggesøknaden:

Planlagt bruk/formål	Beskriv
	Tilbygg på eksisterande fjøs for ammekuproduksjon, samt kaldtlager.

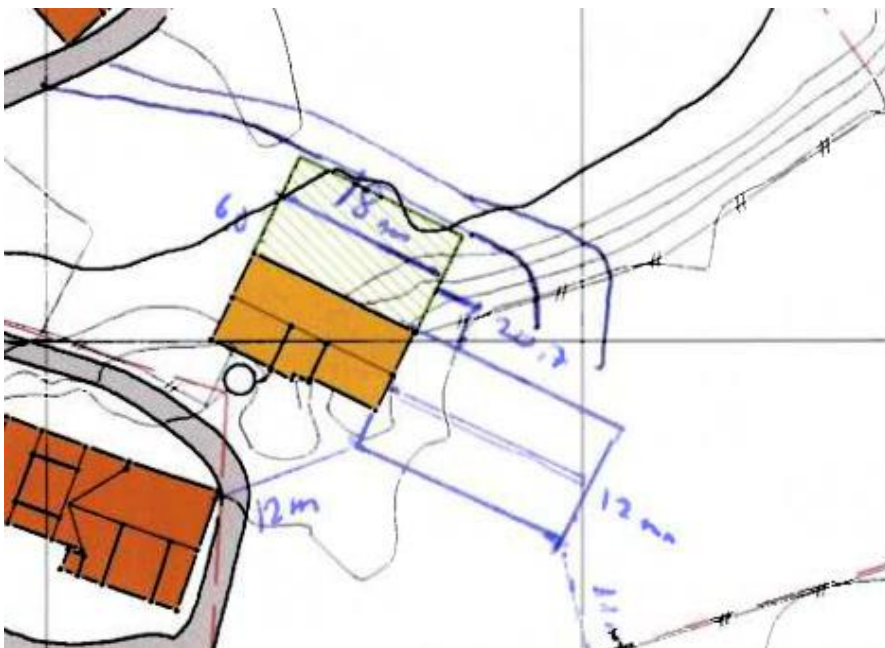
³ Kommunens saksnr. 2018/1583.

Og det ble søkt om følgende areal:

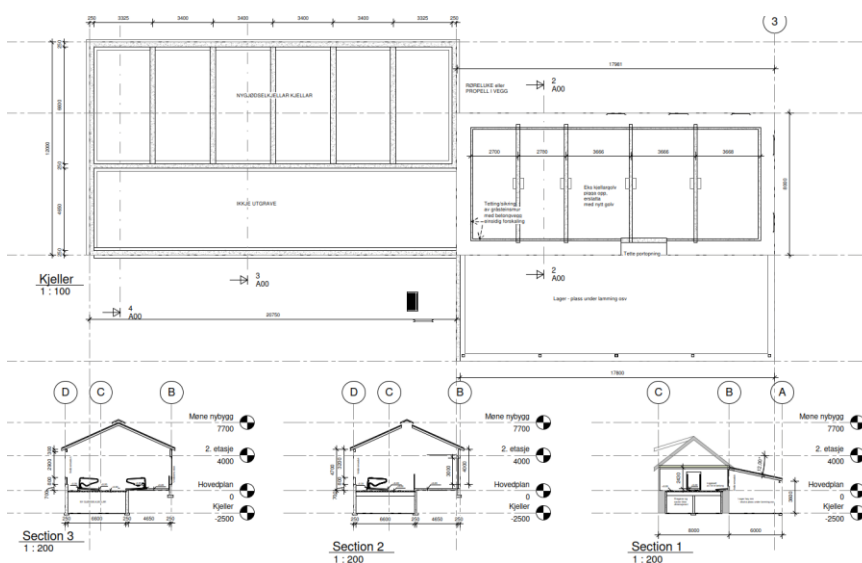
Areal	BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal
	144	372	516	288	504	792	

Tiltaket ble nabovarslet i mai 2018.

Det ble søkt om å etablere et tilbygg på østsiden av eksisterende låve. Det følger også av tegningsgrunnlaget at det i kjeller på eksisterende låve skulle etableres «Tetting/sikring av gråsteinsmur med betongvegg einsidig forskaling» og at «Eks kjellargolv pigga opp, erstatta med nytt golv» og «Tette portopning».



Figur 2: Utklipp fra situasjonsplan som fulgte byggesøknaden i 2018.



Figur 3: Utklipp av plan- og snittegning til søknad i 2018 som utfyller søknaden med angivelse av "Tetting/sikring av gråsteinsmur med betongvegg einsidig forskaling", samt "Eks kjellargolv pigga opp, erstatta med nytt golv" og "Tette portopning".

Gbnr. 129/1 kom med merknader datert 15.05.2018 vedrørende røre-/ fyllestasjon for gylle, trafikkavvikling, generelle nærføringsulemper, tap av utsikt og begrepet «tilbygg». Ytterligere nabomerknader ble sendt tiltakshaver 06.06.2018 der det også ble vist til saksutredningen i konsesjonssaken fra 1997-2003, nærføringsulemper og forholdet til jordlova. For nærmere innsyn i de konkrete merknadene, vises det til dokumentene i saken.

Kommunedirektøren innstilte på å gi tillatelse til tiltaket og skriver blant annet følgende i saksutredningen:

«Det vert søkt om tilbygg til eldre driftsbygning på bruket. Det nye tilbygget kjem mot aust og er 12 m breitt og 20,75 m langt, BYA 268/BRA 249 m². Bygget skal nyttast til ammekyrproduksjon og kaldtlager. Det er utgrave gjødselskjellar 113 m² under halve bygget. Eksisterande bygg skal utbetrast/oppgraderast». Kommunedirektøren har innhentet uttale fra Landbruk som blant annet kommenterte at «Det er trong for å utvide driftsbygninga for å stette krav til husdyrbygningar og kunne auke bestninga. Omsøkt plassering vil gje ei løysing som gir høve til ei rasjonell foring og bruk. Det er vurdert å plassere tilbygget i vinkel ut i frå eksisterande driftsbygning mot nord. Det er eit alternativ som kan være aktuelt, men mindre rasjonelt».

Videre følger det at «I tillegg vert det bygd eit nytt takoverbygg mot nord på den eldre løa, BYA 108m² (dette vert ikkje med i bruksarealet)» og «Den gamle løa er under rehabilitering og skal nyttast vidare i produksjonen på garden».

I sin vurdering skriver kommunedirektøren blant annet at

- «... tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslova med omsyn til avstand frå nabogrense og annan bygning.»
- «Regelverket tillet av tiltakshakshavar kan søkja om alminneleg dirtsbygning i landbruket inntil 1000m², jf. Pbl § 20-4 b).»
- «Tiltaket vert sett på som eit tilbygg til eldre driftsbygning, og ut frå landbruksforvaltinga si vurdering er det trong for utviding av dirfsbygninga for å stette krav til husdyrbygningar og kunne auke besetninga.»
- «Utbetringa av det eksisterande bygget har vore vurdert som vedlikehald/ oppgradering, og har ikkje vore behandla eter plan- og bygningsloven».

Forvaltningskomiteen utsatte saken for befaring og fattet så følgende vedtak: «Kvinnherad forvaltningskomitee avslår søknaden slik den ligg føre. Vedtaket er heimla i pbl. § 29-4 der omsyn til nabo er vektlagt. Tilbygg/nybygg kan flyttast i vinkel til eksisterande bygning vekk frå nabo på gnr/bnr 129/1».

Etter at søknaden ble avslått, nabovarslet grunneier nytt tilbygg mellom 11. og 13. mars 2019. Søknad ble mottatt hos kommunen 29.03.2019.

Det ble nå søkt om byggetillatelse for følgende tiltak:

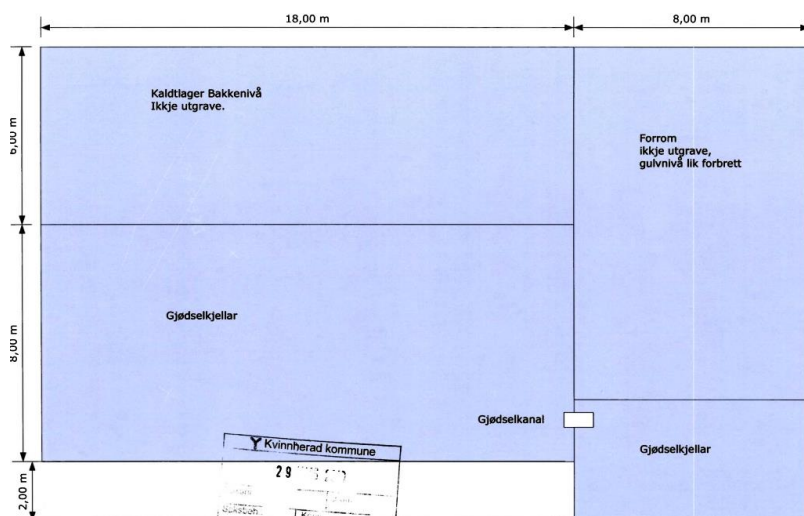
- Tilbygg over 50 m²
- Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m²

Følgende følger av byggesøknaden:

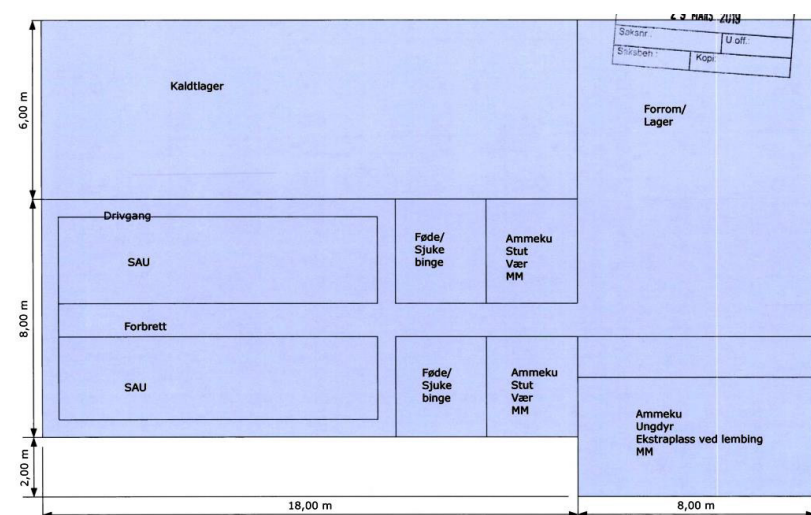
Planlagt bruk/formål	Beskriv
	TILBYGG AV FØRRE OG KALDTLAGER

Og det ble søkt om følgende areal:

Areal	BYA eksisterande	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterande	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal
	144	236	380	288	268	556	



Figur 4: Planløsning for opprinnelig låve med tilbygg i øst, underetasje.



Figur 5: Planløsning for opprinnelig låve med tilbygg i øst, hovedetasje.

Nabomerknader ble kommentert av grunneier (tiltakshaver).

- Eksisterende bygg
 - o Arbeidet som er gjort har vært nødvendig for å unngå at bygget skal rase ned, samt for å kunne bruke bygget forsvarlig.
 - o «At bygget er bygt nytt ifra grunnmur og oppover stemmer ikkje. Det gamle reisverket og dragarar er framleis der dei alltid har vore, og det er sett opp nye for å forsterke det gamle. Påstandar ang. plassering og tidlegare uttale i konsesjonssaka er irrelevant i denne saka, då dette var i forbindelse med ein gammal konsesjonsak...».
- Tidligere vedtak i forvaltningskomiteen
 - o Vedtaket fra forvaltningskomiteen var at «tilbygg/nybygg kan flyttast i vinkel til eksisterande bygning, vekk frå nabo på gnr/bnr 129/1. Slik som det syner på dei nye teikningane vi har, så er det eit vinkelbygg som vender vegg frå nabo på gnr. 129/1».
 - o «Det vil heller ikkje vrea eit bygg for ammeku, men eit bygg for til dømes lager av kraftffor, forutdeling til dyra, lager for diverse utstyr knytt til drifta, smitteslue, kontor , parkering av traktor og ein liten bingje (4x8 meter med gjødselkumme under...».

- Ulemper
 - o «Bygget har god avstand til eigendomsgrense og nabohus. Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslova med omsyn til avstand frå nabogrense og annan bygning».
 - o «Den nye gjødselkummen vil fungere som ei flytrenne, der gjødsela som er i kummen renn ned i eksistrande gjødselkjellar. Luktplager og unødig handtering av gjødsla frå den nye gjødselkummen er minimal, då det ikkje vil ligga møk i kummen permanen, då dette renn ned i eksisterande kjellar sjølv».
 - o Tiltakshaver angir at bygget ikke blir tre ganger så stort som eksisterende låve.
 - o Bygget vil ikke generere mer støy, da mesteparten av tilbygget tiltenkt som lager.
- Kan ein få til noko konstruktivt og framtidsretta
 - o «Vi har som framtidig plan å planera «reina» slik som det er gjort på nabobruket 128/1».
 - o «Å flytte/endre fellesveg som går opp til låvebru er ei løysing vi er positiv til, og kan bli enige om etter planlagt planering av bakke er utført og eigarskifte på bruk 129/1 er fullført.
 - o «Tiltenkt tilbygg har ingen tilkomst eller tilknytning til fellesveg».
- Bygg/planløysing
 - o «På teikningar vedlagt nabovarsel vart det gløymt å teikna inn dørar».
 - o «Dyra vil bli transportert inn/ut i eksisterande dør på sørvest side av bygget...»
- Sluttord
 - o Påstand om 95% bygningsmasse er skifta ved ferdigstilling, stemmer ikkje...»

Den 14.05.2019 kom det ytterligere merknader fra nabo, gbnr. 129/1, der det blant annet tas opp ønske om at et konsulentfirma ser nærmere på bygget. De moderer også sin uttale om at 95 % av bygget var nytt, til å gjelde 95% av den funksjonelle bygningsmassen. Det vises også til at de er «innforsått med at den gamle låa vert ståande. Den blir ståande som, ein så godt som ny bygning, på ein stad som Kvinnherad kommune har sagt er både praktisk og miljømessig uheldig høve til oss som nabo».

Tiltakshaver kom med kommentarer 03.06.2019 og viser til at renovering av den gamle låven var med i søknaden fra 2012 og tiltaket ble påbegynt innen fristen på 3 år. Det anføres her at «Det er allerede godkjent tiltak på renovering av bygget». De viser og til størrelsen på gyllekummen og hvordan forflytning av dyr skal skje. Avslutningsvis viser de til at planløsningen naboen foreslår er en tungdreven løsning.

Ytterligere merknader kom fra nabo 16.06.2019, der det blant annet vises til arbeid på tak som ble startet i juli 2017 og at kledningen ikke er skiftet enda, pr. 03.06.2019. Det følger videre at «Ut frå dokumentasjonen vi har lagt fram, framgår det at tiltaket som skulle utførast på den gamle låa var eit uvesentleg vedlikehold i form av reperasjon av tak og ny kledning, og at tiltaket av sakshandsamar/rådmann vart vurdert som ikkje søknadspliktig». Naboen viser til at «Vår påstand, med juridisk dekning frå fleire hald, er at tiltak av den grad/ storleik som er utført på låa skal byggjemeldast». Videre avslutter de med noen forslag til løsning og at tiltakshaver er negativ til deres forslag.

Kommunedirektøren innstilte på at «Kvinnherad forvaltningskomitten gjev med heime i Pbl § 20-4 løyve til plassering av tilbygg 236m2 BYA/ 211 m2 BRA (av dette 103 m2 kaldt lager) til driftsbygning som omsøkt...». Kommunedirektøren skriver blant annet at en «meiner at merknadane frå nabo på 129/4 er behandla fleire gonger tidlegare, og vedtaket gjort i Forvaltningskomiteen imøtekom hans merknad slik at tidlegare omsøkt plassering vart avslått. Søkjar har endre prosjektet sitt, og søker om eit vesentleg mindre bygg, i vinkel til det eldre bygget. Nabo sine merknader og forslag til endra plassering, er ikkje så tungtvegande at det kan føra til avslag på omsøkt plassering...».

Kommunedirektøren «meinar tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslova med omsyn til avstand frå nabogrense og annan bygning... Tiltaket vert sett på som eit tilbygg til eldre driftsbygning, og ut frå ålandbruksforvaltinga si vurdering er det trong for utviding av driftsbygninga for å stette krav til husdyrbygningar og auka lagerkapasitet. Utbedringa av det eksisterande bygget har vore vurdert som vedlikehald/oppgradering, og har ikkje vore behandla etter plan- og bygningsloven no. Restaureringa vart teke med i søknaden mottatt 02.01.2012, og tiltakshavar opplyser at bygginga starta innan treårsfristen, og har halde på over lengre tid sidan. Nabo har hatt merknad til dette, men kommunedirektøren finn ikkje

grunn til å nytta føresegna om ulovleg bygging i denne saka. Kommunen har svært avgrensa kapasitet på tilsyn, og berre saker der det er fare for liv og helse vert prioritert».

Forvaltningskomiteen kom den 19.06.2019 til at «Kvinnherad forvaltningskomite avslår søknaden slik den ligg føre. Vedtaket er heimla i pbl. § 29-4 der omsyn til nabo er vektlagt. Tilbygg/nybygg kan flyttast i vinkel til eksisterande bygning vekk frå nabo på gnr/bnr 129/1».

Tiltakshaver påklagde vedtaket 16.07.2019 «da vi meiner dei nye planane/teikningane er i tråd med vedtak som blei gjort av forvaltningskommiteen 12.12.2018. Då vi har vinklet bygget vekk frå nabo, og redusert dyreantall og byggmasse».

Nabo har kommentert klagen og viser blant annet til at «Når skøjar byggjemelder eit bygg der en byggjer både mot nabo og i lengderetning av eksisterande bygning, meiner vi at dette ikkje er i samsvar med vedtak, og at det var riktig av Forvaltningskommiteen å avslå søknaden i møte 19.06.2019».

Kommunedirektøren sendte sin innstilling Forvaltningskomiteen der de innstiller på at «Kvinnherad forvaltningskomite tek klagen til følgje og gjer om vedtaket av 19.06.2019 til følgjande: Kvinnherad forvaltningskomiteen gjev med heimel i Pbl § 20-4 løyve til plassering av tilbygg 236m2 BYA/211 m2 BRA (avdette 103 m2 kaldt lager) til driftsbygning som omsøkt...». Bakgrunnen var at «Kommunedirektøren hadde positiv innstilling til det omsøkte tiltaket som vart avsege av Forvaltningskomiteen 12.12.2018. Det var ei større utbygging enn det tiltaket som er omsøkt nå. Tiltakshavar har retta seg etter vedtaket redusert bygget vesentleg. Kommunedirektøren meiner det ikkje er vesentlege grunnar for å avstå det omsøkte tiltaket. Det har heller ikkje kome fram nye momenter i klmmentar til klagen som endrar kommunedirektøren si innstilling. Kommunedirektøren tek difor klagen fra tiltakshavar til følgje og opprettheld innstillinga som ved første behandling av søknad om tilbygg til driftsbygning».

Forvaltningskomiteen fattet følgjande vedtak 04.09.2019: «Kvinnherad forvaltningskomite avslår klagen og opprettheld sitt vedtak får 19.06.2019. Kvinnherad forvaltningskomite avslår søknaden slik den ligg føre. Vedtaket er heimla i pbl. § 29-4 der omsyn til nabo er vektlagt. Tilbygg/nybygg kan flyttast i vinkel til eksisterande bygning vekk frå nabo på gnr/bnr 129/1.»

Da Forvaltningskomiteen opprettholdt avslaget, ble saken oversendt Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) for endelig avgjørelse. Fylkesmannen skriver blant annet at «Utgangspunktet er at kommunen skal gi løyve til tiltak som ikkje er i strid med føresegner gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. § 21-4 første ledd...». Videre viser Fylkesmannen til at «Lovregelen i § 29-4 første ledd, første punktum er meint praktisert slik at tiltakshavaren sine ønskje skal takast omsyn til dersom ikkje avgjerande grunnar taler imot. Plassering eller høgde som medfører betydelig ulemper, vert rekna som avgjerande grunnar, jf. Rundskriv frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet pkt. 3.2.3».

Bestemmelsen «gjer ikkje kommunen heimel til å avslå ein søknad der tiltaket elles er i tråd med føresegnene i eller i medhald av plan- og bygningslova, mend tydeleggjer kommunen si sjølvstendige rolle når det gjeld å vurdere høgde og plassering på eignedomen. Dersom kommunen finn at det ligg føre ei betydeleg ulempe, kan tiltakshavaren påleggjast ei anna plassering eller ei anna høgde på tiltaket».

Videre poengterer Fylkesmannen at «Plan- og bygningslova § 29-4 er underlagt fritt skjønn med tanke på plassering og høgde, jf. Rundskrivet punkt 2.4. Dermed skal det lokale sjølvstyret leggst vekt på, jf. Fvl. § 34 andre ledd tredje punktum». Avslutningsvis i sin oppsummering av regelverket, viser Fylkesmannen til at «Forvaltninga pliktar å grunngi sine vedtak, jf. Fvl. §§ 24 og 25. Det inneber at kommunen skal vise til kva for reglar vedtaket byggjer på, dei faktiske forholda som ligg til grunn for vedtaket og kva for omsyn som har vore avgjerande ved den eventuelle skjønnsutøvinga...».

I sin behandling stiller Fylkesmannen spørsmål om «tiltaket har ei slik plassering, utforming og høgde at det medfører ei betydeleg ulempe for naboen, slik at ulempa må seiast å vere en avgjerande grunn, og som kan gje grunnlag for å pålegge alternativ plassering eller høgde, jf. Plan- og bygningslova § 29-4 første ledd, første setning». De viser til saksfremstillingen der det fremgår at både kommunedirektøren og landbruksavdelingen stiller seg positive til plasseringen som er omsøkt. Og at ulempene for naboen ikke er så «tungtvegande at det kan føre til pålegg om endra plassering...», samt at ulempene er gjensidige.

Videre vises det til at Landbrukskontoret er av den oppfatning at tilbygget «gir ei god driftsmessig bygningsløsning».

Fylkesmannen vurderer videre at det i vedtaket til forvaltningskomiteen ikke kommer «fram om dei har tatt stilling til desse argumenta når dei har handsama saka. Utover å skrive at dei legg vekt på «omsyn til nabo» har ikkje komiteen vist kva for vurderingar som ligg bak vedtaket og plasseringa som er pålagt».

Da Forvaltningskomiteen ikke har synliggjort hvilke ulemper naboene blir påført og ikke har begrunnet hvorfor «desse ulempene er betydelege og utgjør avgjerande grunnar mot å gi løyve til tiltaket slik søknaden legg opp til» kommer Fylkesmannen til at det «ligg føre feil ved grunngivinga får forvaltningskomiteen»... og kan «ikkje sjå vekk frå moglegheita for at feilen har verka inn på resultatet i saka...». Dermed opphever Fylkesmannen avslaget forvaltningskomiteen fattet 19.06.2019.

Saken ble sendt tilbake til Kvinnherad kommune for ny behandling. Administrasjonen innstilte på nytt å gi tillatelse. Eier av gbnr. 129/1 kom med kommentarer som ble delt ut i møtet, men som i det vesentlige oppsummerer tidligere merknader.

Forvaltningskomiteen behandlet saken på nytt 29.01.2020 og fattet følgende vedtak: «Kvinnherad forvaltningsutval avslår søknaden slik den ligg føre. Vedtaket er heimla i pbl § 29-4 der omsyn til nabo er vektlagt. Tilbygg/nybygg kan flyttast i vinkel til eksisterande bygning vedd får nabo på gnr/bnr 129/4». Videre følger det at «Dei naboomsyn som er vektlagt er: Nærleik, støy, trafikk, lukt, uvisse om frtidig bruk, sikt, dyre-trafikk, store maskinar og trafikkfare for små ungar. Det vil vere mest naturleg å nytta eksisterande ved til det omsøkte bygget og ikkje fellesvegen».

Videre følger det en nærmere begrunnelse for vedtaket:

Grunngjeving:

Vedtaket er gjort ut frå skjønsmessige vurderingar, og sentralt i saka er at eksisterande bygning som det omsøkte tilbygget skal koplatt til står svært ulageleg til i høve nabo, og at omsøkt bygg vil gjere situasjonen meir uheldig.

Kvinnherad kommune har i samband med konsesjonssak i 1997 uttalt skriftleg, jf. utdrag frå møtebok: «Driftsbygningen på konsesjonsbruket (129/4) ligg svært nær bustadhuset på nabobruket. Plasseringa er uheldig reint praktisk og miljømessig. Dersom det skal byggjast ny driftsbygning på gnr/bnr 129/4, må denne plasserast ein annan stad på bruket».

Den gamle driftsbygningen er no blitt totalt ombygd, 95 % ny bygningsmasse, på same stad. Det vert søkt om eit større tilbygg som, delvis, kjem like nær bustadhuset på nabobruket (129/1).

Forvaltningsutvalet ser det slik at det omsøkte bygget vil forsterka dei uheldige sidene som kommunen peikar på. Kommunen skriv at ny driftsbygning må byggast annan stad på bruket. Ut frå den store oppgraderinga/ombygginga som er gjort på den gamle løa, ser ikkje forvaltningsutvalet det aktuelt å byggje ein annan stad, men ein bør gjere det beste ut av situasjonen.

Ved å byggja i vinkel til eksisterande bygning vekk frå nabo på gnr/bnr 129/1 slik vedtaket seier vil ein oppnå fylgjande:

Betre trafikktilhøve enn om ein byggjer som omsøkt. Mindre trafikk på fellesveg som ligg like i bustadhus. Mindre aktivitet til, på og frå køyrebru. Korkje veg eller køyrebru er tiltenkt dagens situasjon med tungt og stort utstyr.

Mindre lukt og støyplager frå dyrehald og drift, ettersom ein byggjer frå i staden for mot nabo. Mindre nærføringsulempar frå aktivitet ved og rundt bygning, ettersom ein byggjer frå i staden for mot nabo.

Tar ikkje bort utsikt, byggjer ein som omsøkt, vil det ta utsikt frå både stove og uteplass.

Betrefinering/struktur vedk. tuna ettersom ein får større rom/avstand mellom dei.

Ved å byggje frå opnar ein for at ein, ved god dialog mellom naboane, kan ta bort fellesveg mellom løe og bustadhus, og flytte køyrebru slik at den får tilkomst frå den andre sida. Ved å byggje som omsøkt, utelukkar ein dette.

Eigedomen ligg i LNF-område. Forvaltningsutvalet har lagt dette til grunn ved vurdering for vedtaket.

Jordlova § 1 bør vurderast i forhold til begge bruka, ikkje berre det eine.

Forvaltningsutvalet har heile tida påpeika at nybygget/tilbygget skal flyttast i vinkel vekk frå nabo og ikkje opp mot nabo og for så å vinklast vekk frå nabo.

Tiltakshaver påklagde vedtaket 25.02.2020, der det argumenteres mot begrunnelsen som følger av vedtaket. Nabo, eier av gnr. 129 bnr. 1 kom med sine kommentarer til klagen 18.03.2020.

I forbindelse med klagebehandlingen innstiller kommunedirektøren på ny om at «Kvinnherad forvaltningsutval tek klagen til følge og gjer om vedtaket av 29.01.2020 til følgjande:

Kvinnherad forvaltningsutval gjev med heimel i Pbl § 20-4 løyve til plassering av tilbygg 236 m² BYA/ 211 m² BRA (av dette 103 m² kaldtlager) til driftsbygning som omsøkt. Det er tiltakshavar sitt ansvar at tiltaket vert utført etter reglane i plan- og bygningsloven og tilhøyrande føresegner...».

Administrasjonen kommenterte blant annet følgjende i klagebehandlingen:

Administrasjonen føreheld seg til søknaden som ligg føre, i dette tilfellet tilbygg til eksisterande driftsbygning i landbruket. Den eksisterande bygningen er blitt oppgradert, noko som vart nemnd alt i første søknad om tilbygg i 2012. Arbeidet vart då beskrive som «restaurering». Vi vurderer dette som eit ledd i å kunne oppretthalda bruken, då ein driftsbygning kan ha ulike bruksmåtar og nyttast ulikt ut frå aktuell drift og eigartilhøve. Det er ikkje snakk om ei bruksendring av bygget, og det er i samsvar med LNF-føremålet.

Dette er ikkje eit ulovleg bygg, og eksisterande tilhøve som dører, køyrebru og vegtilkomst til den gamle delen er ikkje relevant for behandlinga av tilbygget etter plan- og bygningslova. Vi kan heller ikkje ta stilling til eventuelle endringar som kan bli gjort i framtida. Når det gjeld felles tilkomstveg mellom husa på bruka 129/1 og 129/4, er dette privatrettslege tilhøve som kommunen ikkje skal ta stilling til.

Administrasjonen har hatt positiv innstilling til tilbygget i tidlegare behandling, men det er Forvaltningsutvalet som gjer vedtak. Vi kan berre rettleia søkjar om saksgangen, ikkje setja fram lovnader om positiv avgjerd.

Forvaltningsutvalget opprettholdt avslaget ved klagebehandlingen 29.04.2020 med samme innhold som i vedtaket av 29.01.2020, og saken ble sendt over til Fylkesmannen i Hordaland. Den 11.06.2020 etterspurte Fylkesmannen ytterligere opplysninger. Administrasjonen bisto Forvaltningsutvalget med å svare på henvendelsen i sin innstilling fra kommunedirektøren til møtet 19.08.2020, og det vises til uttalelser fra Landbrukskontoret, tiltakshavar/søker og nabo. Foreløpig svar ble sendt Fylkesmannen 21.08.2020, og hele saksfremstillingen ble oversendt 01.09.2020, etter at møteprotokollen ble godkjent:

Kvinnherad forvaltningsutval ser ikkje at spørsmål 1-6 er noko som ligg til forvaltningsutvalet å svare på i denne samanheng då det ikkje er spørsmål med prinsipiell betydning for utvalet si handsaming av saka. Forvaltningsutvalet har vore tydeleg i avslaget, har vist til alternativ plassering utvalet kunne akseptert. Korvidt det er ulemper eller fordelar med omsøkt og skissert akseptabel retning på bygget uttala utvalet seg ikkje om utan at det vert søkt om ei anna spesifikk plassering. Forvaltningsutvalet har ikkje kompetanse på prosjektering av verken bygg, grunnarbeid eller drift av landbruk.

Fylkesmannen spurde òg:

- *Kor store er fordelane med omsøkt plassering sett opp mot ulempene som nabo påførerast med omsøkt plassering?*

Forvaltningsutvalet vurderer at dei ulemper nabo må tole med ei utbygging nærare sin bustad enn ved alternativ plassering er større enn dei fordelar tiltakshavar får ved omsøkt plassering. Slik omsøkt bygg er plassert og utforma må nabo sin bukvalitet få større vekt enn tiltakshavar sine fordelar ved løysinga. Auka utsleppa av lyd og lukt samt den store endringa i det visuelle bildet rundt tunet og huset til nabo som i ligg svært tett opp mot eksisterande driftsbygning som var plassert i ei anna tid.

Skissert alternativ plassering ynskjer ikkje utvalet å kartfeste, forvaltningsutvalet ser på det som er forhandshandsaming av ein alternativ søknad. Forvaltningsutvalet har verbalt skissert ei akseptabel løysing der bygget vert vinkla vekk frå nabohus i utfrå nordleg langvegg frå eksisterande driftsbygning, slik at eksisterande bygg blir som ein buffer for støy og lukt samt reduksjon i endring av visuelt inntrykk for nabo.

Dersom fylkesmannen ikkje er tilfreds med forvaltningsutvalet sin grunngeving så er fylkesmannen velkommen på synfaring og møter med forvaltningsutvalet og partane i saka.

Fylkesmannen fattet endelig vedtak i saken 02.10.2020, der de «gjer om Kvinnherad kommune ved forvaltningsutvalet sitt avslag, sak 2020/1 av 29.01.2020, slik:

Fylkesmannen i Vestland gir løyve til driftstilbygg på gbnr. 129/4 som omsøkt i søknad av 08.03.2019».

I det endelige vedtaket viser Fylkesmannen til følgende:

- Plassering av tiltaket, pbl. § 29-4
 - Bestemmelsen i § 29-4 gir ikke hjemmel til å avgjøre om det skal gis tillatelse til tiltak
 - Plasseringen «skal godkjennes» av kommunen, om ikke søknaden er i strid med andre bestemmelser i eller med hjemmel i loven
 - Det er i saken ikke vist til at tiltaket er i strid med andre bestemmelser, men at det er selve plasseringen kommunen ønsker å endre
 - Kommunen kan da ikke gi fullt avslag, men har et styringsrom
 - Kommunen kan gi tillatelse til annen plassering, som er dårligere for søker
 - Forutsetningen er at det foreligger kvalifiserte ulemper som tilsier at plasseringen søker primært ønsket, ikke kan godkjennes
 - Kvinnherad kommune har avslått søknad på grunn av plassering, uten å vise til og godkjenne en alternativ plassering
 - Vedtaket er da i strid med § 29-4 og således ugyldig
 - Kommunen må godkjenne søknaden enten med omsøkt plassering, eller en alternativ plassering etter § 29-4
 - Fylkesmannen skriver også at «Det er likevel ei kjensgjerning at driftsbygningen ligg der har ligg i dag, og at kommunen har konkludert med at det ikkje er grunnlag for å krevje retting av bygget»

Igangsettingstillatelse ble gitt av Kvinnherad kommune 11.11.2020, og i januar 2021 ble det bejært oppsettende virkning. Statsforvalteren fattet så vedtak om utsatt iverksetting av vedtak datert 02.10.2020, slik at byggetiltakene ikke kunne settes i gang før Kommunal- og moderniseringsdepartementet hadde tatt stilling til varselet om søksmål.

Departementet svarte på varsel om søksmål 16.02.2021 og konkluderte med at departementet ikke kan «sjå at det er feil verken ved fakta i saka eller rettsbruken som tilseier at Fylkesmannens vedtak av 2. oktober 2020 er ugyldig». Vedtaket om utsatt iverksetting falt bort samtidig.

Søknad om midlertidig brukstillatelse for tilbygg i form av «hoveddel/ forrom tilbygg løe» ble mottatt Kvinnherad kommune 08.11.2024. Brukstillatelse ble utferdiget 16.12.2024, under nytt saksnr. 2024/5173.

2.1.4 Varsel om mulig søksmål og krav om opprettelse av byggesak

Ved brev datert 29.03.2021 ble Kvinnherad kommune varslet om at eier av gbnr. 129/1 ville reise søksmål «for å få klarlagt kommunen si plikt til å oppretta ny byggesak vedkomande hovudombygginga av ein eldre driftsbygning (fjøs) på naboeigedomen; gardsbruket gnr. 129 bnr. 4 i Kvinnherad kommune».⁴

Varslet ble svart ut 15.04.2021, blant annet med at «Kommunen avgjorde i 2019 å avstå fra å følge opp saka, då utført arbeid vart rekna som vedlikehald og ikkje hovudombygging» og vidare at «Kommunen vurderer ikkje at det i kravet kjem fram nye moment, men eit ønskje om ny vurdering av avgjerd gjort i 2019. På bakkgrunn av opplysningar som kom fram av saksgrunnlaget den gongen, la kommunen til grunn at utført arbeid ikkje var søknadspiktig. Kommunen avgjorde difor å ikkje følgje opp mgleg sak om ulovleg tiltak».

Kommunens tilsvar ble fulgt opp med bistand fra Advokatfirmaet Stiegler 06.05.2021, med påstand om at vilkårene i tvistelovens § 1-3 ikke var oppfylt, og at et «søksmål kan ikke ha som krav og påstand hvilket vedtak en kommune skal fatte eller hvordan en kommune skal behandle et bestemt faktum. Domstolene

⁴ Kommunens saksnr. 2021/1139.

har ikke kompetanse til å avsi dom for fastsettelse eller oppfyllelse av et slikt krav». Vi kan ikke se at varselet mot kommunen er fulgt opp videre.

2.1.5 Klage på utført arbeid

I forlengelsen av varsel om søksmål som nevnt over (sak nr. 2021/1139), oppretter kommunen nytt saksnummer⁵ og behandler varselet som en «klage på utført arbeid på driftsbygning» på gbnr. 129/4.

Kommunen mottar redegjørelse fra tiltakshaver 23.04.2021 og 28.04.2021.

Kommunen lukket saken ved brev datert 07.05.2021 og kommenterte at «Bygningsmynde har gått gjennom informasjonen og vurderer det slik at dette samsvarer med tidlegare vurdering i saka. Utført arbeid ligg innanfor det som kan gjerast utan at søknadsplikt slår inn».

Eier av gbnr. 129/1 tok deretter kontakt med Statsforvalteren og sendte over spørsmål dit 15.12.2022.

Statsforvalteren svarte ut dette den 16.12.2022, der de redegjorde for at det er kommunen som har plikt til å følge opp avvik fra plan- og bygningsloven, at Statsforvalteren ikke har instruksjonsmyndighet overfor kommunen og at de heller ikke fant grunn til å gå inn i saken på eget initiativ som statlig bygningsmyndighet på regionalt nivå. Statsforvalteren orienterer deretter om at oppfølging av avvik etter plan- og bygningsloven avgjøres av kommunen, og i ytterste konsekvens ved kommunestyret selv.

Videre skriver Statsforvalteren at slik de kjenner saken «har kommunen allereie teke ei avgjerd om å avstå frå oppfølging av driftsbygningen på gbnr. 129/4» og viser til at Kommunal- og distriktsdepartementet har lagt til grunn at det ikke er anledning til å gjøre om slike beslutninger med mindre beslutningen baserer seg på feil rettsbruk eller feil faktum.

De viser også til at kommunen i tillegg har fått bistand fra advokatfirmaet Stiegler, som kommer til at arbeid på driftsbygningen ikke var søknadspliktig, og at kommunen derfor ikke har rettslig grunnlag for å starte en ulovlighetssak. Statsforvalteren tar ikke selv stilling til innholdet i vurderingen gjort av Stiegler.

Saken ble dermed avsluttet og sendt kommunen for å «ta stilling til innholdet på vanleg måte, og om det kan gje grunnlag for handsaming».

2.1.6 Innhenting av juridisk bistand fra Advokatfirmaet Stiegler

I forbindelse med en drøftingssak på bestilling fra Forvaltningsutvalget ble det innhentet bistand fra Advokatfirmaet Stiegler.

Spørsmålene var om politisk utvalg kan kreve byggesak for noe som er vurdert av administrasjonen som unntatt søknadsplikt, og om administrasjonen burde gjort noe annerledes i prosessen når vurderingen ble gjort.

Advokatfirmaet kom til at «Det er ikke mulig for kommunen å opprette en byggesøknad. Kommunens virkemidler overfor tiltak når kommunen mener burde være omsøkt er reglene om ulovlighetsoppfølging i plan- og bygningsloven kapittel 32. Vedlikeholdsarbeidene som er utført på den gamle driftsbygningen er ikke søknadspliktige. Det foreligger derfor ingen ulovlighet. Grunneier kan ikke pålegges å byggesøke arbeider som ikke er søknadspliktige».

Stiegler konkluderer med at innrettelseshensyn tilsier at saken må betraktes som avsluttet. Det pekes videre på at «å åpne ulovlighetssak nå vil være i strid med regningslinjene for prioriterte saker, i strid med lovgrunnlaget og det vil kunne bli oppfattet som myndighetsmisbruk å sette i gang en slik prosess».

2.1.7 Gjennomføring av tilsyn fra Bergen kommune

Den 04.12.2023 leverte Bergen kommune, etter forespørsel fra Kvinnerad kommune, rapport fra tilsyn med driftsbygningen på gbnr. 129/4.⁶ Rapporten viser innledningsvis til kommunens tilsynsplikt,

⁵ Kommunens saksnr. 2021/1402.

⁶ Kommunens saksnr. 2024/1971.

regelverket rundt alminnelige driftsbygninger og kommunens pliktig til å forfølge overtredelser. Deretter følger en kort gjennomgang av sakens historikk.

Det vises videre til spørsmål oversendt kommunen, samt gjennomført tilsyn.

Bergen kommune oppsummerer at:

- Byggets takkonstruksjon er mer eller mindre erstattet i sin helhet i forhold til opprinnelig konstruksjon ved byggeår
- Innenfor grunnmuren er det støpt betong. Betongen har to funksjoner, den forsterker eksisterende grunnmur og den hindrer lekkasje.

Bergen kommune konkluderer med at «Arbeidet utført på den opprinnelige låven er søknadspliktig. Søknadsplikten fremgår av plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav b.»

I rapporten følger det at Bergen kommune ved tilsynet ikke har tilstrekkelig grunnlag for å vurdere om arbeidet er å anse som hovedombygging, og videre at Kvinnherad kommune har lagt til grunn at arbeidene ikke er søknadspliktige.

Bergen kommune gjennomgikk også saken knyttet til tilbygget og konkluderte med at det ikke er avdekket avvik i forhold til det.

Konklusjonen til Bergen kommune er at det er utført søknadspliktige arbeider på den eldre låven. Basert på sakens historikk, herunder at kommunen er kommet til at arbeidet er unntatt søknadsplikt, merknader fra Fylkesmannen i Hordaland og Kommunal- og moderniseringsdepartementet om at kommunen har avstått fra å forfølge ulovlige forhold, er Bergen kommune sin konklusjon at saken avsluttes.

2.1.8 Oppfølging av ulovlig tiltak

Kommunestyret i Kvinnherad kommune vedtok 14.12.2023 følgende:

1. *Kvinnherad kommune v/administrasjonen, sender førehandsvarsel til tiltakshaver/heimelshaver på gbnr 129/4 med påpeiking av at det eksisterer byggesøknadspliktig tiltak i tilknytning til den gamle låven på eigedomen.*
2. *Førehandsvarsel bør visa til at søknadspliktig tiltak, betyr at det arbeid som er gjort enten må tilvakeførast, jf. Pbl. § 32-3, alternativt omsøkjast så tiltaket kan verta lovleg.*
3. *Administrasjonen utformar med utgangspunkt i dette vedtaket førehandsvarsel i tråd med gjeldande reglar i plan- og bygningslov og forvaltningslov.*

Formannskapet gjorde nytt vedtak 06.06.2024 der de stadfestet at kommunen skal starte oppfølging av mulige tiltak som kunne være søknadspliktige på gbnr. 129/4. Det ble varslet tilsyn, forhåndsvarsel om pålegg om retting m.m.

Tilsyn ble gjennomført 04.07.2024. Bygget ble dokumentert utvendig og innvendig.

Tilsynet kom frem til følgende:

- *Er det gjort endringer i bærevegg eller bærebjelker i bygningen? Nei.*
- *Er det gjort endringer i takkonstruksjon? Nei.*
- *Er det endret konstruksjon på taksperrende – en eller flere? Nei.*
- *Er skifte av alle taksperrende av et slikt omfang at det er vesentlig reparasjon? Ja.*
- *Er det skifte av kledning på denne bygningen gjort på en slik måte at den er søknadspliktig? Nei.*
- *Er påstøping innvendig i gjødselkjeller søknadspliktig i forhold itl vurderingen etter SAK10 § 3-2 a) eller er det omfattet av reparasjon av bygningstekniske installasjoner? Nei.*
- *Er bytte av innredning i husdyrrommet søknadspliktig? Nei.*

Tilsynet i Kvinnherad kommune kom frem til at tiltakshaver må søke om vesentlig reparasjon av tak. Her gjør kommunen også oppmerksom på at bygningskyndig kompetanse i Rambøll er konsultert.

Rambøll har pr. e-post kommentert at «Ut fra vårt ståsted ser det ut som de har byttet ut sperrer av rundtømmer med sperretak som ser ut som 2x6 tommer. Da har de altså revet det gamle taket og bygget opp et nytt tak. Vi mener derfor de har foretatt inngrep i bærende konstruksjoner som tilsier at det er søknadspliktig. Det bør følge med bl.a. lastberegninger og redegjøres for konstruksjonen som er valgt».

Kommunens saksbehandler har i saken også kommentert følgende:

«Når det gjeld fasadeendring knytt til kledning og tak, så har vi så langt eg kjenner til ingen saker der det er sendt inn søknad om byte av kledning eller ta på driftsbygninger hjå oss, søknadane kjem inn når dei bygger på eller utvida eller bygger heilt nytt.»

2.2 Oppsummering

Gjennomgangen av sakshistorikken viser at saken isolert sett omhandler tilbygg og rehabilitering/endringer på en eldre låve på et eksisterende gårdsbruk.

Forhold av betydning for denne saken er blant annet betydningen av uttalelsen i opprinnelige konsesjonssak fra tusenårsskiftet om plassering av ny låve som er omtalt over i punkt 2.1.1 og som det ikke utgreies mer om i fortsettelsen. Videre er det plassering av tilbygg i forhold til nabogårdsbruket som er endelig avgjort av Statsforvalteren i Vestland, samt hva som er søknadspliktig av de utførte tiltakene som er tema det må greies ut om i denne rapporten.

På bakgrunn av ovennevnte, følger det nedenfor under punkt 3 en gjennomgang av plan- og bygningslovgivningen slik at leserne av rapporten får en nærmere forståelse av regelverket. I punkt 4 følger Sweco sine vurderinger av de utførte tiltakene, tilbygget og de ulike tiltakene gjennomført på den eksisterende låven, og hvor vidt de er behandlet i tråd med regelverket eller ikke.

Avslutningsvis vil kommunen finne Sweco sin anbefaling for videre behandling av saken med det mål om å få satt et endelig punktum.

3 Plan- og bygningsloven – juridisk bakteppe

Plan- og bygningsloven er den grunnleggende loven for forvaltning og bruk av arealer i Norge. Loven er sektorovergripende ved at den i utgangspunktet er gjeldende for alle typer tiltak og byggeprosjekter som omhandler beslag og bruk av arealer i Norge, inkludert strandsonen.

Loven er delt inn i en plandel og en bygningsdel. Plandelen tilrettelegger for fremtidig bruk av landarealer, mens byggesakdelen inneholder regler for etablering av hvert enkelt byggverk. Byggverk kan være bygninger, konstruksjoner og anlegg.

Sweco vil ikke i rapporten kunne gi en komplett oversikt over plan- og bygningslovgivningen og regelverkets anvendelse på alle typer tiltak. Nedenfor følger noen hovedpunkter av betydning for de tiltakene som er mest relevante i dette sakskomplekset, men det vil kunne finnes nyanser basert på konkrete forhold i hver enkelt byggesak.

3.1 Ja-lov

I Norge står eiendomsretten svært sterkt. Eiendomsretten er negativt begrenset. Det innebærer at eiendomsretten gir eieren alle rettigheter til å bruke og råde over eiendommen, men likevel med de begrensninger som følger av lov. Plan- og bygningsloven er en slik lov som begrenser bruken av en eiendom. Dette kommer vi tilbake til nedenfor i kapittel 3.3 om søknadspliktige tiltak.

Dersom grunneier, eller annen som har rettighet i fast eiendom, ønsker å sette i gang et tiltak som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, er kommunen etter § 21-4 pliktig til å innvilge en søknad om tillatelse til tiltak dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Dette leses ut fra ordlyden i bestemmelsen – kommunen «skal» gi tillatelse. Kommunen som bygningsmyndighet må altså ha hjemmel i en bestemmelse i plan- og bygningsloven, gjeldende kommuneplan, reguleringsplan, byggteknisk forskrift, byggesaksforskriften eller lignende for å kunne avslå en søknad. Dette er et direkte utslag av eiendomsretten som vi innledningsvis nevner står sterkt i Norge.

3.2 Kravet til nabovarsling i pbl. § 21-3

Etter plan- og bygningsloven § 21-3 første ledd «skal naboer og gjenboere varsles» før søknad sendes inn.

Hensynet bak regelverket om nabovarsling er at naboer, og for så vidt gjenboere, skal kunne ivareta sine interesser. Dette innebærer at de skal kunne komme med tilbakemelding på forhold som tap av utsikt, avstand mellom byggverk med hensyn til fare for brann, dagslysforhold og annet som potensielt kan påvirke bruken av egen eiendom.

Nabovarsel kan etter § 21-3 andre ledd unnlates «når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere».

Forarbeidene⁷ sier blant annet at «Aktuelle tilfeller for fritaksregelen kan for eksempel være situasjoner hvor avstanden mellom naboer og tiltaket er stor, eller hvor det foreligger andre forhold der for eksempel sjenanse og tap av utsikt er av mindre betydning». I lovkommentar på Juridika⁸ står det bl.a. «Andre ledd første punktum viderefører muligheten for at naboer og gjenboere ikke behøver varsles når de ikke eller i liten grad berøres av tiltaket. Dette vil være tilfelle når tiltaket ikke er synlig for naboen, tiltaket ikke kan sjenere naboen og det ikke er sannsynlig at det er noen saklig grunn til at naboen skulle komme med merknader. Eksempel kan være ny veranda på en side av huset som ikke er synlig for naboen, eller et nytt vindu som naboen ikke vil ha utsikt til».

⁷ [Ot.prp.nr.45 \(2007–2008\) s. 319.](#)

⁸ <https://juridika.no/lov/2008-06-27-71/%C2%A721-3/kommentar> (hentet 13.02.2025)

I forlengelsen av det ovennevnte har naboer og gjenboere som klar hovedregel ikke rett på nabovarsel for innvendige tiltak, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 femte ledd. Hvordan en utnytter eiendommen sin innenfor byggets fire vegger er med andre ord utenfor det en som nabo har anledning til å mene noe om. Dette fremkommer også av forarbeidene⁹ til plan- og bygningsloven, hvor det presiseres at det ikke kreves nabovarsel for «innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk» (videreført i ny pbl., ref. lovkommentar). Unntak kan være dersom det er tale om en bruksendring som potensielt kan påvirke nabo (eksempelvis endring fra bolig til næring).

3.3 Søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven

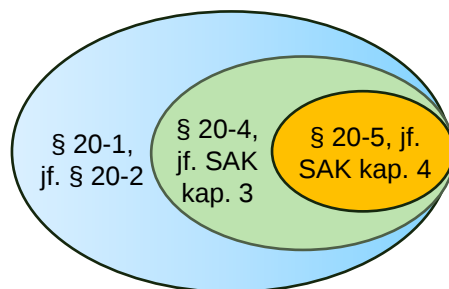
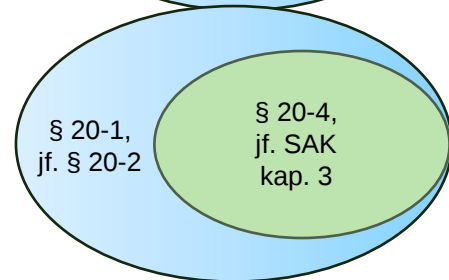
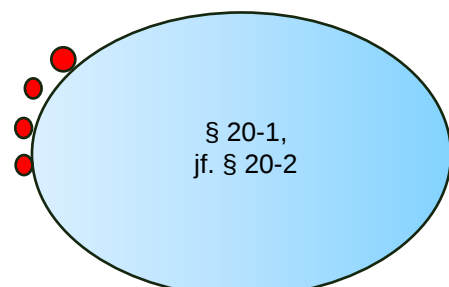
Generelt sett er det mye du kan gjøre på eiendommen din uten å involvere andre. Dette kan være å sette opp trampoliner, hoppeslott, hagestatuer (skulpturer) belysning og steinlegging, eller plante busker, foreta noen terrengtilpasninger, pusse opp interiør og eksteriør osv. Dette er typiske tiltak som kommer på utsiden av plan- og bygningsloven, eksemplifisert med den blå ringen til høyre, og der disse enkle tiltakene er eksemplifisert med røde prikker.

Når det først er spørsmål om et tiltak er søknadspliktig eller ikke, fremgår de søknadspliktige tiltakene først og fremst av plan- og bygningsloven § 20-1. Det følger av § 20-2 at tiltakene som følger av § 20-1 ikke kan «utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse».

Videre følger det av § 20-3 at tiltakene som er søknadspliktige som utgangspunkt skal gjennomføres ved bruk av ansvarlige foretak. Disse er ikke visualisert særskilt, men omhandler de søknadspliktige tiltakene som blir igjen i det blå feltet når man ser bort fra forenklingene.

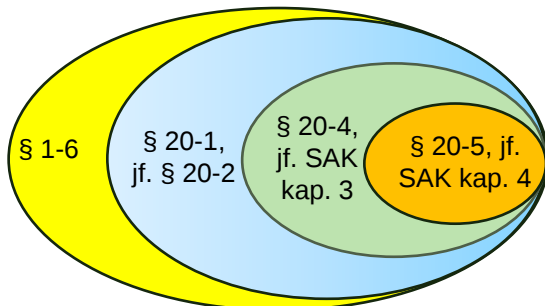
Noen mindre tiltak kan under gitte forutsetninger gjennomføres av tiltakshaver (byggherre) selv. Tiltakene er altså fremdeles søknadspliktige, men det er ikke krav om å bruke ansvarlige foretak til å søke, prosjektere og utføre tiltaket. Disse er visualisert med en grønn ring til høyre (§ 20-4, jf. SAK kap. 3).

Til slutt står vi tilbake med noen tiltak som i utgangspunktet er søknadspliktige, men som departementet og Direktoratet for byggkvalitet har ansett for å være mindre problematiske som følge av størrelsen, kompleksiteten og manglende fare for liv og helse (§ 20-5, jf. SAK kap. 4). På denne bakgrunn har myndighetene kommet frem til at de ikke skal være søknadspliktige. Disse er markert med oransje ring i visualiseringen til høyre. Innenfor den oransje ringen kunne vi også tatt med tiltak som er tilfredsstillende behandlet etter annet regelverk eller etter pbl. § 20-6 til 20-8 (ikke nærmere behandlet her).



⁹ Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) s.79 kapittel 7.2.2.2.

Avslutningsvis må vi også nevne at andre tiltak kan være omfattet av plan- og bygningsloven gjennom § 1-6 om "tiltak". Bestemmelsen viser til § 20-1 (som nevnt over), men også "annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner" regnes for å være



tiltak etter plan- og bygningsloven. Dermed kan etablering av trampoline, mindre terrasser og hagestatuer være i strid med plan- og bygningsloven dersom etablering/plassering av slike er forbudt gjennom kommuneplan eller reguleringsplan.

For helhetens skyld følger lovtekst om tiltakene som omfattes av søknadsplikt etter nevnte § 20-1 og unntakene etter lovens § 20-5 nedenfor. Dette er gjort for å i størst mulig grad gi en oversikt over regelverkets utgangspunkter før rapporten videre omhandler konkret de ulike tiltakene.

Plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd:

- a. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg
- b. Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a
- c. Fasadeendring
- d. Varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under bokstav a
- e. Riving av tiltak som nevnt i bokstav a
- f. Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- g. Oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger
- h. Oppføring av innhegning mot veg
- i. Plassering av skilt- og reklameinnretninger
- j. Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- k. Vesentlig terrenginngrep
- l. Anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass
- m. Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrund for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. Matrikkellova
- n. Hovedombygging

Plan- og bygningsloven § 20-5 første ledd (med den forutsetning at de er i samsvar med gjeldende plan):

- a. mindre frittliggende bygning som oppføres på bebygd eiendom, og som ikke kan brukes til beboelse
- b. frittliggende bygning som er større enn bygninger som nevnt i bokstav a, som oppføres på bebygd eiendom, og som verken skal brukes til beboelse eller annet varig opphold, og som ikke underbygges med kjeller
- c. mindre frittliggende byggverk knyttet til drift av jordbruks-, skogbruks- og reindriftsområder
- d. mindre tiltak i eksisterende byggverk
- e. mindre tiltak utendørs
- f. fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse
- g. andre mindre tiltak som kommunen finner grunn til å frita fra søknadsplikten

Unntakene som følger av § 20-6 til § 20-9 er ikke tatt med, da de omhandler tiltak som er tilfredsstillende behandlet etter andre lover, unntak for Forsvaret og for visse skjermingsverdige objekter. Sweco kan ikke se at disse er relevante og kommer til anvendelse i dette tilfellet.

Med utgangspunkt i det overordnede regelverket, presentert kort over, vil vi i punktene nedenfor gå nærmere inn på de konkrete bestemmelsene Sweco oppfatter at ligger i kjernen av saken.

3.3.1 Tiltak på eksisterende bygg

Etter § 20-1 første ledd omhandler følgende bestemmelser tiltak på eksisterende bygg:

- a. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg
- b. Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a
- c. Fasadeendring
- e. Riving av tiltak som nevnt i bokstav a
- f. Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- g. Oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger
- n. hovedombygging

Den aktuelle saken reiser spørsmål om:

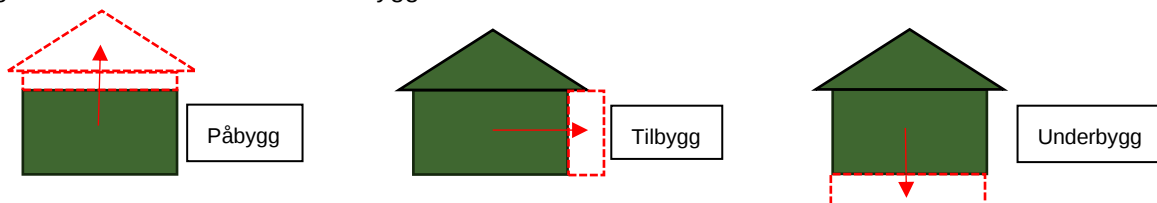
- et tilbygg som omhandles i bokstav a)
- endring av bærende og ikke-bærende konstruksjoner som omhandles i bokstav b)
- endring av tak og vegger som omhandles i bokstav c)

I tillegg er det spørsmål om endringene som er utført er en hovedombygging etter bokstav m).

I denne saken er ikke bokstavene e) om riving av tiltak, f) om bygningstekniske installasjoner og bokstav g) om oppdeling eller sammenføring av bruksenheter tema.

3.3.2 Påbygg, tilbygg og underbygg

Tilbygg er en utvidelse av en bygnings grunnflate, altså at man bygger «til» et eksisterende byggverk, sammenlignet med påbygg der du bygger oppover i høyden, og underbygg der du bygger nedover i grunnen under et eksisterende bygg.



I veilederen til byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 er tilbygg definert som et bygg som settes opp inntil eksisterende bygg, og som er understøttet og har eget bæresystem.

3.3.3 Omfang av endringer på eksisterende bygg

Plan- og bygningsloven av 2008 hadde opprinnelig ikke en egen bestemmelse om søknadsplikt ved hovedombygging, men har historisk vært omfattet av tiltakene «vesentlig endring» og «vesentlig reparasjon».

Lovendring gjeldende fra 1. januar 2023 medførte at «hovedombygging» ble inntatt i lovens § 20-1 første ledd bokstav m). Dette var ment å være en presisering og klargjøring av gjeldende rett, og var ikke ment å medføre noen innholdsmessige endringer. Konsekvensen av om et tiltak er å anse som en «hovedombygging», «vesentlig endring» eller «vesentlig reparasjon» er imidlertid svært forskjellige. Som det fremgår av forarbeidene¹⁰ er det slik at «Ved hovedombygging må byggverket i sin helhet oppfylle krav gitt i lov, forskrift og arealplan», mens «Ved vesentlig endring eller vesentlig reparasjon gjelder kravene kun for de delene av byggverket som det aktuelle tiltaket omfatter». En viktig målsetning med innføringen av «hovedombygging» i bokstav n) var derfor «å tydeliggjøre at det er forskjell mellom hovedombygging og vesentlig endring eller vesentlig reparasjon».

¹⁰ Prop. 64 L (2020-2021) Endringer i plan- og bygningsloven mv.

3.3.4 Alminnelig vedlikehold vs. «vesentlig» reparasjon og endring

Alminnelig vedlikehold av eksisterende byggverk er ikke søknadspliktig. Det samme gjelder alminnelig reparasjon og endring av eksisterende byggverk. Dette er altså arbeider som er nødvendig for å opprettholde kvalitetsnivået til en bygning og de tekniske installasjonene i bygningen, eller som Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) skriver på sine nettsider: «Vedlikehold er typisk arbeider som kreves for å sikre at bygningen som helhet fungerer etter hensikten».

Typisk vedlikehold, uavhengig av om man omtaler det som reparasjon og/eller endring er av DiBK eksemplifisert med:

- Oppussing av overflater og bytte av innredning
- Bytte ett eller noen få vinduer med samme størrelse, type og utseende
- Bytte ut med lik takstein, takpapp eller takplater
- Male yttervegger
- Bytte ut all ytterkledning med lik ytterkledning
- Utskifting av armaturer

Departementet har i en tolkningsuttalelse¹¹ også nevnt følgende tiltak:

- Utskiftning av inngangsdør av tilsvarende størrelse og type
- Mindre ombygginger, herunder flytting og oppføring av lettvegger
- Mindre rørleggerarbeider som utskifting av rør

Grensen mellom vedlikehold og hva som er vesentlig reparasjon og vesentlig endring må vurderes relativt, der både arbeidets omfang og karakter har selvstendig betydning.¹²

Når det gjelder inngrep i bærende konstruksjoner er dette nærmere behandlet i forarbeidene.¹³ Her følger det blant annet at:

«Ved endringer i bestående bebyggelse er som nevnt ikke alle arbeider søknadspliktige, og det kan fort skje feil i en slik sammenheng... Søknadsplikten er således usikker. Flere høringsinstanser har støttet departementets forslag om å presisere den. På bakgrunn av det ovenstående foreslår departementet at arbeid som medfører endringer i bærende konstruksjoner krever søknad om byggetillatelse. Av hensyn til omfanget av lovteksten i § 93 foreslås imidlertid at dette blir omfattet av samlebegrepet «vesentlig endring eller vesentlig reparasjon» i § 93 første ledd b. I Byggeforskriften og veiledning vil det bli presisert at inngrep i bærende konstruksjoner alltid skal anses som «vesentlig endring» av byggverk».

På side 202 i forarbeidene er det uttrykkelig sagt at «Inngrep i bærende eller andre konstruksjoner av vesentlig betydning for sikkerhet eller andre vesentlige forhold skal også omfattes her», altså av søknadsplikten i dagjeldende § 93 bokstav b. Som Frode A. Innjord skrev i Plan- og bygningsloven med kommentarer Bind 2 Byggesaksdelen (2010) på side 560 dekker dagens bokstav b om «vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a»... «de samme tiltak som tidligere var omfattet av pbl. (1985) § 93 bokstav b andre alternativ».

DiBK angir at «Med vesentlig endring eller vesentlig reparasjon mener vi oppgradering, fornyelse eller utskifting av en avgrenset del av bygningen, for eksempel en bygningsdel eller en bygningsteknisk installasjon. Dette krever som regel søknad og tillatelse, og relevante krav i byggteknisk forskrift (TEK17) gjelder».

DiBK har følgende eksempler på «vesentlig endring eller vesentlig reparasjon»:

- Bytte ut alle vinduer i en bygning
 - Søknadspliktig som «vesentlig endring» eller «vesentlig reparasjon»
- Utvendig etterisolering av alle yttervegger
- Bygge om eller forlenge pipe/skorstein

¹¹ TUDEP-2010-2102-3.

¹² Jf. lovkommentar av Carl Wilhelm Tyrén.

¹³ [Ot.prp.nr. 39 \(1993-1994\) s. 137-138](#)

- Gjenoppbygging etter brann der deler av bygningen er brent ned
- Erstatte, forsterke eller endre takkonstruksjon
 - Byttes taket, og omleggingen får konsekvenser for bæreevnen til takkonstruksjonen, vil dette være søknadspliktig som «vesentlig endring».
 - Byttes deler av takkonstruksjonen ut, endres takvinkel, eller heves/ senkes taket, vil det som regel være inngrep i bærende konstruksjoner, noe som er en «vesentlig endring» eller en «vesentlig reparasjon».
- Erstatte, forsterke eller endre bærevegg eller bæresøyle
 - Inngrep i bærevegg er en «vesentlig endring» eller «vesentlig reparasjon».
- Erstatte, forsterke eller endre fundamentering (refundamentering)
- Endringsarbeider i eksisterende pipeløp
- Installere, skifte eller endre bygningstekniske installasjoner
- Arbeider med bad og våtrom som berører flere bruksenheter eller brannceller.

Det blir videre angitt at dersom arbeidene er mer omfattende enn det de ramser opp, kan arbeidene bli regnet som «hovedombygging». Dersom arbeidene er mindre omfattende eller mindre komplekse enn deres eksempler, kan arbeidene kanskje regnes som «vedlikehold».

3.3.5 Fasadeendring

Det følger av plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav c) at fasadeendring er søknadspliktig. Det fantes en tilsvarende bestemmelse i plan- og bygningsloven av 1985, § 93 første ledd bokstav b første alternativ. Formålet med søknadsplikten er blant annet at kommunen skal kunne vurdere arbeidets estetiske virkninger i henhold til lovens § 29-2 og bestemmelser i gjeldende arealplan.¹⁴

Bestemmelsen om fasadeendring omfatter i utgangspunktet enhver bygningsmessig endring av fasaden. Vurderingen er skjønnsmessig som vi skal se nedenfor.

«Fasadeendringer har oftest en så stor betydning for bygningen og dens helhetsvirkning at bygningsmyndighetene må sikres adgang til å gripe inn», jf. Lovkommentar til plan- og bygningsloven av 1985 av Carl Wilhelm Tyrén (2004). Frode A. Innjord viser i sin lovkommentar til Pedersen m.fl. som i sin Plan- og bygningsrett (2000) på side 128 skriver følgende om fasadeendring etter loven av 1985: «Det kan være endring av kledning, endring av vindusåpning, innbygging av veranda. For vinduer vil endret inndeling av glassflater, utformingen av selve vinduet med hengslingsmåte og materiale, omfattes. Endring av størrelse, form eller materialtype på vinduer og dører, vil også være en fasadeendring».

Merk at «Også bygningens tak regnes som fasade», se Pedersen m.fl. Plan- og bygningsrett (2000) side 128.

Ulikt fra bestemmelsen om reparasjon og endring, er det ikke noe vesentlighetsvilkår i bestemmelsen om fasadeendring. Det betyr at all «fasadeendring» i utgangspunktet er søknadspliktig.

Tilbakeføring til tidligere godkjent fasade og vanlig vedlikehold av fasade er ikke søknadspliktig. Dette følger eksplisitt av § 20-5 bokstav f) der det følger at «tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse» ikke er søknadspliktig.

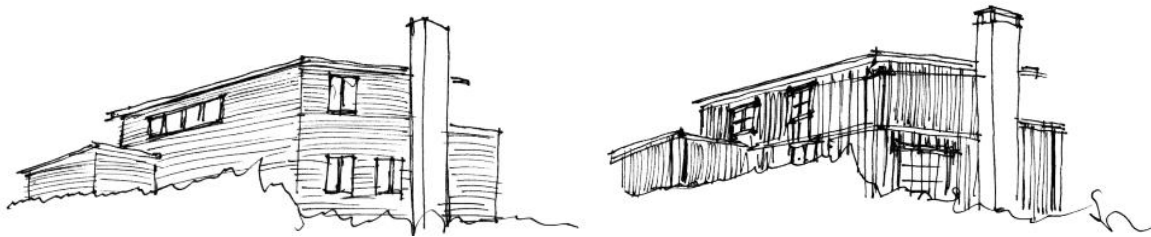
Videre følger det at mindre fasadeendringer heller ikke er søknadspliktige, så lenge de «ikke fører til at bygningens karakter endres». Det avgjørende for om det foreligger en søknadspliktig fasadeendring eller ikke, er altså om endringen fører til at bygningens eksteriørkarakter endres. Hvorvidt bygningens karakter endres vil igjen være avhengig av bygningens opprinnelige karakter, alder, plassering og historikk. I tillegg vil omgivelsene og hustype kunne spille inn i vurderingen. Det skal således mindre til for å komme over grensen til søknadspliktig fasadeendring på bevaringsverdige bygninger, bygninger med høy historisk eller arkitektonisk verdi sammenlignet med nyere byggverk og byggverk uten en tydelig stilart.

¹⁴ Jf. Kommunal- og regionaldepartementets rundskriv H-7/97 av 22. mars 1997.

Da også beliggenheten vil kunne ha betydning, skal det mindre til for at en endring er søknadspliktig i sentrale bystrøk enn i spredtbygde strøk.

Et typisk eksempel er bytte av vinduer, der innsetting av nye vinduer med tilsvarende størrelse, type og form, ikke vil være en fasadeendring. Dersom det derimot settes inn en annen type vindu, vil det lett kunne bli søknadspliktig. Tilsvarende vil det være ved utskifting av panel, ved å for eksempel endre fra liggende til stående panel.

Direktoratet for byggkvalitet (tidligere Statens bygningstekniske etat (BE)) har i sin veiledning til Grad av utnyttning visualisert en søknadspliktig fasadeendring på denne måten:



Som nevnt over er vurderingen helt klart skjønnsmessig, og det er kommunen som avgjør om fasadeendringen fører til at bygningens karakter endres eller ikke.

For å forenkle dette litt viser DiBK til at den alminnelige forståelsen av hva som menes med «bygningens karakter» ofte er knyttet til stilarter, slik det er fremstilt over – funkis til venstre og eklektisisme til høyre. I følge DiBK bør «Bygninger som i seg selv ikke representerer en egenverdi... kunne gjennomgå mindre fasadeendringer uten at bygningens karakter anses å være endret». Videre skriver de at «Derimot vil mindre endringer på bygninger tilknyttet en bestemt tidsepoke/ stilart ha vesentlig betydning for bygningens karakter».

Eksempler på fasadeendringer kan være (hentet fra DiBK);

- Male yttervegger – ikke søknadspliktig
- Bytte ut til lik takstein, takpapp eller takplater – ikke søknadspliktig
- Bytte til annen takstein, takshingel eller takplater
 - Dersom det byttes til en annen taktekking, slik at taket får et annet utseende, kan det være fasadeendring.
 - Byttes taket, og omleggingen får konsekvenser for bæreevnen til takkonstruksjonen, vil dette være søknadspliktig som «vesentlig endring».
- Bytte ett eller noen få vinduer med annen størrelse, type eller utseende – ikke søknadspliktig
- Bytte ett eller noen få vinduer med annen størrelse, type eller utseende
 - Kan kreve søknad, da vurderingen om bygningens karakter endres beror på momentene omtalt over.
- Legge til, fjerne eller endre plassering av vinduer
 - Kan kreve søknad, da vurderingen om bygningens karakter endres beror på momentene omtalt over.
- Bytte ut all ytterkledning med lik ytterkledning – ikke søknadspliktig
- Bytte til en annen ytterkledning
 - Kan kreve søknad, da vurderingen om bygningens karakter endres beror på momentene omtalt over.
- Utvendig etterisolering
 - Søknadspliktig som «vesentlig endring» eller «vesentlig reparasjon»
 - Kan være fasadeendring, men det beror på om bygningens karakter endres og momentene omtalt over.

3.3.6 Kombinasjoner av arbeider

Selv om en endring på et eksisterende bygg isolert sett skal vurderes som «vedlikehold» og ikke er «vesentlig reparasjon eller vesentlig endring», kan en kombinasjon av flere slike vedlikeholdstiltak samlet sett medføre at byggverket som sådan medfører «vesentlig reparasjon eller vesentlig endring».

Ved kombinasjon av arbeider, er tidsaspektet svært viktig. For å skulle vurderes samlet, må arbeidene kombineres med en viss nærhet i tid. De må ikke nødvendigvis gjennomføres i en sammenhengende prosess, men det blir en skjønnsmessig vurdering av nærheten i tid mellom de ulike tiltakene. Departementet angir i sin tolkningsuttale i sak 24/2213, at «Dersom et tiltak som isolert sett er unntatt søknadsplikt etableres samtidig, suksessivt eller i nær tidsmessig sammenheng med et annet tiltak som isolert sett er unntatt søknadsplikt, skal tiltakene omsøkes sammen».

DiBK har utarbeidet en tabell som kan benyttes som veiledning:

Momenter i vurderingen	Vedlikehold	Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon	Hovedombygging
Antall berørte bygningsdeler	Kun én eller få bygningsdeler er vanligvis berørt	Flere bygningsdeler kan være berørte	Berører bygget som helhet
Inngrep i bærende konstruksjoner	Vedlikehold kan aldri innebære inngrep i bærende konstruksjoner	Inngrep i en bærevegg, en bæresøyle eller annen avgrenset del av bærekonstruksjonen, er en vesentlig endring eller vesentlig reparasjon	Inngrep i det vesentlige av byggets bærende konstruksjoner vil være en hovedombygging
Inngrep og hulltaking i brannskillende konstruksjoner	Vedlikehold kan aldri innebære inngrep eller hulltaking i brannskillende konstruksjoner	Inngrep og hulltaking i en brannskillende konstruksjon er en vesentlig endring eller vesentlig reparasjon	Inngrep eller hulltaking i det vesentlige av byggets brannskillende konstruksjoner kan innebære en hovedombygging
Gjenoppbygging etter brann	Gjenoppbygging av hele eller deler av en bygning kan aldri være vedlikehold	Dersom deler av en bygning har brent ned, er det en konkret vurdering av skadene på bygningen, om dette er en vesentlig reparasjon eller hovedombygging	Dersom det vesentlige av byggets bærende konstruksjoner må erstattes, er dette en hovedombygging
Utbedring etter langvarig manglende vedlikehold	Slike utbedringer vil sjelden anses som vedlikehold	Slike utbedringer vil ofte anses som vesentlig endring eller vesentlig reparasjon	Slike utbedringer vil kunne være så omfattende at det anses som en hovedombygging
Verneverdige bygg og reguleringsplaner	Kommunale planer og bygningens vernestatus kan begrense hva som er tillatt å gjøre. Kommunen kan for eksempel ha egne bestemmelser om fargevalg, materialvalg, utforming og størrelse. Ta kontakt med kommunen før oppstart om du er i tvil om hva som er tillatt.		

Byggteknisk forskrift (TEK17)	TEK17 gjelder ikke. Vedlikehold faller utenfor virkeområdet til plan- og bygningsloven.	Må vurdere hvilke krav i TEK17 som er relevante for den eller de bygningsdelene som arbeidene omfatter.	TEK17 gjelder for hele bygningen.
Søknadsplikt	Vedlikehold faller utenfor virkeområdet til plan- og bygningsloven. Krever ikke søknad.	Er søknadspliktig, men kan være unntatt etter SAK10 § 4-1 og kommunen kan unnta andre mindre arbeider etter pbl § 20-5 første ledd bokstav g.	Hovedombygging er alltid søknadspliktig.

3.3.7 Hovedombygging

Hovedombygging ble i 2023 skilt ut som et eget tiltak i lovens bokstav n), selv om dette ikke endret rettstilstanden i Norge. Med «hovedombygging» menes etter loven gjennomgripende endringer eller reparasjoner som er så omfattende at «hele bygningen i det vesentlige blir fornyet» [vår understrekning].¹⁵ Det er ikke mulig å gi en presis definisjon av begrepet eller uttømmende oversikt over hva som utgjør en hovedombygging. I juridisk teori er den nedre grensen mot nybygg omtalt slik; «Det må trekkes en grense mot gjenoppføring av bygning på eksisterende fundament eller grunnmur. Dette regnes ikke som hovedombygging, men som oppføring av nytt byggverk, jf. § 20-1 første ledd bokstav a)», jf. Lovkommentar av Carl Wilhelm Tyrén. Dette er også lagt til grunn i rettspraksis.

Når det gjelder grensen mot vesentlig reparasjon finner vi blant annet følgende hos Schultz, Ditlefsen m.fl., Plan- og bygningsloven og forskriftene i praksis, (3. Utgave), side 226 som angir følgende:

«At loven bruker uttrykket hovedombygging og videre at den definerer begrepet slik “at hele bygningen i det vesentlige blir fornyet”, innebærer at det må forutsettes meget omfattende arbeid. Hvis en bygning, foruten å bringes tilbake til sin opprinnelige stand, ombygges i så stor utstrekning at det fremkommer noe bortimot en annen bygning enn den opprinnelige og således at den i vesentlig grad skifter karakter, kan man gå ut fra som gitt at arbeidet må karakteriseres som hovedombygging».

Slik vi ser det er terskelen for hva som utgjør en hovedombygging svært høy.

I lovkommentaren følger det videre “At bærende konstruksjoner er skadet, kan være et forhold som taler for at reparasjon er hovedombygging. Samtidig må det tas høyde for situasjoner hvor bærende konstruksjoner er uskadd, mens byggverket for øvrig er totalødelagt av for eksempel brann. Omfanget av arbeidet, er i utgangspunktet avgjørende for om det er en hovedombygging. I en helhetsvurdering kan også ombyggings-/ reparasjonskostnader i forhold til byggverkets verdi inngå som et moment. Dersom det vil være rimeligere å rive og gjenoppføre byggverket enn å reparere det, vil det være et forhold som klart taler i retning av at det foreligger en hovedombygging... Departementet anså i lovforarbeidet at endring av takvinkel, bygging av arker og takoppløft, ikke er en hovedombygging. Dette kan derimot, etter en konkret vurdering, anses som vesentlig endring og eventuelt også fasadeendring. Heller ikke utskifting av fasade/kledning, vil isolert sett utgjøre en hovedombygging. Dette vil, slik departementet oppfattet det, være mer naturlig å anse som vesentlig endring eller vesentlig reparasjon og eventuelt også fasadeendring”.

I Prop.64L (20-2021) skriver departementet at «...hovedombygging forutsetter ombygging av hele bygningen, og ikke bare tilbygget. Dette betyr at selv om et tilbygg som følge av en hendelse er totalødelagt, vil ikke gjenoppføring kunne anses som hovedombygging. Etter departementets oppfatning

¹⁵ Lovkommentar av Carl Wilhelm Tyrén i Juridika 19.03.2025.

er det mer naturlig å se dette som vesentlig reparasjon, med den følge at det kun er tilbygget som må oppfylle relevante krav i byggteknisk forskrift».

I høringsnotatet fra departementet ga de eksempler på «tiltak som har blitt vurdert å være hovedombygging. Et eksempel gjaldt ombygging som innebær at det ble lagt nytt tak og alle ytterveggene ble skiftet ut. Samtlige vinduer ble skiftet ut og fikk endret plassering og utforming. Dørene ble skiftet ut og fikk endret plassering. Det var foretatt total ominnredning av planløsningen, og lagt nye vann- og avløpsledninger rundt byggverket. Et annet eksempel var et byggverk som var påført så store setningsskader at det var nødvendig med refundamentering og forsterking av byggverkets bærekonstruksjoner. Kostnadsberegninger viste at et rimeligere alternativ var å rive og gjenoppføre byggverket. Det tredje eksempelet var ombygging av hybelbygg hvor 44 hybler ble gjort om til 22 leiligheter i varierende størrelser, ny atkomst til leilighetene fra nybygd svalgang, nye balkonger, felles takterrasse samt oppføring av påbygg på taket i form av fem separate innebygde stuer på 19 m².»

Som vi ser over, skal det svært omfattende arbeider til på et eksisterende bygg før det karakteriseres som en hovedombygging. Dette må ses i sammenheng med konsekvensen av at endringer på eksisterende bygg blir karakterisert som en hovedombygging etter loven, som er at dagens bygningstekniske krav slår til med full styrke for hele bygget. Dette taler for at de endringene som gjøres på bygget må være så omfattende at det er relevant å ta i bruk hele TEK på alle forhold fra brannsikkerhet, konstruksjonssikkerhet, sikkerhet for naturpåkjenninger til planløsning og energi.

3.4 Særlig om landbruksbygg

Hvilke tiltak som er søknadspliktige fremgår som vist ovenfor av plan- og bygningsloven § 20-1, jf. § 20-2. Mens § 20-3 angir hvilke tiltak som krever ansvarlige foretak, angir § 20-4 hvilke tiltak tiltakshaver selv kan gjennomføre, mens § 20-5 angir hvilke tiltak som kan unntas fra søknadsplikt.

Av § 20-4 første ledd bokstav b) følger det at alminnelige driftsbygninger i landbruket» kan forestås av tiltakshaver selv. Dette gjelder altså bygninger som er et «nødvendig ledd i driften eller som et driftsmiddel i forbindelse med landbruksdrift», jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 3-2. SAK10 § 3-2 presiserer hvilke tiltak tiltakshaver selv kan forestå; «Oppføring, plassering, vesentlig endring, vesentlig reparasjon, riving eller varig og tidsbestemt bruksendring til driftsbygning inntil 1000 m² bruksareal (BRA)». I tillegg omfattes tilbygg til driftsbygninger dersom bygningens totale areal ikke overstiger 1000 m² bruksareal (BRA). Det vil si at tiltakshaver selv kan forestå tilbygg der opprinnelig bygning og tilbyggets totale størrelse ikke er større enn 1000 m² BRA. Overstiges størrelsesbegrensningen, må tiltakshaver overlate oppgavene til foretak som kan påta seg ansvarsrett i prosjektet. Altså ansvarsrett for rollene som ansvarlig søker, prosjekterende og utførende, samt kontrollerende dersom det skulle være aktuelt. Merk imidlertid at begrensningen på 1000 m² ikke gjelder ved tilbygg på inntil 50 m², da slike tilbygg kommer inn under spesialbestemmelsen i § 3-1 første ledd bokstav a).

Det følger av § 20-5 første ledd bokstav c) at «mindre frittliggende byggverk knyttet til drift av jordbruks-, skogbruks- og reindriftsområder» ikke må omsøkes og det er ikke nødvendig med tillatelse for disse etter plan- og bygningsloven. Byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 første ledd bokstav c) definerer dette til å være «Frittliggende byggverk som er knyttet til drift av jordbruks, skogbruks- eller reindriftsområder, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 15 m². Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller». Det eneste kravet til disse mindre byggverkene er at tiltakshaver må melde fra til kommunen om tiltaket og plasseringen senest fire uker etter at det er ferdigstilt. Dette for at kommunen skal kunne oppdatere kart- og matrikkeldata, jf. bestemmelsens fjerde ledd.

4 Våre vurderinger

4.1 Oppføring av tilbygg

Tilbygget til låven på gnr. 129 bnr. 4 oppfyller kravene til tilbygg og er søknadspliktig på vanlig måte etter loven.

Basert på underlaget i saken har opprinnelig bygg en BYA på 144 m². Tilbygget har et kaldtlager på 108 m² og et forrom/plass for ammekyr m.m. på 128 m². Total BYA for låven blir da ca. 380 m². Ved utregning av bruksareal, skal de deler av bygget der fri høyde over gulv er på 1,9 meter eller mer, i minst 0,6 m bredde, regnes med i BRA. Der det ikke er lagt til etasjer, men høyden mellom tak og gulv er over 3 meter, skal det legges til et tenkt plan, jf. byggeteknisk forskrift (TEK17) § 5-4.

Selv ved å legge til BRA for loftsetasje og kjeller i den gamle delen av låven og etablering av et tenkt plan i den nye delen, vil total BRA ligger under 1000 m².

Tilbygget kommer i dette tilfellet inn under bestemmelsen i § 20-4 første ledd bokstav b) der driftsbygningens samlede BRA er under 1000 m².

Tilbygget er omsøkt, og godkjent i saksnr. 2018/1583. Se for øvrig gjengivelse av saken ovenfor.

Stridsspørsmålet synes å ha vært plassering av tilbygget i forhold til nabo. Vi ser at samtlige krav i plan- og bygningslovgivningen er tilfredsstillt, og at utgangspunktet da er at tiltakshaver skal få tillatelse som omsøkt. Spørsmålet som er stilt er imidlertid om det er avgjørende grunner som taler mot den omsøkte plasseringen. Og med henvisning til rundskriv H-8/2015 sikter «med avgjørende grunner» til «særlig plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø». Det er videre kun «i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve «kan»-skjønn etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn)».

Her må altså tiltakshavers ønske om plassering veies opp mot offentlige hensyn og hensynet til naboen.

Tema som er vurdert er vei, fremtidig bruk, lukt og støy og utsikt der Fylkesmannen kommer til at ulempene for naboen, ikke er kvalifiserte i forhold til hva som er vanlig i landbruksområder. Når ulempene ikke er kvalifiserte, kan ikke kommunen gi avslag og heller ikke gi tillatelse med annen plassering enn omsøkt.

Etter vår gjennomgang av saken kan vi ikke se at administrasjonen eller Statsforvalteren har behandlet saken i strid med plan- og bygningsloven.

Det vår gransking synes å ha avklart er en mulig manglende kjennskap til regelverket om alternativ plassering etter pbl. § 29-4. I denne saken fremstår opprinnelig søknad å være i tråd med gjeldende regelverk, og det bør da være slik at tiltakshaver får omsøkt tillatelse. I den grad det foreligger kvalifiserte grunner for noe annet, skal administrasjonen/politikerne være tydelig i denne vurderingen. I denne saken fremstår det for oss som at kommunikasjonen mellom politikerne og administrasjonen ikke i tilstrekkelig grad har bidratt til at Fylkesmannen fikk nødvendig tilbakemelding med hensyn til en alternativ plassering av tilbygget. Politikerne bør i større grad være oppmerksom på muligheten til å få bistand fra administrasjonen i fremtidige saker.

4.2 Tiltak på eksisterende bygg og konklusjoner vedr. søknadsplikt

Med den juridiske gjennomgangen i kapittel 3 som bakgrunn vil vi i det følgende gjøre en konkret vurdering av de ulike tiltakene som er utført på den eksisterende låven, samt konkludere i forhold til søknadsplikt.

På befaringsdagen ble følgende tiltak registrert utført:

- Nye taksperrer
- Nye limtredragere og nytt gulv i loftsetasje

- Nytt husdyrgulv og forbrett i hovedetasje
- Betonggulv- og vegger på innside av gråsteinsmur

Fasadeendringer, herunder også ny takteking

4.2.1 Nye taksperrer

Som det går frem av byggt teknisk rapport er samtlige av de originale taksperrere erstattet. Utskiftning av taksperrer på tak innebærer et inngrep i en bærende konstruksjon og regnes som en «vesentlig endring» eller «vesentlig reparasjon» som er søknadspliktig. Dette er også i tråd med tidligere konklusjoner.

Konklusjon: Nye taksperrer er søknadspliktig.



Figur 6: Foto viser nye taksperrer, sutak og hanebjelke.

4.2.2 Nye limtretragere og nytt gulv i loftsetasje

I henhold til rapporten er ikke de nye limtretragere etablert for å bidra til bæringen av selve byggverket. Etablering av nye limtretragere har ingen konsekvens for byggverket da de ikke bidrar til å holde det oppe. De er etablert for at nytt gulv på «loftet»/i andre etasje ikke skal svikte mellom grindene.

Etablering av gulv i loftsetasjen, innebærer etablering av ny etasje. Tidligere har det kun vært gulv rett innenfor porten, der høy har kunnet blitt fordelt ned i «hovedetasjen». I dag dekker gulvet hele etasjen, som benyttes for oppbevaring av mindre utstyr m.m. Dette regnes som en «vesentlig endring» av opprinnelig bruk/bygg.

Konklusjon: Nye limtretragere og nytt gulv i loftsetasje er søknadspliktig.



Figur 7: Foto viser nye limtrebjelker og søyler.



Figur 8: Nytt forbrett av plastøst betong.

4.2.3 Nytt låvegulv i hovedetasje

Etablering av nytt låvegulv i hovedetasje innebærer at det gamle gulvet med bæring er fjernet og nytt laget. Dette er en vesentlig del av byggets horisontale inndeling og utgjør låvens «1. etasje» eller «hovedetasje». Utskiftning av gulvet, da det ikke bare er gulvbordene som sådan som er skiftet ut, men alle deler som holder gulvet oppe, vil derfor være en «vesentlig endring» eller «vesentlig reparasjon» i forhold til det som er omtalt over.

Forbrettet er «gangveien» som er bygget opp midt i bygget. Den står på søyler og belaster ingen bærende konstruksjoner. Likevel er den med på å holde resten av gulvet i hovedetasjen, og er således en integrert del av gulvet i hovedetasjen. Endringer på dette, sammenholdt med utskiftning av gulvet for øvrig, anses for å være en «vesentlig endring» eller «vesentlig reparasjon».

Konklusjon: Nytt låvegulv og forbrett i hovedetasje er søknadspliktig.

4.2.4 Gulv og betongvegger på innsiden av gråsteinsmur (gjødselkjeller)

Etablering av gulv og betongvegger på innsiden av gråsteinsmur, vil kunne bidra til å forsterke den bærende konstruksjonen på bygget og i så måte være en «vesentlig endring» eller «vesentlig reparasjon». Byggingeniøren har imidlertid kommet til at betongveggene i dette tilfellet er et bærende element for husdyrgulv, jf. kapittel 4.2.3 over. Selv om betongveggene er etablert for å hindre at gylle renner ut i den opprinnelige grunnmuren regnes dette som en «vesentlig endring» eller «vesentlig reparasjon» når de også har en bærende funksjon.

Konklusjon: Betongvegger på innsiden av gråsteinsmur er søknadspliktig.

4.2.5 Fasadeendringer

Det går frem av rapporten at følgende endringer er gjort på byggets fasade:

- Erstattet skifertak med stålplatetak
- Byttet kledning på alle vegger
- Utskiftning av porter og dører
- Innsetting av nytt vindu i sørøst



Figur 9: Fasade mot vest som viser nytt vindu



Figur 10: Ny port ved låvebru. Det presiseres for ordens skyld at det ikke er mulig å kjøre inn porten, ref. figur 11.



Figur 11: Trappeadkomst fra låvebru til ny 2. etasje.

Som det fremgår over i kapittel 3.4.5 vil bytte av tak fra skifertak til stålplatetak være en søknadspliktig fasadeendring.

Bytte av kledning på alle fasader vil i utgangspunktet ikke være en søknadspliktig endring så lenge bygget fremstår som likt før og etter arbeidene er utført. I dette tilfellet merker vi oss at hele bygget tidligere hadde liggende kledning, mens den øvre delen av endeveggen nå har fått stående kledning liggende noe utenpå den liggende kledningen fra der taket begynner og opp til mønet. Denne endringen er en endring på bygget. Som det fremgår av den bygningsfaglige rapporten, er det også satt inn et vindu i endeveggen. Dette er også et nytt element på bygget.

Slik vi vurderer det, er de samlede endringene av en slik karakter at de må anses som en fasadeendring. Spørsmålet er da om disse endringene er av en slik karakter at de er søknadspliktige, altså at byggets karakter endres som følge av disse endringene. Utgangspunktet må være at det er en låve, og ser ut som en låve. Bygget fremstår imidlertid nå som en ny låve, med et moderne uttrykk, sammenlignet med slik den så ut tidligere. Det innebærer at karakteren på bygget har endret seg, og fasadeendringen er dermed søknadspliktig. Dersom det ikke var etablert stående kledning og heller ikke satt inn vindu, ville kanskje vurderingen sett annerledes ut.

Konklusjon: Fasadeendringene beskrevet over er søknadspliktig etter pbl. § 20-1 bokstav c).

For tiltak av denne typen er det krav til nabovarsling etter pbl. § 21-3 første ledd.

4.2.6 Må de utførte tiltakene regnes som en «hovedombygging»?

Den bygningsfaglige rapporten oppsummerer følgende utførte arbeider på bygget:

- Nye taksperrer
- Nye limtredragere og nytt gulv i loftsetasje
- Nytt låvegulv i hovedetasje
- Betonggulv på grunn
- Betongvegger på innside av gråsteinsmur
- Fasadeendringer, herunder også nytt skifertak

Det følger videre av rapporten at følgende deler av bygget er opprinnelig og intakt:

- Staver
- Stavleier
- Sneband (skråbånd)
- Beter (slindere)
- Trenagler

Det er ikke gjort endringer på det eksisterende grindverket. Det innebærer at det opprinnelige reisverket (grindverket) er intakt. Videre står bygget i det vesentlige på den opprinnelige grunnmuren.

Som det fremgår over, er store deler av bygget fornyet, og bygget fremstår i dag som et nytt bygg utvendig. Likevel må det ses hen til byggets opprinnelige konstruksjon når spørsmålet om «hovedombygging» diskuteres. I dette tilfellet er byggets kledning festet rett på stavene. Det verken var eller er kommet til isolasjon eller innervegg i låven. Ytterveggen er fremdeles eneste klimaskall vertikalt.

Taket med tilhørende konstruksjon hadde også en enkel oppbygging med skifer som klimaskall. Her er takkonstruksjon erstattet og det er etablert stålplater på taket til erstatning for skifer.

Som det fremgår er grunnmuren intakt, samt grindverket. Basert på byggets opprinnelige enkle konstruksjon og hvordan bygget i stor grad fremdeles er intakt, kan vi ikke se at endringene som er utført på bygget kan omtales som en «hovedombygging» i dette tilfellet.

Grensen mellom «vesentlig reparasjon eller vesentlig endring» av eksisterende bygg sett opp mot en hovedombygging, innebærer at ved en hovedombygging vil alle byggtekniske krav komme til anvendelse. Ved «vesentlig reparasjon eller vesentlig endring» er det kun de relevante kravene i byggteknisk forskrift som må følges i prosjekteringen og utførelsen.

Konklusjon: Endringene på bygget utgjør ikke en «hovedombygging» etter pbl. § 20-1 bokstav n).

4.3 Kort om kommunens praksis

I samtale med tre ansatte i administrasjonen den 23.01.2025 ble blant annet kommunens praksis i tilsvarende saker diskutert. Det ble stilt spørsmål ved hvordan kommunen som bygningsmyndighet vanligvis forholder seg til tiltak som bytte av taktekkingsstype og andre arbeider på eksisterende driftsbygninger. I den forbindelse ble det bekreftet at det er vanlig praksis at kommunen ikke krever søknad for det som fremstår som alminnelig vedlikehold av driftsbygninger, som skifte av kledning, taktekking og de arbeidene som er utført på den aktuelle låven. Etter hva vi fikk opplyst er bytte fra skifertak til stålpannetak samt andre fasadeendringer gjort på flere låver i kommunen uten at dette er omsøkt, og således finnes ikke eksempler på tilsvarende søknader i arkivet.

Etter vår vurdering vil det i flere saker blant annet være nødvendig å innhente mer informasjon om omfanget og utstrekningen av vedlikehold- og reparasjonsarbeider før en kan konkludere om det er søknadspliktig eller ikke.

4.4 Øvrig regelverk

4.4.1 Forskrift om lagring og bruk av gjødsel mv.

I e-post av 18.11.2024 har nabo v/ advokat Lars Selmer Alsaker stilt spørsmål til byggesak om gjødselkjeller er behandlet etter forskrift om organisk gjødsel §§ 18-21. For ordens skyld nevnes at forskriften Alsaker viste til i e-posten nylig ble opphevet og erstattet. Kravene i tidligere gjeldende forskrift om at hhv. gjødsellager og siloanlegg skal godkjennes av kommunen før de blir tatt i bruk, ble ikke videreført.

Hvilke krav som gjelder for oppsamling og lagring av organiske gjødselvarer går nå frem av forskrift om lagring og bruk av gjødsel mv.^[1] kapittel 2. Forskriften tredde i kraft den 01.02.2025. Det følger av § 7 fjerde ledd at «Ved oppføring, utvidelse eller utbedring av gjødsellager som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, skal det foreligge samsvarserklæring om oppfyllelse av krav etter denne forskriften og etter byggt teknisk forskrift gitt i medhold av plan- og bygningsloven.»

I henhold til § 30 i forskriften er det kommunen som fører tilsyn og som kan fatte nødvendige enkeltvedtak for å oppnå etterlevelse av bestemmelser gitt i eller i medhold av forskriften. I Kvinnherad kommune er det Landbrukskontoret som har fått delegert tilsynsmyndighet etter forskriften. Med bakgrunn i de undersøkelsene som har blitt gjort av låven har vi ikke grunnlag for å mistenke at det foreligger forhold i strid med forskriften. For ordens skyld vil vi likevel oppfordre Landbrukskontoret til å se på saken og eventuelt følge den videre.

4.4.2 Jordlova

Etter § 9 er det forbud mot å omdisponere dyrket jord til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. Forbudet mot omdisponering gjelder alle tiltak som ikke omfattes av begrepet «jordbruksproduksjon». Dersom det skal oppføres et driftsbygg eller tilbygg til eksisterende driftsbygg, og dette skal brukes i jordbruksvirksomhet, kan det oppføres uten omdisponeringstillatelse. Det samme gjelder andre tiltak som faller inn under kategorien «jordbruksproduksjon», for eksempel driftsveier og gårdsveier. I vårt tilfelle er det derfor ikke behov for tillatelse etter Jordlovas bestemmelser.

^[1] FOR-2025-01-29-116

5 Avslutning

Konklusjonene ovenfor viser at det etter vår vurdering har blitt etablert flere tiltak på eksisterende låve på gnr. 129 bnr. 4 som er søknadspliktige.

Som det fremgår av saken har departementet, Statsforvalteren og Bergen kommune kommet til at Kvinnherad kommune ved bruk av pbl. § 32-1 annet ledd, har besluttet å avstå fra å forfølge de tiltakene som er utført på den opprinnelige låven. Deres holdning har derfor vært at tiltakene må anses som avklart etter plan- og bygningsloven. Basert på denne gjennomgangen er Sweco imidlertid kommet til et annet resultat. Vi kan ikke finne det dokumentert at kommunen har tatt et bevisst valg om å avstå fra å forfølge tiltakene som overtredelser «av mindre betydning». Derimot har kommunen, i den grad den var kjent med omfanget av rehabiliteringen/ vedlikeholdet, ansett disse for å være normalt vedlikehold og således ikke søknadspliktig.

Det er imidlertid viktig å understreke Sweco ikke kan se at tiltakshaver bevisst har unnlatt å omsøke tiltakene på den opprinnelige låven, men har etter alt å dømme forholdt seg lojale til bygningsmyndigheten. Det er da også viktig å påpeke at kommunens vurdering av hva som er søknadspliktig og ikke i forbindelse med rehabilitering normalt vil basere seg på den informasjonen som er tilgjengelig.

Våre vurderinger og konklusjoner i saken, baserer seg som kjent på den kunnskapen vi har til saken når det meste av arbeidet på den aktuelle låven er ferdigstilt.

5.1 Veien videre – kommunens handlingsrom

Med bakgrunn i konklusjonene i kapittel 4, og det faktum at kommunen ikke har valgt å avstå fra å forfølge tiltakene som ulovligheter tidligere, har kommunen etter vårt syn følgende tre alternativer for håndteringen av saken videre:

1. Gi tiltakshaver anledning til å reversere eller omsøke et eller flere tiltak på vanlig måte
 - Ordinær søknad som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl. § 20-4 bokstav b
 - Nabovarsling, jf. pbl. § 21-3
2. Unnta et eller flere tiltak fra søknadsplikt etter pbl. § 20-5 første ledd bokstav g
 - Vurdere tiltak som «mindre tiltak som kommunen finner grunn til å fritta fra søknadsplikten»
3. Vurdere om et eller flere tiltak er «overtredelse av mindre betydning» som det kan avstås fra å forfølge videre, jf. pbl. § 32-1

Vår anbefaling i denne konkrete saken er at kommunen unntar videre oppfølging av fasadeendringene, hva gjelder kledning, tak og nytt vindu ved bruk av pbl. § 32-1. Dette blant annet på grunn av kommunens langvarige praksis om å ikke kreve søknad for tilsvarende fasadeendringer på driftsbygninger. Videre er det relevant å se hen til departementet, Statsforvalteren og Bergen kommune sin tidligere oppfatning om at dette allerede har vært gjort, samt innrettelseshensyn. Slik vi ser det har alle parter innrettet seg på en slik måte at det vil fremstå urimelig å kreve søknad for denne konkrete fasadeendringen.

Når det gjelder de innvendige arbeidene, anbefaler vi at disse behandles gjennom en byggesøknad da disse gjelder konstruktive deler av byggverket. Søknaden kan forestås av tiltakshaver selv og trenger ikke å nabovarsles.

RIB. Notat etter befaring 09.01.2025

Revisjon A. 03.02.2025.

Revisjon B. 07.03.2025.

1 Innledning

Sweco Norge er engasjert av Kvinnherad kommune til å utføre en uavhengig gjennomgang av saker tilknyttet byggetiltak på låve på eiendom 129/4 i Kvinnherad kommune.

Gjennomgangen skal vurdere formelle og bygningsfaglige sider ved saken.

Denne rapporten omhandler det bygningsfaglige.

Rapporten er med grunnlag i befaring på stedet torsdag 9. januar 2025. Samtlige foto, med unntak av figur 41, ble tatt på nevnte befaring.

Til stede på befaring var følgende personer:

Fra byggherre:

- Marita Kjærland. Eier
- Leif Joachim Kaldestad. Eier
- Tor Jarle Kjærland. Tidligere eier

Fra Kvinnherad kommune:

- Thea Vaage. Varaordfører

Fra Sweco Norge:

- Wilhelm Holst Skar. Fagekspert Byggesak
- Marita Helen Lie. Juridisk rådgiver
- Halfdan Brügger Bjånesøy. Senioringeniør Bygg

2 Eksisterende bygg

Eksisterende driftsbygning (låven) er oppgitt å være bygd i 1880

Eigedomen har 48 dekar dyrka jord og 250 dekar utmark. Våningshuset er 86 m² og bygd i 1908 og restaurert seinare. **Driftsbygninga er omlag 138 m² bygd i 1880.** Vedskulet er 25 m². Buskapen på bruket har vore 46 vinterfora sau, nokre geiter og ungdyr. Sauene måtte slaktast i 1996 grunna mædi. Det er no sett inn nokre sau etter saneringa.

Figur 1 Utklipp fra Møtebok av dato 09/10/2003 Saknummer 12249700029KVA

Driftsbygningen ble oppført som «enhetslåve» som var vanlig formen i Norge i siste del av 1800-tallet. Typisk for enhetslåven er låvebrua som gjorde det mulig å frakte høy til øvre del av bygningen, mens rom for husdyrene er i første etasje over gjødselkjelleren

2.1 Beskrivelse av driftsbygning

Oppført som grindverksbygg. Bærekonstruksjonens oppbygging av 6 staver (stolper) ved begge langvegger. Stavene med opplegg på bærende gråsteinsmur. Stavene er knytt sammen med stavleie og slinder. Utenpå stavene var ytterkledning innfestet.

Se pkt. 2.2 når det gjelder grindverksbygg og dens oppbygging

2.1.1 Registrering på befaring

Alle staver, stavleier, sneband (skråbånd) og betor (slindere) er intakt. Opprinnelige trenagler for å feste sammen de ulike deler i grindbygget er intakt.

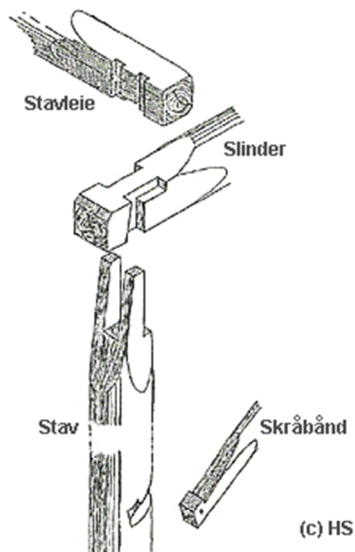
Ny kledning er innfestet til eksisterende stavleier i grindverket

2.2 Grindbygg

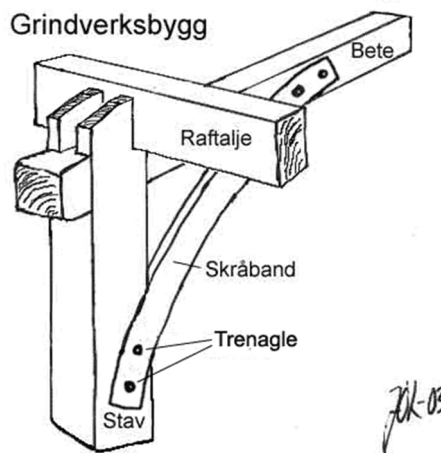
Byggeteknikk basert på grinder satt etter hverandre på tvers av byggets lengderetning og bundet sammen på langs av bygget. Det er en gammel byggeteknikk i Norge særlig brukt i uthus på Vestlandet. Vekten bæres av staver (stolper) som hviler på fundament av stein. I grindverk står som oftest stavene (stolpene) fritt og hver for seg på fundamentet. Typisk for grindbygg er at avstivningen skjer i øvre del av konstruksjonen.

En grind består av to staver som knyttes sammen med en bete (tverrbjelke) og to eller to par snedband (skråbånd).

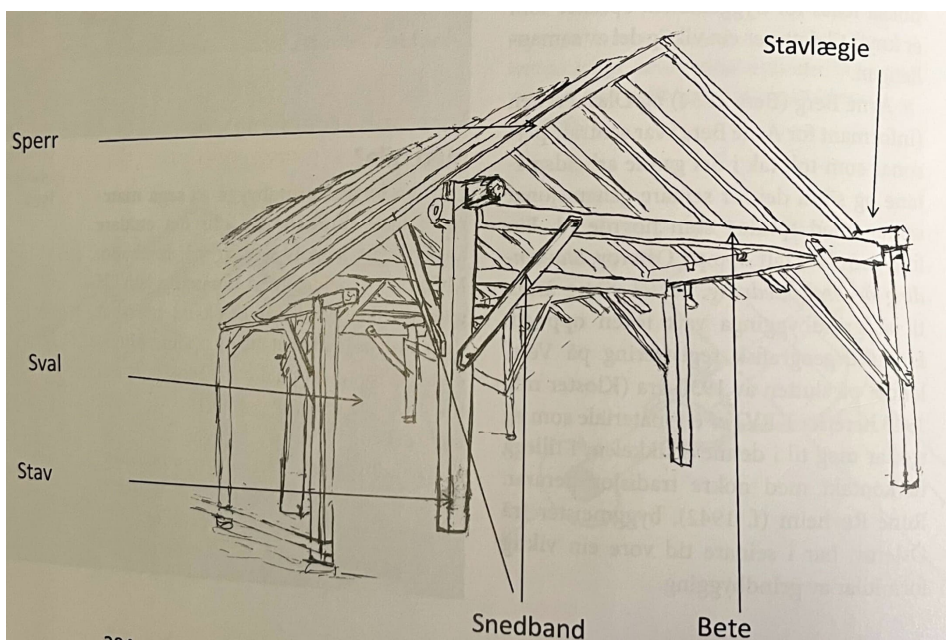
Merk at navn på de enkelte deler av et grindverk kan varierer en del, se figurer 1, 2 og 3. Selve grindverket kan være reisverket uten sperrer.



Figur 1 Skisse av komponenter i grindverk



Figur 2 Skisse av komponenter i grindverk



Figur 3 Skisse av komponenter i grindbygg

2.3 Registrert på befaring for grindverk

Alle staver, stavleier, sneband (skråbånd) og betes (slindere) er intakt.

Opprinnelige trenagler for å feste sammen de ulike deler i grindbygget er intakt.

Det ble totalt registrert 6 grunder fordelt i hele byggets lengde. Avstand mellom grunder målt til ca. 3600mm.

Foto fra befarings 09.01.2025

06.03.2025



Figur 4 Foto viser stav, stavleie, bete og skråbånd



Figur 5 Foto viser stavleie, bete og skråbånd



Figur 6 Foto viser stav, stavleie, bete og skråbånd



Figur 7 Foto viser staver, stavleie, bete og skråbånd

3 Utført arbeid på eksisterende bygg

Byggetekniske arbeider utført i/på eksisterende driftsbygning fra 1870

- Nye limtredragere
- Etablering av nytt låvegulv
- Nye taksperrer
- Erstattet skifertak med stålplatetak
- Gulv på grunn
- Betongvegger på innside av gråsteinsmur.
- Forbrett og husdyrgulv
- Byttet kledning alle fasader
- Utskifting av porter, vinduer og dører
- Innsetting av nytt vindu

3.1 Nye limtrebjelker

Det er etablert limtrebjelker på tvers av bygget under etasjeskille mellom plan 2 og loft, som forsterkning av nytt plankegulv. Limtrebjelker har opplegg på nye søyler av trekonstruksjon, som står på eksisterende gråsteinsmur.

3.1.1 Registrert på befaring

Det er ikke utført endring i det eksisterende grindverk, men lagt inn limtrebjelker som ekstra bæring for nyetablert plankegulv over plan 2.

Det er montert 9 stk. limtrebjelker fordelt langs hele byggets lengde på ca. 18 meter. For limtrebjelker er det montert nye søyler av trekonstruksjoner ved begge ender av nye limtrebjelker. Søyler har opplegg på eksisterende gråsteinsmur, samt at de noen steder står delvis på nyetablert betongvegg.



Figur 8 Foto viser to limtrebjelker med søyler, en bjelke på hver side av eksisterende grind



Figur 9 Foto viser to limtrebjelker med søyler, plassert mellom to grinder



Figur 10 Foto viser limtrebjelke og søyle i fasade mot nordvest



Figur 11 Foto viser limtrebjelker og søyler i fasade mot nordvest

3.2 Etablering av nytt låvegulv

Det er etablert nytt låvegulv. Gulvet får bæring på eksisterende tverrbejelker (slindere) og nye limtrebjelker med eget søyleopplegg.

3.2.1 Registrert på befaring

Det ble registrert plankegulv som nytt låvegulv over plan 2. Det nye gulvet er etablert som etasjeskiller i hele arealer over plan 2.

Bærende elementer for gulv er eksisterende betor fra grindverket og nyetablerte limtrebjelker. Limtrebjelker bæres av egne nye søyler av trekonstruksjon. Totalt antall bærebjelker inkludert eksisterende er 15 stk., dette 6 eksisterende tverrbjelker (betor) og 9 nye limtrebjelker.

Utvendig tilkomst til låve er ikke dimensjonert for å benyttes av traktor benyttet på stedet, dette både med hensyn til bæreevne og størrelse, og benyttes heller ikke til dette formål.

I tillegg er nytt gulv etablert på et nivå som er høyere enn tidligere låvebru. Det er etablert enkel tretrapp for tilkomst til nytt plan, ref. figur 35. Det er av denne grunn fysisk umulig med kjøring inn på nytt låvegulv.



Figur 12 Foto viser nytt låvegulv sett fra undersiden/plan 2



Figur 13 Foto viser nyetablert etasje plan 3

3.3 Nye taksperer som erstatning for gamle taksperer

Det er av eiere oppgitt at eksisterende taksperre er skiftet ut med nye grunnet råteskader. Grunnet fuktinntrenging via hull til trenagler for innfesting av takteking av skiferstein var eksisterende sperr utsatt for omfattende råteskade. Av hensyn til takkonstruksjonens bæreevne ble det besluttet å erstatte eksisterende taksperer med nye.

3.3.1 Registrert på befaring

Samtlige gamle/originalt sperr er fjernet og erstattet med nye sperr. Nye sperr er montert med en senteravstand på 800mm. Sperr har opplegg på eksisterende stavleier, med et mellomlegg av bunnsviller. Nye taksperer er forankret i eksisterende grindverkskonstruksjon.

Det er montert hanebjelker mellom sperr. Sutak er etablert av plank, som underlag for ny takteking med stålplater.



Figur 14 Foto viser nye taksperrer, sutak og hanebjelke



Figur 15 Foto viser opplegg for nye taksperrer

3.4 Erstattet skifertak med stålplatetak

Opprinnelig takteking av skiferstein er erstattet med stålplatetak med sort farge

3.4.1 Registrert på befaring

Det ble på befaring registrert takteking av sort stålplatetak

Det er av eiere oppgitt at skifertak er fjernet grunnet slitasje av innfestingshull, og dermed fare for nedfall av skiferstein.

Sweco har ikke foretatt en vurdering av tilstanden til skiferstein, så ukjent tilstand på denne, men rimelig å tro at en del var i dårlig stand forutsatt at de var fra opprinnelig byggeår

3.5 Gulv på grunn

Det kommer frem av tegninger at det er støpt nytt betonggulv mot grunn.

Det er et miljøkrav at lager for flytende gjødselvarer skal ha tette konstruksjoner i gulv og vegger, ref. «Forskrift om gjødselvarer mv. av organisk opphav» kap. 6, §19.

3.5.1 Registrert på befaring

Det var ikke mulig å utføre noe registrering på stedet av nytt gulv på grunn, dette da gjødselkjeller var oppfylt ved befaringstidspunkt – ref. figur 22 og 23.

Eiere av driftsbygning kunne bekrefte at nytt betonggulv på grunn er etablert.

3.6 Betongvegger på innside av gråsteinsmur

Det er av tiltakshaver oppgitt at det er støpt innvendig betongvegg på innside av gråsteinsmur for å hindre lekkasje av blautgjødning.

Det er et miljøkrav at lager for flytende gjødsel skal ha tette konstruksjoner i gulv og vegger, ref. «Forskrift om gjødselvarer mv. av organisk opphav» kap. 6, §19.

Betongvegger fungerer også som bærende element/opplegg for husdyrgulv (strekmetall og spaltegulv). Nærmere om dette under pkt. 3.7

3.6.1 Registrert på befaring

Ved befaring var det ikke mulig med innvendig tilkomst til de omtalte betongvegger, dette grunnet oppfylling av blautgjødning i gjødselkjeller.

Deler av betongveggene er synlig fra utsiden, ref. figurer 16 og 17.

Det ble av utførende for betongarbeidet oppgitt at de armerte betongvegger er støpt med varierende tykkelse da de ble støpt mot eksisterende gråsteinsmur, som har ujevn overflate.

Gjennomsnittstykkelse betongvegger er oppgitt til å være ca. 250mm.

Tykkelse betongvegg ble kontrollmålt ved et sted, dette ved hull i betongvegg i fasade mot vest, se figur 17. Denne målt til tykkere enn 250mm

Det er for mindre område etablert gjennomgående betongvegg, dette i overgang mellom gammelt og nytt bygg, samt i fasade mot vest hvor eksisterende åpning er støpt igjen. Det er lagt inn sirkulære åpninger for rørgjennomføringer for omrører og uttransport av gjødning, ref. Figur 17.



Figur 16 Gjenomgående betongvegg i overgang mellom eksisterende og nytt tilbygg



Figur 17 Foto viser gjenstøpt åpning i fasade mot vest

Oppføring av betongvegger oppgitt å være utført av fagfolk, dette betongarbeidere og forskalingsnekkere.

3.7 Forbrett og husdyrgulv

Eksisterende husdyrgulv i plan 2 er erstattet med nytt forbrett/husdyrgulv

3.7.1 Registrert på befaring

Det ble registrert forbrett av stedstøpt betong langs hele byggets lengde. I tillegg består dekke over plan 1 (gjødsekkjeller) av strekkmetall, samt spaltegulv for storfe av betong. Spaltegulv er av prefabrikkert betong.



Figur 18 Foto viser nytt forbrett av betong



Figur 19 Foto viser nytt forbrett av betong



Figur 20 Foto viser gulv av strekkmetall



Figur 21 Foto viser spaltegulv

Forbrettet er utført med en tykkelse på 160mm, bredde på 1200mm, og er oppført langs hele byggets lengde på ca. 18 meter. Forbrettet bæres av to langsgående betongbjelker som har opplegg på betongsøyler og betongvegger i hver ende av eksisterende bygg.

Forbrett er støpt monolittisk som bjelke-/dekkekonstruksjon hvor bjelker har hylleform for opplegg av husdyrgulv. Bjelkens høyde er 800mm fra overkant dekke til underkant bjelke.



Figur 22 Foto viser tykkelse forbrett av betong



Figur 23 Foto viser høyde fra ok dekke til underkant bjelke

3.8 Ny kledning alle fasader

Vil eventuelt være å anse som reparasjons-/vedlikeholdsarbeid da dette oppgis å være utført grunnet råteskader.

3.8.1 Registrert på befaring

Gammel kledning er fjernet og erstattet med ny kledning. Med unntak av øvre del av fasade mot vest er ny kledning etablert liggende.

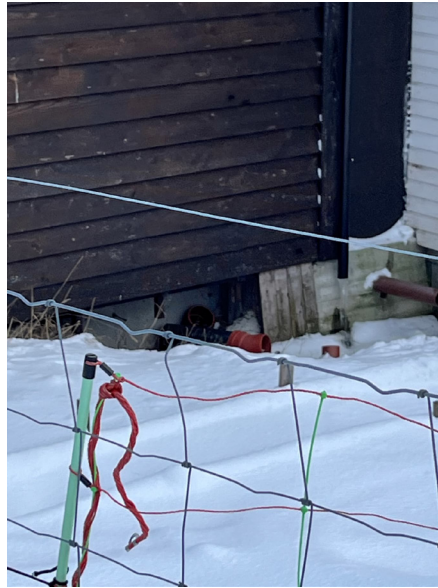
I fasade mot vest (gavlvegg) er det satt opp nytt stenderverk som underlag for asfaltplater, utlekting og ny kledning.

I fasade mot nordøst er asfaltplater, utlekting og ny kledning innfestet i eksisterende grindverksstolper. Kledning er etablert i fasadens nederste halvdel.

I fasade mot sørøst er asfaltplater, utlekting og ny kledning innfestet i eksisterende grindverksstolper



Figur 24 Foto viser fasader mot vest og sørøst



Figur 25 Foto viser overgang eksisterende/tilbygg mot sørøst

3.9 Porter, vinduer og dører

Det er etablert nytt vindu i fasade mot vest, ref. figurer 24 og 30

Eksisterende låvedør er erstattet med ny automatisk port, ref. figur 34

3.10 Diverse foto fra befaring 09.01.2025

06.03.2025



Figur 26 Del av eksisterende grindverk



Figur 27 Eksisterende grindverk, nye limtrebjelker, nytt gulv over plan 2



Figur 28 Nytt gulv i plan 3, nye taksperrer og hanebjelker



Figur 29 Nye taksperrer og sutak av plank



Figur 30 Nytt vindu i fasade mot vest



Figur 31 Fra nytt tilbygg mot eksisterende bygg, i plan 2



Figur 32 Fra nytt tilbygg, luke i tak til plan 3 eksisterende bygg



Figur 33 Gjenstøpt åpning i fasade mot vest



Figur 34 Ny port ved låvebru



Figur 35 Trappeadkomst fra låvebru til ny etasjeskiller over plan 2



Figur 36 Fasade mot sørøst

4 Grindbyggets statiske system

Byggets opprinnelig statiske system

Grindbygget består av en enkel bærende konstruksjon og regnes som statisk ubestemt. Konstruksjonen består av seks grinder etter hverandre på tvers av husets lengderetning. Grindene er satt sammen av staver og tverrbjelker som holder stavene på plass.

For å gi stabilitet i grinden er skråbånd/snebånd festet i hver ende av tverrbjelken. Tverrbjelken, også kalt bete, er videre festet til taksperrene i overliggende takkonstruksjon. Knutepunktet mellom taksperre, stav og bete er utformet slik at delene låses sammen ved hjelp av spiker eller nagler. I dette tilfelle trenagler.

Naturlaster

Naturlaster som vind og snø er tilsvarende som før ombygg/tilbygg.

Taklast

Opprinnelig taktekkning med skiferstein er skiftet ut med stålplatetak.

- Egenvekt bruddskifer som taktekkning: 1,50–2,00 kN/m²
- Egenvekt korrugert stålplater som taktekkning: 0,04–0,13 kN/m²

Dette gir en reduksjon i egenlast taktekkning på ca. 1,4–1,8 kN/m².

Last i plan 3

Det etablert et etasjeskille av plankegulv over plan 2, dette brukt som lager av lettere utstyr og materialer. Plankegulvet får bæring på eksisterende beten og nyetablerte limtrebjelker. Det er totalt 6 beten og 9 limtrebjelker fordelt på byggets totale lengde på ca. 18 meter.

Etablering av ny etasjeskiller påfører bygget en ekstra last, dette avhengig av plan 3 benyttes til. På befaring ble det registrert lagring av lettere materialer og utstyr som vil gi ekstra last, men sannsynligvis ikke en belastning som overstiger reduksjon i taklast.

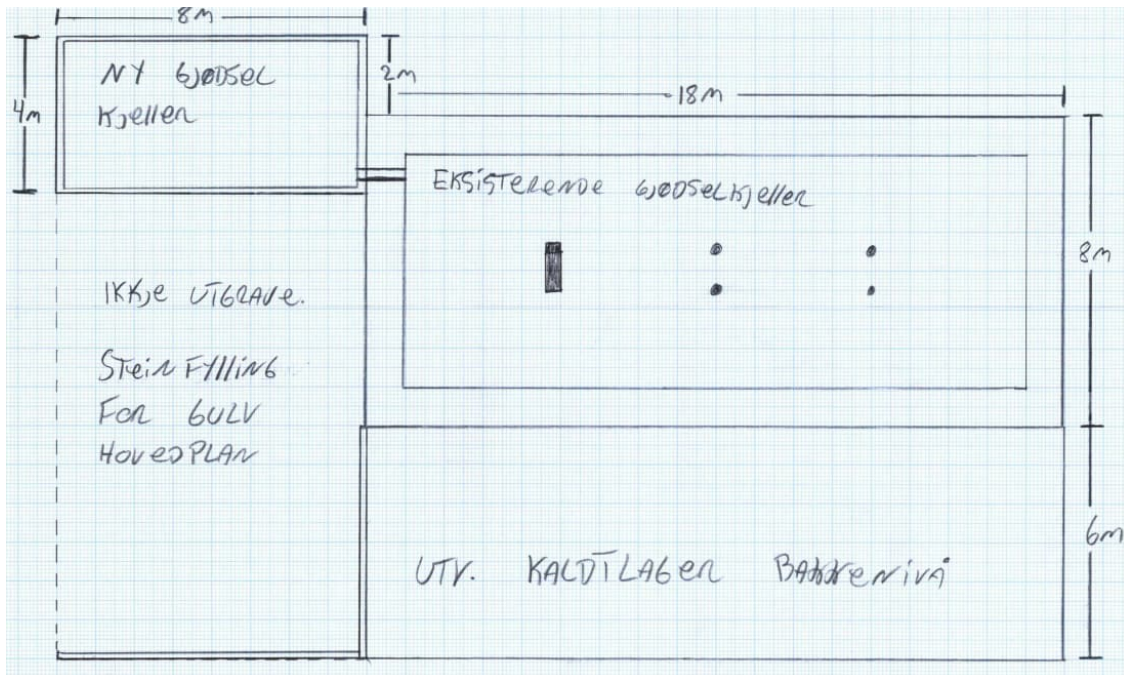
Last i plan 2

Eksisterende husdyrgulv over plan 1 er skiftet ut med nytt forbrett og husdyrgulv. Forbrettkonstruksjon har noe større egenvekt enn tidligere gulv, men siden dette har eget bæresystem av betongsøyler og bjelker påfører det ikke eksisterende bygg ekstra last.

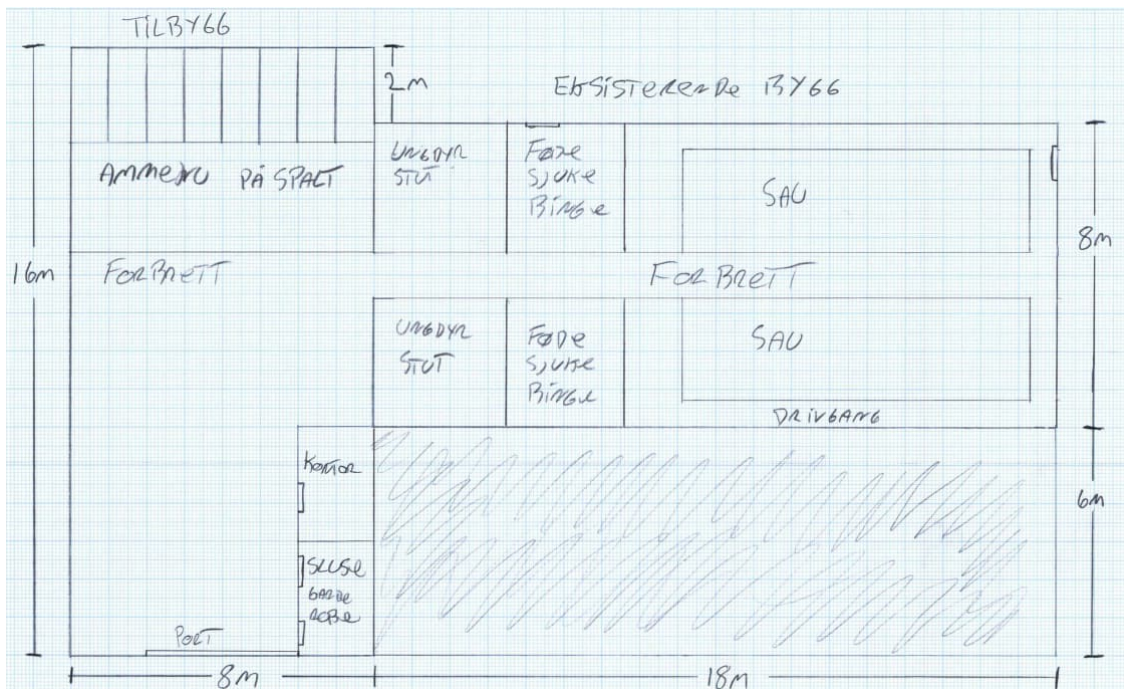
MERK at det av Sweco ikke er foretatt noen statiske beregninger eller kapasitetskontroller av nyetablerte konstruksjoner eller den totale bygningsmassens globale stivhet. I denne rapporten er det opplyst om hva som ble registrert på stedet torsdag 09.01.2025.

5 Godkjente tegninger fra 2020

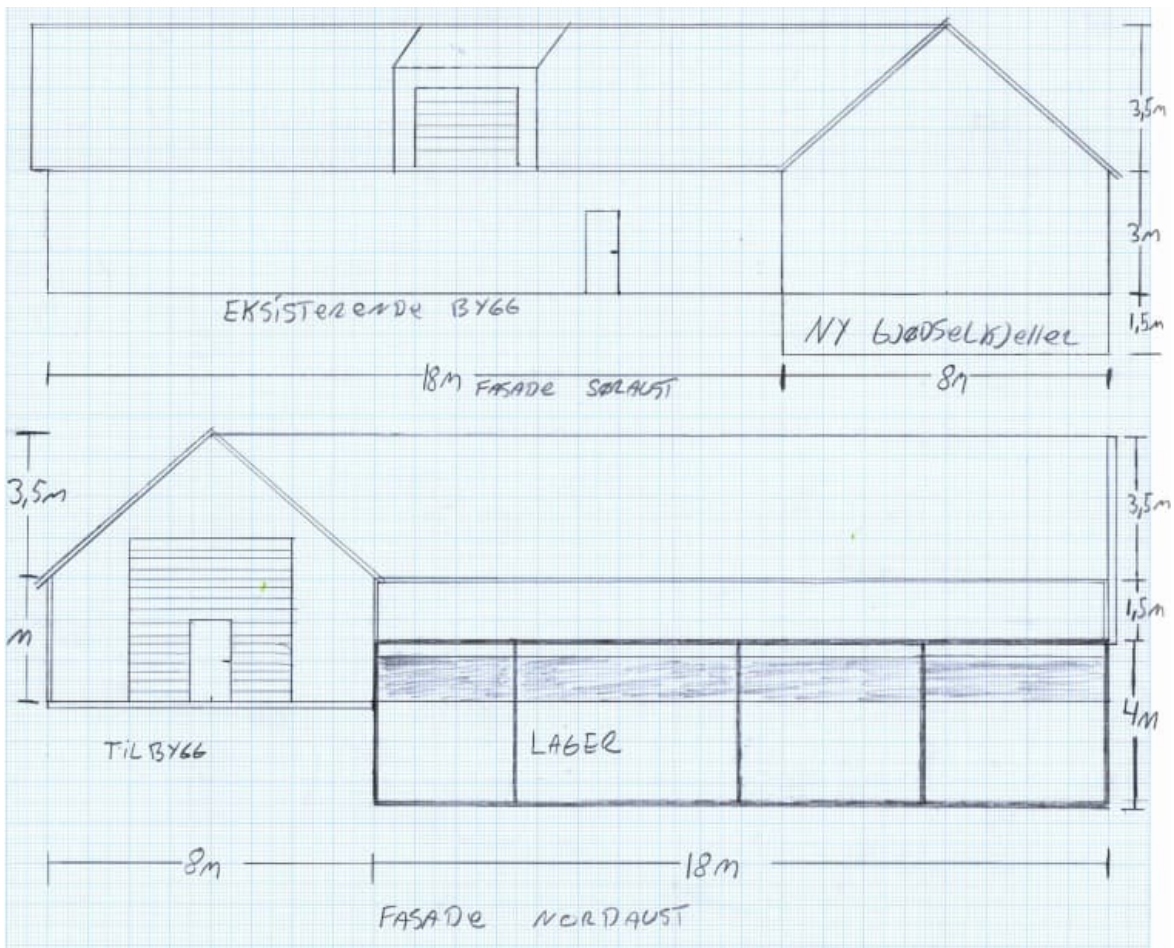
Det foreligger godkjente byggemeldingstegninger fra 2020. Utklipp fra disse vises under. Tegninger viser planer og fasader for eksisterende bygg og nytt tilbygg. Utvendig kaldt lager er foreløpig ikke oppført.



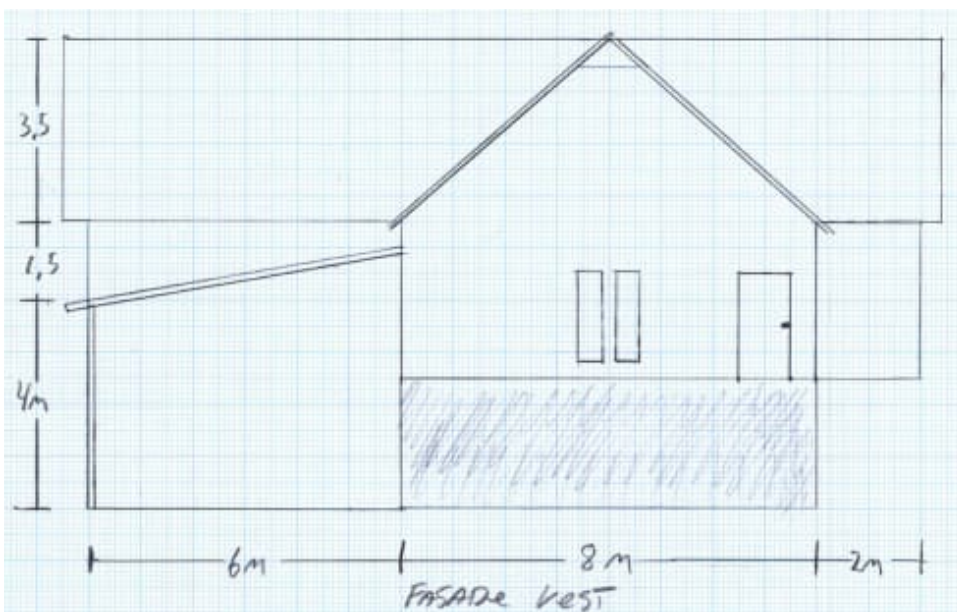
Figur 37 Plan 1



Figur 38 Plan 2



Figur 39 Fasader mot sørøst og nordøst



Figur 40 Fasade mot vest



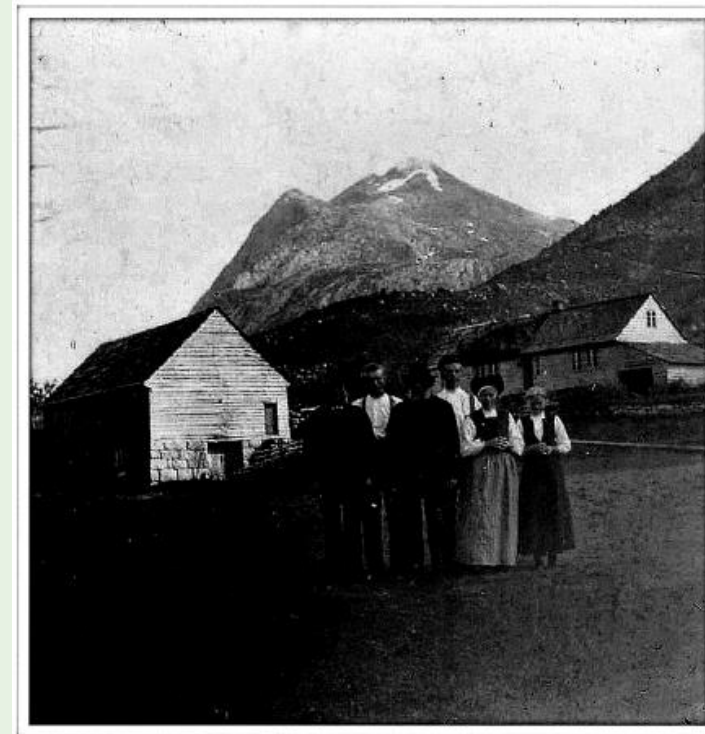
Figur 41 Foto av opprinnelig låvebygg, av ukjent dato. Foto viser fasader mot vest og nordøst

Løesaken

Fremleggelse av endelig rapport

Vårt oppdrag

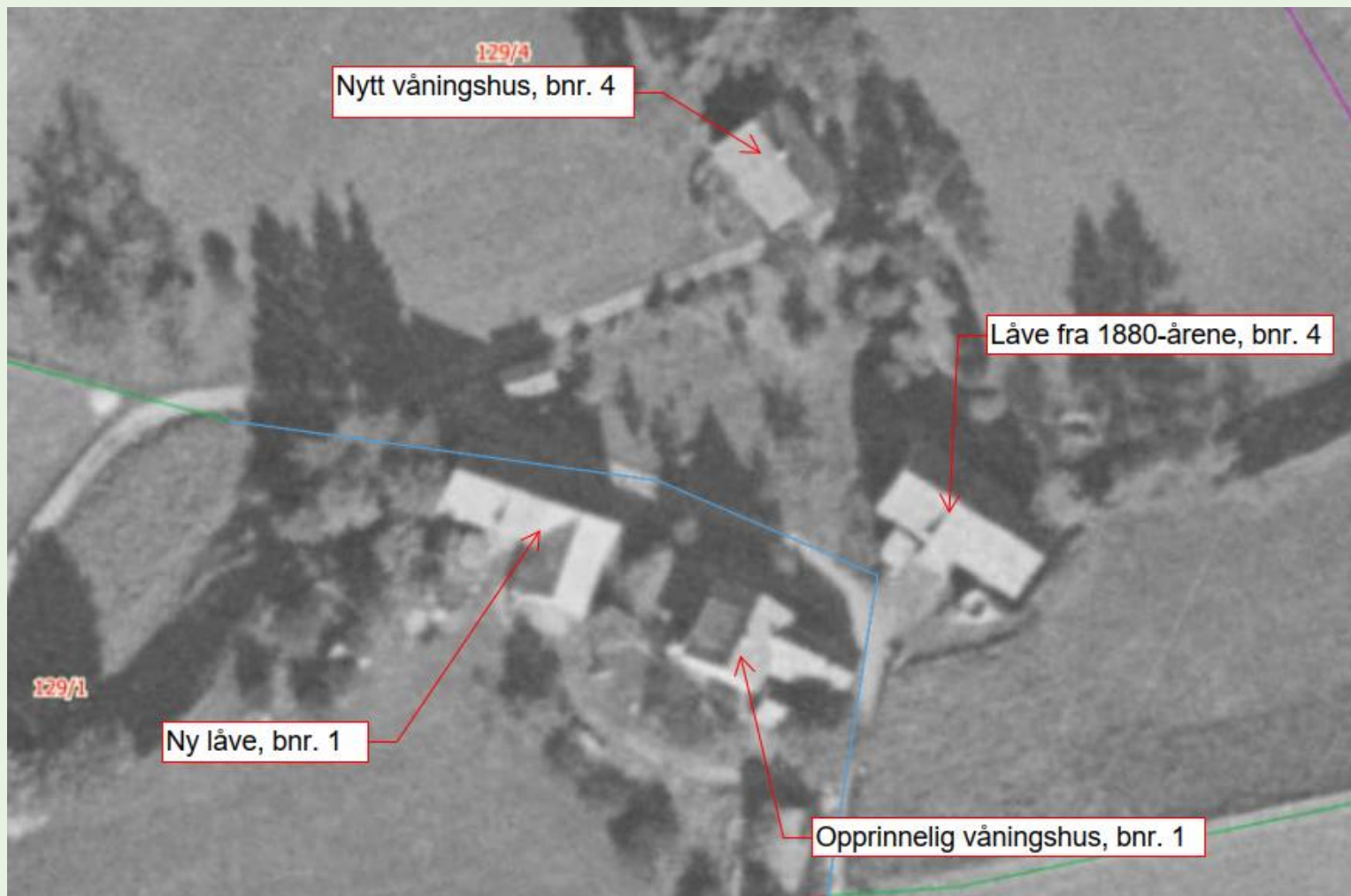
- En uavhengig, faglig vurdering som kommunen kan legge til grunn for videre arbeid med saken
- Det kan arbeides fritt med alle sider av saken som anses relevant
- Råd om videre behandling



Fremgangsmåte

- Gjennomgang av saksdokumenter
- Dialog med partene, herunder grunneier og nabo
- Undersøkelse av låve og tilbygg
- Møte med byggesaksbehandlere

Gnr. 129



Flyfoto 1963

Gnr. 129



Flyfoto 2018

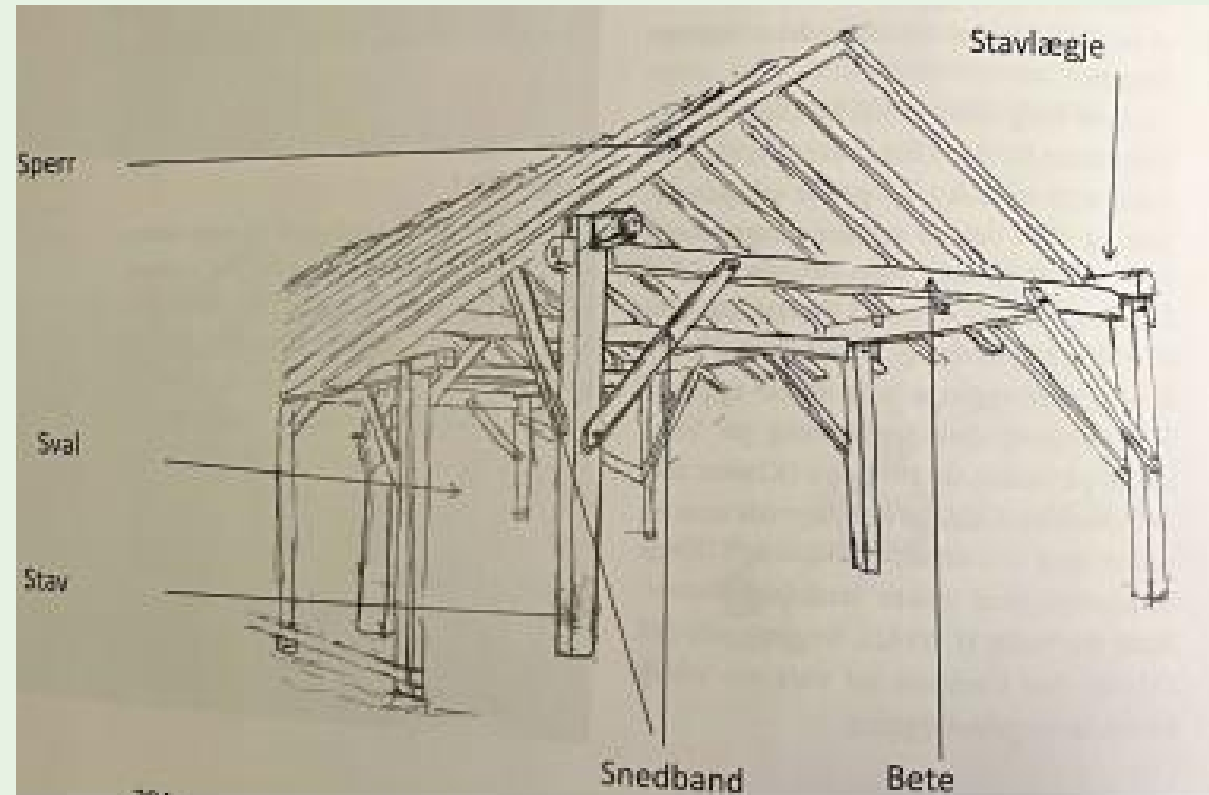
Gnr. 129 bnr. 4



Låvebro mot bnr. 1

Byggteknisk rapport

- Kartlegging av gjennomførte tiltak i januar 2025
- Byggteknisk rapport som vedlegg til hovedrapport



Vurderingen av søknadsplikt

- Plan- og bygningsloven kapittel 20
 - Tilbygget søknadspliktig etter bokstav a
 - Rehabilitering søknadspliktig hvis «vesentlig» endring/reparasjon etter bokstav b
- Grensen mellom alminnelig og vesentlig reparasjon og vedlikehold
 - Formålet ved å skille mellom alminnelig og vesentlig reparasjon/vedlikehold

§ 20-1. Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene

Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov:

- a. oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg
- b. vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a
- c. fasadeendring
- d. varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under bokstav a
- e. riving av tiltak som nevnt i bokstav a
- f. oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- g. oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger
- h. oppføring av innhegning mot veg
- i. plassering av skilt- og reklameinnretninger
- j. plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- k. vesentlig terrenginngrep
- l. anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass
- m. opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. [matrikkellova](#)
- n. hovedombygging.

Hva er omsøkt og hva er godkjent?

- Tilbygg til låve
- Restaurering av eksisterende låve
 - I søknad fra 2012 er det ikke spesifisert hva som inngår i «restaurering»
 - Tiltakshaver har supplert med ytterligere informasjon i ettertid

1. Nye taksperrer

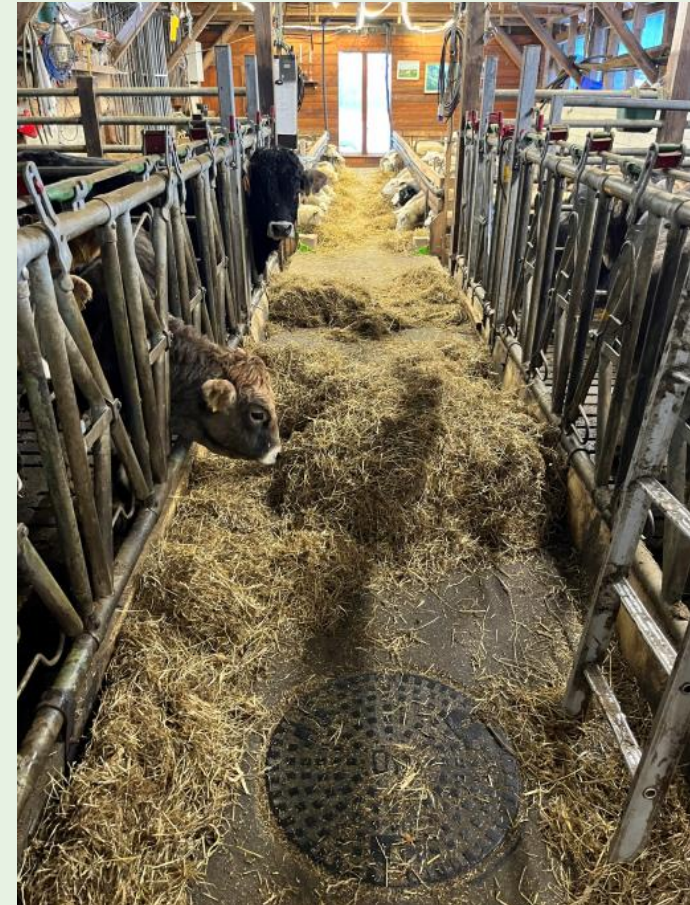
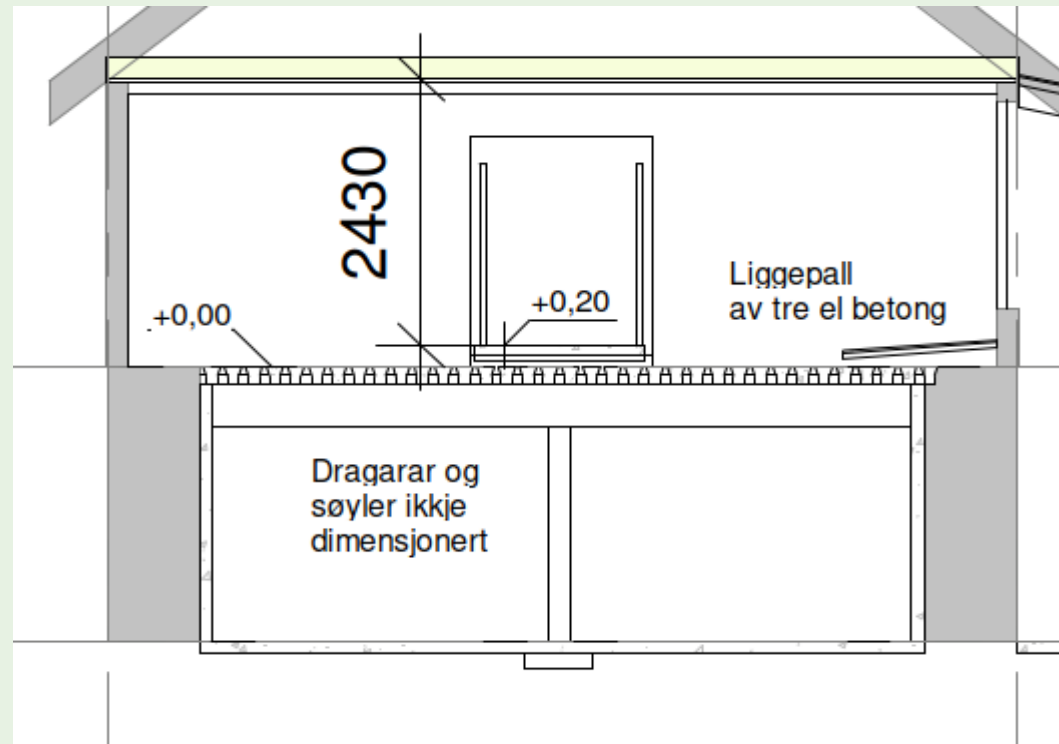


2. Nye limtredragere og nytt gulv i loftsetasje



3. Betonggulv- og vegger på innside av gråsteinsmur (gjødselkjeller)

4. Nytt husdyrgulv og forbrett i hovedetasje



5. Fasadeendringer, herunder ny takteking



Vurderingen av søknadsplikt - konklusjoner

1. Nye taksperrer - søknadspliktig
2. Nye limtredragere og nytt gulv i loftsetasje - søknadspliktig
3. Betonggulv- og vegger på innside av gråsteinsmur (gjødselkjeller) – søknadspliktig
4. Nytt gulv og forbrett i hovedetasje - søknadspliktig
5. Fasadeendringer, herunder også ny takteking - søknadspliktig

Må de utførte tiltakene samlet sett regnes som en «hovedombygging» etter pbl. § 20-1 bokstav n)?

Kommunens saksbehandling

- Sak 2012/13 – tilbygg og restaurering av eksisterende låve
- Sak 2018/1583 – tilbygg

Veien videre – kommunens handlingsrom

1. Gi tiltakshaver anledning til å reversere eller omsøke tiltakene på vanlig måte
 - Ordinær søknad som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl. § 20-4 bokstav b
 - Nabovarsling, jf. pbl. § 21-3
2. Unnta en eller flere tiltak fra søknadsplikt etter pbl. § 20-5 første ledd bokstav g
 - Vurdere om tiltak(ene) er «mindre tiltak som kommunen finner grunn til å fritta fra søknadsplikten»
3. Vurdere om det foreligger «mindre» ulovligheter som det kan avstås fra å forfølge videre, jf. pbl. § 32-1

Rettslig utgangspunkt

Plan- og bygningsloven § 21-4:

«Når søknaden er fullstendig, skal kommunen [...] gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven»

Vår anbefaling i Løesaken

1. Søknad om innvendige arbeider hva gjelder bærende konstruksjoner, jf. pbl. § 20-1
2. Unnta fasadeendringer som «mindre» ulovligheter som det kan avstås fra å forfølge videre, jf. pbl. § 32-1

Spørsmål?

Frå: Leif Ove Mikkelsen[leif.ove.mikkelsen@kvinnherad.kommune.no]
Sendt: 25.03.2025 15:10:30
Til: Lars Næs[lars.naes@kvinnherad.kommune.no]
Tittel: VS: Løesaken - Rapport fra Sweco

Fra: Skar, Wilhelm Holst <wilhelm.skar@sweco.no>
Sendt: torsdag 20. mars 2025 16:01
Til: Leif Ove Mikkelsen <leif.ove.mikkelsen@kvinnherad.kommune.no>
Kopi: Lie, Marita Helen <marita.lie@sweco.no>; Bjånesøy, Halfdan Brugger <halfdan.bjanesoy@sweco.no>; Saanum, Marte <marte.saanum@sweco.no>
Emne: Løesaken - Rapport fra Sweco

Hei!

Viser til dagens gjennomgang av løesaken for kommunestyret.

Vedlagt følger som avtalt:

- Hovedrapport
- Byggeteknisk rapport (vedlegg til hovedrapport)
- Presentasjon fremvist for kommunestyret

Som avtalt tar vi et møte i neste uke.

Med vennlig hilsen
Wilhelm Holst Skar
Fagekspert Byggesak, Byggesak og eiendomsrådgivning

Sweco Norge AS | Bergen
Mobil 92088875
wilhelm.skar@sweco.no
www.sweco.no



[LinkedIn](#) | [Instagram](#) | [Facebook](#)
Organisasjonsnr. 967032271 | Hovedkontor: Oslo

[For mer informasjon om hvordan Sweco håndterer dine personlige data, vennligst les her](#)