



2024/1971-5

13.10.2024

Tilsyn - 129/4

Tilstades på tilsyn 04.07.2024:

- Avdelingsleiar Synnøve Handeland
- Eigarar: Marita Kjærland og Leif Joachim Kaldestad
- Tor Jarle Kjærland, tidlegare eigar og Leif Ove Kaldestad

Tilsyn vart gjennomført i samsvar med vedtak i Kvinnherad formannskap 06.06.24. Vedtak vedlagt.

Ved oppstart av tilsynet vart ein samd om å gå gjennom bygningen og få munnleg orientering om det arbeidet som er utført og samstundes fotografere for å dokumentera det utførte.

Det vart teke bilete utvendig og innvendig, og bileta er lagt ved rapporten som dokumentasjon. Alle bileta frå synfaringa som hadde god nok kvalitet er lagt inn i rapporten for å illustrera teksten eller følj som vedlegg. Bilete utan god nok kvalitet vart ikkje lagra.

Utført arbeid på eldre driftsbygning:

Natursteinsmuren til den gamle låa er ikkje flytta eller gjort endringar på utvendig. Innvendig er det støypt for å sikra at det er tett gjødselkumme. Deler av den innvendige betongveggen er synleg frå utsida.



Utvendig:

Det er gjort følgjande utvendig på bygget

- Skifta kledning, i samband med dette er det sett på materialar for å nytta til spikerslag for kledningen – arbeidet er utført i åra 2017 - 2020



Foto: Bygningen sett frå tunet, ny kledning og ståltak på det eldre bygget. Forskaling i framkant er til opplegg for søyler til kaldtlayer som skal byggast og er del av søknaden om tilbygg som skal byggast. Tilbygg godkjent 2018

- Skifta tak frå skifertak til ståltak. Alle taksperrene vart skifta grunna rote treverk i dei opprinnelege taksperrene, bilete og forklaring på utført arbeid går fram nedanfor.
- Ny port på låvebrua.



Foto: Ny automatisk port til låvebrua og nytt ståltak.

Innvendig:

Høyloftet:

- Takkonstruksjonane er festa i det opprinnlege grindverksbygget slik foto nedanfor viser. Det er lagt på trevirke som er tilpassa dei nye takkonstruksjonane på grindverksbygget og det eldre grindverket er intakt.



Foto: Innfesting av takkonstruksjon på grindverksbygget.

Ved låvebrua med eksisterande tilkomst er det laga trapp bak den elektriske porten. Utføring av takkonstruksjonar og eksisterande takoppløft er slik bilete under viser:



Foto: Stolpe til takoppløft ved låvebru og takkonstruksjon - taksperre og hanebjelke i mønet.

Låvegolv er skifta i perioden 2013 - 2017 og det er forsterka med limtredragarar - 9 stk - for å styrka låvegolv. Limtredragarane er lagt på eigne søyler innanfor eksisterande grindbygg, og måten det er utført på er synleg frå husdyrrommet. Oppsett av desse er ikkje festa til eller del av bygningen sin bærande konstruksjon og har ikkje ført til endring av den bærande konstruksjonen i bygget.

Hovudetasje/husdyrrom:



Grindverksbygget er intakt og konstruksjonane er synlege i husdyrrommet slik biletet syner. Limtredragarar har eigne, innvendige stolpar å kvila på.

Konstruksjonen er ikkje endra.



Foto: Søyلة innvendig som limtredrager kviler på.

Det er montert innvendig trapp opp frå låvebrua til høyløftet, og bjelkelag og grindverksbygget er intakte. Innvendig er låvebru fjerna for å sikre nok høgde i husdyrrommet.



Foto: Enkel trapp opp til høyløft, bjelkar og konstruksjon frå det eldre bygget er synlege. Dei avkappa endane som er synlege er det som står att frå den innvendige låvebrua og fjerning av innvendig låvebru påverkar ikkje bygget si bæreevne.

Det er skifta innreiing og støypt forbrett i husdyrrommet.



Fotodokumentasjon frå synfaringa:

I tillegg til bileta som er lagt inn i rapporten er det teke bilete av veg mellom nabobygget og låven og mellomrommet mellom eldre bygning og nybygg slik det framstod på dagen for tilsyn. Desse ligg ved rapporten som informasjon til saka.

Anna dokumentasjon:

Rapport frå Bergen kommune sak 2023/1747 journalført 04.12.2023. Ved tilsyn frå Bergen kommune var det ikkje gjort innvendig tilsyn på den gamle bygningen, då det ikkje var del av deira tilsyn.

Tidlegare innsendte bilete i sak 2021/1402 mfl for samanlikning av bilete teke på synfaring, samt bilete motteke frå tiltakshavar i samband med rapporten frå Bergen kommune, innkomne på sak 2023/1747 journalført 13.12.2023.

Tidfesting ulike tiltak – opplyst frå eigar:

Påstøyping av innvendig gamal gjødsekkjellar – starta arbeid 2015, ferdigstilt mellom 2017 og 2020

Skifte av låvegolv – 2013

Forsterka bæring for låvegolv med limtredragarar sett opp på egne innvendige stolpar– 2013

Skifte av skifertak til takplater – 2018

Skifte av kledning – 2017

Fjerna gamal innreiing i husdyrrommet – 2012 - 2017

Montering av innreiding, sauegolv mm - 2018

Vedlikehald:

Definisjon av vedlikehald – Direktoratet for byggkvalitet - DIBK:

Vedlikehald er typisk arbeid som krevjast for å sikra at bygningen som heilheit fungerer etter hensikten. Direktoratet for byggkvalitet nemner eksempel på kva som kan reknast som vedlikehald og som er unnateke søknadsplikt, til dømes:

- oppussing av overflater og bytte av innreiding
- bytte eitt eller nokre få vindauge med samme størrelse, type og utsjånad
- bytte ut med lik takstein, takshingel eller takplater
- male yttervegger
- bytte ut all ytterkledning med lik ytterkledning

Vurdering av søknadsplikt:

Utgangspunktet er SAK10 § 3-2 a) som bestemmer at oppføring, plassering, vesentleg endring, vesentleg reparasjon, riving eller varig og tidsbestemt bruksendring til driftsbygning inntil 1000 m² bruksareal (BRA) er søknadspliktige etter pbl § 20-4. Dette inneber også ei negativ avgrensing av verkeområdet til plan- og bygningslova, slik at tiltak som fell utanfor dette ikkje er søknadspliktige, til dømes naudsynt vedlikehald.

Direktoratet for byggkvalitet gir rettleiing på kva som kan vurderast knytt til om arbeid er vedlikehald og dermed ikkje søknadspliktig, eller om det er søknadspliktig endring. Fleire arbeid samstundes og i kombinasjon, kan føre til søknadsplikt.

Norges kommunaltekniske foreining har i 2015 laga rettleiar/eksempelsamling med følgjande vurdering knytt til vedlikehaldsombegrepet i kapittel 4, side 17 og 18, og skil mellom løpande og periodisk vedlikehald:

Vedlikehold

Dette kapitlet gir eksempler på arbeider som faller inn under normalt vedlikehold. Normalt vedlikehold er ikke tiltak etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Normalt vedlikehold krever derfor ikke søknad og tillatelse fra kommunen.

4.1 Generelt

Vedlikehold er definert som arbeid som er nødvendig for å opprettholde kvaliteten på bygningen på fastsatt nivå, dvs. arbeid som er nødvendige for å sikre at bygningen som helhet fungerer etter hensikten. Det er vanlig å skille mellom løpande og periodisk vedlikehold.

Løpande vedlikehold

Løpande vedlikehold vil være nødvendige arbeider som ikke er planlagt og tilfeldig vedlikehold, det vil si at utbedringer eller utskiftninger utføres først når behovet har blitt påtrengende nok. Løpande vedlikehold skjer i form av reparasjon av selve skaden og bringer ikke nødvendigvis bygningsdelen/installasjonen opp til opprinnelig kvalitet. Dette er ikke en ønsket form for vedlikehold, men den er allikevel ganske utbredt.

og vidare:

Periodisk vedlikehold

Periodisk vedlikehold (rutinemessig/periodisk) er arbeider som utføres pga forventet slitasje i den hensikt å motvirke forfall, som utskiftninger av bygningsdeler med kortere levetid enn resten av

bygningen. Eksempler på periodisk vedlikehold kan være utskifting av vinduer, dører, sluk, utbedring av yttervegg, tak mv

Når arbeid vert utført over lengre tidsrom, slik vedlikehald/reparasjonar gjerne vert gjort, må vurderingane gjerast ut frå dette. Det skal også gjerast vurdering ut frå gjeldande regelverk på tida då tiltaka vart utført.

Alle tiltak er gjort etter den nye Plan – og bygningslova frå 2008. Gjeldande tilsynsstrategi frå tiltaka vart starta og fram til ny vedteken strategi var at det berre skulle prioriterast tilsyn og ulovlegoppfølging på tilhøve der det var fare for liv og helse, dvs akutt fare.

For gjeldande eigedom er tiltaka utført over ein periode på 12 år, og årstal for dei ulike arbeida er sett opp over. Ikkje alt er råd å tidfeste meir nøyaktig, då arbeid har vore utført etter behov over lengre tidsrom.

Reparasjonane og utbetringane er ikkje samanfallande i tid, og kan såleis ikkje vurderast som eitt tiltak, men som tiltak kvar for seg over ein periode på 12 år. Tiltak som er nokolunde samanfallande i tid er vurdert samla.

Vurderingane som er gjort av tiltaka tek utgangspunkt i rettleiingarane som ligg føre, slik at like saker vert handsama likt:

Konstruksjonar:

Søknadsplikt oppstår dersom ein endrar bæreveggar eller bærebjelkar, altså inngrep som påverkar sjølve bygningskonstruksjonen eller brannmotstanden.

Erstatte/forsterke eller endre ein bærevegg:

Vert rekna som vesentleg endring eller vesentleg reparasjon og krev søknad.

Bytte av ytterkledning:

Å bytte ut ytterkledning med lik eller liknande kledning er ikkje søknadspliktig. At deler av veggjen ikkje har kledning men vindbremsduk/ventilasjonsnett er ikkje vesentleg endring som krev søknad.

Skifte tak:

Bytte til anna taktekking kan vera søknadspliktig om det gjer at bygningen sin karakter endrast. Kommunen avgjer i tilfelle om tiltaket fører til slik endring og om søknad difor er påkrevd.

Det er gjort vurdering av om noko av arbeidet er å rekne som vesentleg reparasjon eller vesentleg endring, slik SAK10 § 3-2a) viser til.

For å søka å sikra at like tiltak vert handsama likt, er det også gjort undersøking i kommunen sitt digitale arkiv med søkeord «gjødsellager» og «gjødsekum» det er funne 8 saker med søkeord gjødsellager og 10 saker omhandlande gjødsekum. Det er berre søkt om løyve i sakene som gjeld nybygg eller større utviding av anlegg.

Konkret vurdering etter gjennomført tilsyn, samt innhenting av tilleggsopplysningar kring tidfesting av dei ulike tiltaka i etterkant:

Er det gjort endringar i bærevegg eller bærebjelkar i bygningen?

Nei. Ut frå synfaringa er det eksisterande grindbygget og dei bærande konstruksjonane i bygget ikkje blitt endra. Originalbygget er synleg og viser at det ikkje er gjort endringar i bærekonstruksjonen til bygget.

Nye limtredragarar er sett inn og støtta opp av eigne stolpar innvendig i bygget, men berører ikkje bæreevna til bygget og har funksjon som forsterking av låvegolv.

Er det gjort endring i takkonstruksjon?

Nei. Rapporten som er utført av Bergen kommune legg til grunn at det er sett inn nye A-takstolar når dei vurderer at dette er søknadspliktig tiltak. Vi er samde i vurderinga om at dersom det var bygd ein heilt ny konstruksjon med annan type bæreevne så ville tiltaket vore klart søknadspliktig. Under eige tilsyn fann vi at det er same konstruksjon – sperretak – og såleis ikkje endra konstruksjon eller bæreevne, slik Bergen kommune legg til grunn i sin rapport.

Taket er i sin heilskap skifta ut, og materialane er såleis nye, men har same konstruksjon – sperretak utan mønedragar - takvinkel og høgde på bygg er som tidlegare.

Vurderinga vert då om er det innanfor omgrepet periodisk vedlikehald og dermed ikkje søknadspliktig, jfr rettleiarar frå Dibk og Nkf eller om det er vesentleg endring eller reparasjon av konstruksjon og såleis søknadspliktig etter pbl § 20-2 jf § 20-1 bokstav b jf bokstav a)

Periodisk vedlikehald normalt definert slik (NKF – eksempelsamling 2015 s.18):

Utbedring av tak, vegger og etasjeskiller

Bygningsdel, til eksempel vegg, tak eller etasjeskiller som ikke har brannteknisk eller lydteknisk funksjon, strippest ned uten at det gjøres endringer i bærende og/eller stabiliserende deler av konstruksjon, og bygges opp igjen med nye materialer, vil normalt være å anse som vedlikehold.

Er det endra konstruksjon på taksperrene – ein eller fleire?

Nei. Bilete frå sjølve utføringa av skifte av tak viser at det er sperretak som er utskifta med sperretak slik det også går fram frå bilete teke på synfaring 04.07.24:



Gamle takkonstruksjonen. Vanleg sperretak, utan mønedragar.

Bilete av nytt sperretak utan mønedragar. Begge foto sendt inn frå tiltakshavar i sak 2023/1747 JP 41.

Byte av takskifer med stålplater er ikkje vesentleg fasadeendring som vil føra til søknadsplikt på denne type bygg.



Bilete frå synfaring 04.07.24 av takkonstruksjon/sperretak.

Er skifte av alle taksperrene av eit slikt omfang at det er vesentleg reparasjon?

Det går fram av dokumentasjonen at det er skifta ut likt mot likt, men samstundes er heile takkonstruksjonen skifta ut med nye materialar. Ei så omfattande utskifting av taket gjer at tiltaket vert vurdert å falla inn under omgrepet «vesentleg reparasjon» jf SAK 10 – byggeforskrifta § 3-2, andre ledd bokstav a) gjeldande bygningar i landbruket: «Tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven § 20-4 første ledd er: a) Oppføring, plassering, vesentlig endring, vesentlig reparasjon, riving eller varig og tidsbestemt bruksendring til driftsbygning inntil 1000 m² bruksareal (BRA)».

Konklusjon ut frå dette er at dette er skifte av tak er søknadspliktig.

Er skifte av kledning på denne bygningen gjort på slik måte at den er søknadspliktig?

Nei, prinsippet likt mot likt, og bygningen framstår framleis som driftsbygning/låve.

Er påstøyping innvendig i gjødselkjellar søknadspliktig i høve vurderinga etter SAK10 § 3-2 a) eller er det omfatta av reparasjon av bygningstekniske installasjonar?

Nei. Med bygningstekniske installasjonar meiner ein installasjonar som er naudsynte for bygningen si drift. Reparasjon av slike er unntatt søknadsplikt då det ikkje er nytt tiltak, men eksisterande tiltak, og føremålet er at reparasjonen er arbeid som er naudsynt for at installasjonen kan fungere som den skal. I dette tilfellet er reparasjonen utført for å hindra lekkasje. Det krevs heller ikkje søknad for å installere, skifte eller endre bygningstekniske installasjonar innanfor ei brukseining eller branncelle.

Er bytte av innreidning i husdyrrommet søknadspliktig?

Nei.

Konklusjon:

Etter gjennomgang på tilsyn og vurdering av tiltaka kvar for seg og i samanheng, så vurderer kommunen at eitt av dei utførte tiltak er søknadsploktige og tiltakshavar må sende inn søknad knytt til vesentleg reparasjon av tak.

I samband med vurdering av tiltaka har kommunen konsultert bygningskyndig kompetanse.

Ikkje klagadgang

Tilsynsrapporten er ikkje eit enkeltvedtak og kan følgeleg heller ikkje påklagast, jamfør forvaltningslova §§2 b og 28.