

Søknadsplikt

Når bygning skal brukes til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (fritidsbolig til enebolig, kontorlokaler til dagligvareforretning), eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den tidligere har tjent, er dette søknadspliktig etter plan- og bygningsloven PBL § 20-1 bokstav d jfr byggesaksforskriftens § 2-1.



Hvis det skal utføres vesentlige ombyggingsarbeider vil tiltaket også være søknadspliktig etter pbl. §20-1.

Søknaden skal dokumenteres i samsvar med krav i plan- og bygningsloven med forskrifter (jfr. byggesaksforskriftens §§ 5-1 -5-5), og forestås av en ansvarlig søker som skal godkjennes av kommunen.

Ansvarlig søker har ansvar for at søknaden viser at tiltaket er planlagt slik at det tilfredsstiller alle krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Se også vår veileder vedrørende krav til dokumentasjon, håndblad 72-0590.

Bygging av bad (våtrom) faller inn under søknadsplikt med krav om bruk av ansvarlig foretak. Også nytt bad i eksisterende bygning, eksempelvis tilbygg, skal ansvarsbelegges selv om tiltaket forøvrig kan forestås av tiltakshaver etter § 20-2 jfr byggesaksforskriftens § 2-2.

Unntatt søknadsplikt

Du behøver ikke søke ved skifte av beslektet virksomhet i et lokale, forutsatt at virksomheten er i henhold til plan (ingen dispensasjoner), og det ikke skal utføres ombygningsarbeider. Eksempelvis vil endring fra salgslokaler fra klær til sko, eller endret drift fra kakebakeri til pøsemakeri, ikke nødvendigvis utløse krav om søknad.

Det avgjørende for søknadsplikten er hvilken bruk bygget/lokalet/rommet er godkjent for, og i hvilken grad ny bruk utløser endrete forutsetninger. Henvend deg til Servicekontoret for å finne ut hva eiendommen er regulert til (reguleringsplan), og hvilken godkjennelse som foreligger for lokalitetene.

Generelt

Bestemmelser i plan- og bygningsloven:

Søknadspliktig bruksendring vil kunne utløse en rekke krav i medhold av plan- og bygningsloven, avhengig av tidligere godkjennelse for bygget/lokalet og ønsket endring av bruk, samt hva gjeldende reguleringsplan sier om hvilken virksomhet som kan drives på eiendommen. Søknaden må inneholde relevante opplysninger om arten og omfanget av den omsøkte virksomheten og hvilken betydning den får for omgivelsene (eks. trafikkforhold, parkering, lukt-, støy- eller støvplager). Vi anbefaler deg å kontakte fagkyndig person (ansvarlig søker), og eventuelt be om forhåndskonferanse med kommunen, hvis du ønsker en utdyping av reglene som gjelder i ditt tilfelle.

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel:

Hvis eiendommen er uregulert vil følgende bestemmelser fra kommuneplanens arealdel kunne ha betydning;

Fremtidig boligformål: krav om reguleringsplan for bruksendring fra fritidsbolig til bolig.

I forbindelse med bruksendringer i LNF-områder og byggeområder som fører til økt trafikk, skal avkjørslser skje i samsvar med rammeplan for avkjørslser.

Ønske om å avvike fra bestemmelsene - dispensasjon:

Hvis ønsket bruksendring er i strid med plan- og bygningsloven eller ovennevnte er det anledning til å søke dispensasjon etter PBL § 19-2, se egen veileder 72-0580. Det skal alltid oppgis særlige grunner.

Ansvar og kontroll:

Bruksendring skal belegges med ansvar og kontroll. Tiltaket skal prosjekteres for å vise at tiltaket tilfredsstillende alle krav i plan- og bygningsloven med forskrifter.

For eksempel ved søknad om bruksendring fra fritidsbolig til enebolig skal det prosjekteres at bygningen tilfredsstillende krav til boligstandard (brann, isolasjon, ventilasjon, lyd osv), selv når det ikke skal gjøres bygningstekniske tiltak.