

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, jf 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 (jf 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.

Unntatt søknadsplikt

Du behøver ikke søke bruksendring ved skifte av beslektet virksomhet i et lokale, forutsatt at virksomheten er i henhold til plan (ingen dispensasjoner), og det ikke skal utføres ombyggingsarbeider. Eksempelvis vil endring av salgslokaler fra klær til sko, eller endret drift fra kakebakeri til pølsemakeri, 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 Servicetorget for å finne ut hva eiendommen er regulert til (reguleringsplan), og hvilke godkjenninger som foreligger.

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.

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.

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.