

Fra: Lars Selmar Alsaker | SANDS[lars.selmar.alsaker@sands.no]
Sendt: 30.10.2024 12:52:08
Til: Post[post@kvinnherad.kommune.no]
Kopi: Ivar Kåre Døssland[ivarkare.dossland@outlook.com];
Tittel: Løe-saken - tilstandsrapport fra kommunens administrasjon er åpenbar uriktig
[SANDS-MATTERS.FID812953]

Kvinnherad kommune Kommunestyre/kontrollutvalg

Det vises til kommunens tilsynsrapport datert 13.10.2024 – vedrørende den såkalte «Løe-saka». Tilsynet ble gjennomført av Synnøve Handeland fra kommunens side. Konklusjonen fra Handelands tilsyn var at det kun var ny takkonstruksjon som var å anse som et søknadspliktig tiltak. Mens øvrige bygningsmessige tiltak var å anse som vedlikehold.

Det er åpenbart at Handelands konklusjoner er åpenbart uriktig. For det første er det flere nye konstruksjonselementer som ikke er dokumentert med bilder, vurdert i det heile eller som er feilvurdert, herunder helt nytt gyllebasseng og forbrett-konstruksjon. Videre er det andre elementer som limtredragere som holder gulvet i 3. etasje. Det viser her til vedlagte rapport fra Harald Bjørndal. Å hevde at dette ikke er søknadspliktige tiltak – men kun vedlikehold – framstår uten saklig eller faktisk forankring.

Ifølge byggesaksforskriftens § 3-2a er følgende tiltak søknadspliktige:

«a) Oppføring, plassering, vesentlig endring, vesentlig reparasjon, riving eller varig og tidsbestemt bruksendring til driftsbygning inntil 1000 m² bruksareal (BRA).»

Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av driftsbygning er altså søknadspliktig. På hjemmesidene til Direktoratet for bygge kvalitet er det nærmere redegjort for hva som menes med vesentlig endring og vesentlig reparasjon:

<https://www.dibk.no/bygge-eller-endre/arbeid-pa-eksisterende-bygg/vesentlig-endring>

«Eksempler på vesentlig endring eller vesentlig reparasjon som gjelder denne bygning :

- *bytte ut alle vinduer i en bygning*
- *erstatte, forsterke eller endre takkonstruksjon*
- *erstatte, forsterke eller endre en bærevegg eller bæresøyle*
- *erstatte, forsterke eller endre fundamentering (refundamentering)*
- *installere, skifte eller endre bygningstekniske installasjoner*

Det går en grense for hva som kan anses som vesentlig endring og vesentlig reparasjon, og hvor omfattende dette arbeidet kan være. Hvis arbeidene er mer omfattende eller mer komplekse enn det som vises over, kan det bli regnet som hovedombygging.(...)»

Når det gjelder nytt gyllebasseng er dette er helt ny konstruksjon som åpenbart er søknadspliktig etter plan- og bygningslov. Det er ikke tale om en bygningsteknisk installasjon, men en del av selve bygningen. Og uansett om en ser gyllebasseng som en del av bygget eller en bygningsteknisk installasjon, er det ingen tvil om tiltakshaver helt har erstattet den gamle gjødselkjelleren med en helt nybygget. Også installering og endring av bygningstekniske installasjoner er søknadspliktig, se sitatet fra DIBK. Ved nybygg, utvidelse og utbedring av lager for husdyrgjødsel skal kommunen også godkjenne plan før arbeidet kan gjennomføres, jfr. gjødselvereforskriften § 20. I denne saken er ingenting verken omsøkt eller godkjent. Det er et klart avvik. Det vises til vedlagte rapport fra siv. ing. Andre Bjørndal. At gjødselkjellere er riktig konstruert er viktig våde av hensyn til brannfare, forurensningsfare og dyresikkerhet/dyrevelferd.

Det er heller ikke tvilsomt at nytt tosidig forbrett i lengderetning av bygg er et søknadspliktig tiltak. Tiltaket er ikke vurdert i Synnøve Handeland sin rapport. Dette er del av konstruksjonen som holder dyregulvet oppe. Det vises til siv ing Bjørndals rapport.

Mellom 2. og 3. etasje er det helt nye limtretragere som holder gulvet i 3. etasje oppe. Dragerne hviler på egne søyler. Da har man erstattet/endret bæresøyler og bærende konstruksjon for gulvet – og dette er søknadspliktig. Det vises til siv ing Bjørndals rapport.

Når det gjelder nye stendere er siv ing Bjørndal i noe tvil om dette er å anse som søknadspliktig – all den tid dette vil kreve nærmere undersøkelse av byggteknikker og hvordan ny konstruksjon bærer overliggende laster. Men poenget her er at dette i alle fall ikke er undersøkt på bygningsfaglig forsvarlig måte i Handelands tilsynsrapport.

At helt ny takkonstruksjon er søknadspliktig, er ikke omtvistet.

I denne saken er det ikke tvil at Handelands tilsynsrapport gir helt uriktige konklusjoner – og kommunestyre/kontrollutvalg bør derfor tilsikre at videre oppfølging av saken skjer i forhold til korrekt juss og faktum. Å fremme byggesak på grunnlag av Synnøve Handeland sin rapport er i strid med begge disse forhold, og igangsatt søknadsprosess bør av denne grunn stoppes

Med vennlig hilsen/Yours sincerely

Lars Selmar Alsaker

Partner | Advokat | Attorney at Law



SANDS Advokatfirma DA

Nygårdsgaten 95, 5008 Bergen | Norway

T: [+47 55 30 10 11](tel:+4755301011) M: [+47 419 16 711](tel:+4741916711) S: [+47 55 30 10 00](tel:+4755301000)

sands.no [LinkedIn](#)