

Byggereregler på ett sted

Veiledninger fra Statens bygningstekniske etat og rundskriv fra Kommunal- og regionaldepartementet



Veiledning om byggesak

§ 3-2. Alminnelige driftsbygninger i landbruket

§ 3-2. Alminnelige driftsbygninger i landbruket

(1) Bygninger som er et nødvendig ledd i driften eller som er et driftsmiddel i forbindelse med landbruksdrift, anses som driftsbygning.

(2) Tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven § 20-2 første ledd bokstav b om alminnelige driftsbygninger i landbruket, er:

- a. Oppføring, plassering, vesentlig endring, vesentlig reparasjon eller riving av driftsbygning inntil 1000 m² bruksareal (BRA).
- b. Tilbygg til driftsbygning dersom bygningens totale areal inkludert tilbygget ikke overstiger 1000 m² bruksareal (BRA).

Veiledning

En gårdbruker kan selv søke om og oppføre, plassere, endre, reparere og rive "alminnelige driftsbygninger" i landbruket. Bakgrunnen for unntaket er at vi har mange landbrukseiendommer i Norge som er avhengig av driftsbygninger. Unntaket gjelder driftsbygninger som ikke overstiger 1000 kvm BRA. Driftsbygninger større enn 1000 kvm anses å være av en slik størrelse og kompleksitet at de ikke kan forestås av gårdbrukeren selv. Overstiger driftsbygningen 1000 kvm BRA kreves det ansvarlige foretak.

Innledning

Det følger av pbl. § 20-2 bokstav b at kravet om å belegge et tiltak med ansvarsretter for henholdsvis søknad, prosjektering og utførelse ikke omfatter "alminnelige driftsbygninger i landbruket".

"Alminnelige driftsbygninger i landbruket" er definert nærmere i § 3-2.

Om forholdet til loven

Driftsbygninger i landbruket er søknadspliktige etter pbl. § 20-1. Det skiller imidlertid mellom driftsbygninger over og under 1 000 m² (BRA) i forhold til krav om bruk av ansvarlige foretak. Driftsbygninger i landbruket på mer enn 1 000 m² er ansett å være av en slik størrelse og kompleksitet at de ikke kan forestås av tiltakshaver alene. Disse driftsbygningene er derfor omfattet av kravene om bruk av ansvarlige foretak for søknad, prosjektering, utførelse og kontroll etter pbl. § 20-1 andre ledd. Uttrykket "forestås av" i pbl. § 20-1 innebærer at ansvarsrettene skal belegges ved innhenting av betalte tjenester fra profesjonelle foretak.

Alminnelige driftsbygninger i landbruket på mindre enn 1 000 m² er unntatt fra krav om bruk av ansvarlige foretak for søknad, prosjektering og utførelse etter pbl. § 20-1 andre ledd gjennom unntaksbestemmelsen i pbl. § 20-2 første ledd bokstav b.

Unntaket fra krav om bruk av ansvarlige foretak gjelder også riving, jf. pbl. § 20-1 bokstav e.

Dersom tiltakshaver selv forestår oppføring av driftsbygning i landbruket på opp til 1 000 m² som alminnelig driftsbygning i landbruket, skal det ikke være kurant å omdisponere bruken av disse byggene senere.

Ettersom de fleste driftsbygninger i landbruket oppføres i områder hvor mulige forekomster av automatisk fredete kulturminner ikke er avklart, i tillegg til at det finnes bygningsmasse av kulturhistorisk verdi eller verdifullt kulturlandskap som ikke er kartlagt med tanke på miljøvirkninger av nye inngrep, er det viktig at kommunen sørger for å få saken sjekket ut mot aktuelle sektorinteresser, jf. byggesaksforskriften § 6-2.

Alminnelige driftsbygninger i landbruket er omfattet av de obligatoriske kravene til (uavhengig) kontroll. Kommunenes adgang til å kreve uavhengig kontroll etter byggesaksforskriften § 14-3 gjelder også for tiltak etter pbl. § 20-2, jf. pbl. § 24-1, og for byggesaksforskriften § 3-2. Krav om ansvar og kontroll vil slå inn for alminnelige driftsbygninger i landbruket dersom de faller innenfor tiltaksklasse 2 og 3. Kommunens adgang etter § 14-5 til i særlige tilfeller å gjøre helt eller delvis unntak fra obligatorisk uavhengig kontroll etter § 14-2 gjelder også for alminnelige driftsbygninger.

Det er tatt inn et eget unntak for våtrom i alminnelige driftsbygninger i landbruket i § 2-2, slik at dette går foran det generelle krav om søknadsplikt for våtrom etter pbl. § 20-1. Hensynene bak kravene om ansvarlige foretak for bad er ikke like relevante når man ser hele driftsbygningen under ett.

Til første ledd (definisjon av driftsbygning i landbruket)

Begrepet "driftsbygning" i bestemmelsen skal forstås som et byggverk som er et nødvendig ledd i, og et driftsmiddel i forbindelse med, tjenelig landbruksdrift på en bruksenhet. Dette omfatter blant annet driftsbygninger for jordbruk, husdyrbruk, seterdrift, hagebruk, gartneri, skogsdrift, pelsdyravl, reindrift og yrkesfiske. I pbl. § 11-7 andre ledd nr. 5 bokstav a er tiltak i landbruket angitt som "nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressurser".

Byggverk dimensjonert for beboelse i landbruket, "våningshus", er ikke å anse som driftsbygning og faller inn under de ordinære reglene i pbl. § 20-1. Hageveksthus, siloer og landsbruksverksteder er omfattet dersom de blir brukt som en del av landbruksdriften. Dersom byggverket bare har som formål å tjene som lager av landbruksmaskiner for salg, opplag eller lignende, faller det utenfor begrepet "driftsbygning i landbruket". På samme måte faller frittliggende garasjer for privatbiler eller andre kjøretøy også utenfor begrepet "driftsbygning i landbruket".

Husvære knyttet til seterdrift eller skogsdrift anses som omfattet av begrepet "driftsbygning i landbruket". Byggverket kan ikke benyttes som bolig eller fritidsbolig.

Byggverk for fabrikkmessig produksjon og salg faller utenfor begrepet "driftsbygning i landbruket". Dersom byggverket har sammenheng med den produksjonen som skjer på gården, eller det behovet gården har for varer og tjenester, skal bygningen klassifiseres som driftsbygning. Et potetpakkeri er å anse som en driftsbygning dersom det pakkes poteter fra egen produksjon.

Videreforedling av jordbruksprodukter faller også utenfor begrepet "driftsbygning i landbruket", som for eksempel et potetpakkeri som mottar poteter fra mange produsenter. Dersom varene tilføres utenfra er det ikke avgjørende at anlegget er plassert på et tradisjonelt gårdsbruk. For slike byggverk gjelder plan- og bygningsloven med forskrifter fullt ut. Øvrige eksempler på avgrensning kan være salgslonale for planter, blomster, trær osv. som ikke er omfattet av begrepet "driftsbygning i landbruket". Et byggverk til oppstilling av hester kan være en driftsbygning, mens en ren ridehall faller utenfor begrepet "driftsbygning i landbruket".

Avgrensningen mellom landbruk og fabrikkmessig produksjon vil ikke alltid være klar. Det må foretas en konkret vurdering i den enkelte sak, der det vil være naturlig å ta hensyn til bruken av og størrelsen på bygningen, omfanget av produksjonen og hvilke ulemper produksjonen medfører av lukt, støy og annet. Denne vurderingen må foretas av de lokale bygningsmyndigheter, og av fylkesmannen ved en eventuell klagesaksbehandling.

Til andre ledd (avgrensning av størrelse for alminnelige driftsbygninger)

Avgrensningen av "alminnelig driftsbygninger" etter pbl. § 20-2 første ledd bokstav b er satt ved 1 000 m² ettersom byggverk over denne grensen både er av en slik størrelse og er såpass kompliserte at de bør forestås av foretak med ansvarsrett. Tiltak på inntil 1 000 m² er unntatt fra kravet om bruk av ansvarlige foretak etter pbl. § 20-1 andre ledd.

For beregning av bruksareal (BRA) vises til veileder til byggt teknisk forskrift § 5-4.

Til andre ledd bokstav a

Bestemmelsen angir hvilke tiltak som faller inn under begrepet "alminnelig driftsbygning i landbruket". Oppføring av tiltak, plassering av tiltak på tomt, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av en driftsbygning i landbruket er de byggarbeidene som omfattes av begrepet. Riving av alminnelig driftsbygning i landbruket er også et tiltak som omfattes av begrepet.

Til andre ledd bokstav b

Bestemmelsen angir grensen for hvor stort et tilbygg til en driftsbygning i landbruket kan være uten at det er krav om bruk av ansvarlige foretak for søknad, prosjektering, og utførelse etter pbl. § 20-1 andre ledd. Tilbygg der det totale arealet inkludert tilbygget utgjør inntil 1 000 m² omfattes av unntaket. "Tilbygg til driftsbygning" går foran definisjonen av "tilbygg" som mindre tiltak etter byggesaksforskriften § 3-1 bokstav a. Dette innebærer at et tilbygg under 50 m² som medfører at driftsbygningens totale areal overstiger 1 000 m² blir søknadspliktig.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn.