

BRUKSENDRING FRA FRITIDSBOLIG TIL BOLIG

Søknadsplikt

Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig er søknadspliktig jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 20-1 bokstav d. Det vil si at søknad, prosjektering, utførelse og kontroll av bruksendring skal ivaretas av foretak med ansvarsrett.

Planstatus

For å få tillatelse etter plan- og bygningsloven må det du søker om være i tråd med gjeldende plan. En bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig er i utgangspunktet i strid med avsatte formål i gjeldende plan, og det må i så tilfellet søkes om dispensasjon fra avsatte formål i planen.

Forholdet til kravene i byggeteknisk forskrift

Ved søknadspliktige tiltak på eksisterende bygning vil gjeldende bygningstekniske krav kunne kreves oppfylt for bygningen i den grad de er relevante for den nye bruken (pbl § 31-2). Kravene knyttes til arbeidet som utføres. Det vil si at konstruksjonen, bygningsdelen, rommet eller delen av bygget som berøres av arbeidet skal følge kravene. For bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig vil hele bygningen berøres, og kommunen legger derfor til grunn at samtlige krav til helårsbolig gjelder.

De tekniske kravene til helårsbolig gjelder blant annet:

- Sikkerhet, f.eks. i bærende konstruksjoner, spesielt takkonstruksjoner.
- Brann, f.eks. Brannsikring, utførelse av pipe.
- Energi, f.eks. isolasjon
- Veg

Adkomst må bli vurdert med hensyn til utvidet bruk. Er adkomst til privat veg, må det legges frem skriftlig avtale med grunneier der det fremgår at adkomsten gjelder bolig. Er det adkomst til offentlig veg, må det gis utvidet avkjøringstillatelse fra den aktuelle vegmyndighet. Det kan stilles krav til opparbeidelse av regulert veg.

- Vann. Det må kunne dokumenteres tilfredsstillende mengde og kvalitet på drikkevannet.
- Avløp, strengere krav for helårsboliger enn for fritidsbolig.

Eksisterende bygg - Plan og bygningsloven § 31-2

I plan- og bygningslovens § 31-2, Tiltak på eksisterende byggverk, fjerde ledd heter det:

«Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen.»

Det er altså anledning til å søke om unntak fra TEK med begrunnelse i ovennevnte bestemmelse. Unntak kan kun gis;

- i saker der det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, og
- dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og
- nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk

Adgangen til å gjøre unntak er altså begrenset, og alle kravene må være oppfylt. Det er søkers ansvar å sannsynliggjøre at vilkårene for unntak er oppfylt.

Nærmere om dokumentasjonsnivå til de enkelte kriteriene jfr pbl § 31-2:

«Uforholdsmessige kostnader»:

- For å kunne vurdere dette, må det settes opp et detaljert regnestykke for hva det vil koste å følge TEK fullt ut, sammenlignet med hva det vil koste med den omsøkte løsningen. Hva som er uforholdsmessige kostnader, er opp til kommunens skjønn. Personlig økonomi vektlegges ikke.

«Forsvarlig»:

- Dette gjelder funksjonskravene i forhold til konstruksjonssikkerhet og brannsikkerhet. I tillegg gjelder dette også for innemiljø og planløsning og at disse er ivarettatt. Når det gjelder funksjonskravene konstruksjonssikkerhet og brannsikkerhet, så vil det normalt være vanskelig å gi fritak for disse kravene. Når det gjelder innemiljø og planløsning, må man vurdere i hvert enkelt tilfelle.

«Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk»:

- Det er ikke ønskelig at bygg står ubrukt. Hva som er nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk, er opp til kommunens skjønn og må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Ved søknad om unntak må søker redegjøre for;

- Hvorfor kravene ikke kan oppfylles
- Avbøtende/kompenserende tiltak for å redusere effekten av at kravene fravikes.

Dersom det gis unntak etter § 31-2, 4.ledd, kan kommunen stille vilkår. Vilkår må stilles på grunnlag av en helhetlig vurdering av hvilke tiltak som vil kunne ha en positiv effekt på byggets energiforbruk og varmetap.

Dispensasjon fra tekniske krav

Dersom det er ønskelig å fravike fra TEK på en måte som ikke tilfredsstiller kriteriene for unntak etter pbl § 31-2, kan det søkes om midlertidig eller permanent dispensasjon. Også en slik søknad skal inneholde en rapport som beskriver hvordan tiltaket er i samsvar med TEK og hva avviket består i. Søknad om dispensasjon må være begrunnet og skal nabovarsles, jf. pbl § 19-1.

Dispensasjon kan bare gis når det er forsvarlig ut fra helsemessige og brann- og bygningstekniske hensyn, og tiltaket ikke fører til at bygget kommer ytterligere i strid med loven.