



Rema 1000 Vest AS  
Pb 1169 Sentrum  
5809 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/3945 - 14/15442

Saksbehandlar:

Tore Johan Erstad

tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:

16.10.2014

## Gbnr 24/24 - Svar på førespurnad om søknadsplikt for bruksendring til treningssenter

### Saka gjeld:

Det vert vist til e-post frå Terje Fløysand journalført 9.10.2014, med førespurnad om søknadsplikt i samband med etablering av treningssenter – Max Fitness Frekhaug – i Rema 1000 sine tidlegare lokalar i Frekhaug sentrum, gbnr 24/24.

Følgjande vart opplyst i ovannemnde e-post frå Max Fitness:

«Vi har som kjent startet opp treningssenter i det Rema 1000 bygget på Frekhaug. I den forbindelse er det nå satt frem påstand frå beboere i samme bygg om at vi ikke har søkt om bruksendring. HVIS dette var påkrevd har vi nok ikke gjort dette, med mindre utleier har gjort det. (ref. Petter Hjortland – Rema Eiendom) Arealet var jo fra før et næringsområde, og vi mener at vi driver det samme nå, nemlig næring. (...)

Vi må bare beklage hvis vi har gjort noe uregelmessig, men vi har startet opp i god tro. Senteret har over 600 medlemmer og er arbeidsplassen til tre personer pr. dd. (...)

Kommunen har ved skriv dagsett 6.10.2014, journalført 10.10.2014, motteke førespurnad frå 8 bebuarar i bygget. I skrivet er mellom anna følgjande opplyst:

«Vi har i dag hatt kontakt med Fylkesmannen i Hordaland, avdelinga for Plan- og bygningsrett, som stadfester at samtlige treningssenter har søknadsplikt, spesielt i blokker der det er husvære.

Det er stilt svært strenge krav til treningssenter, bl.a. mht. støyisolasjon. Dette er ei betongblokk frå 2001 med opne ventilasjonskanalar og rørsystem.

---

#### Postadresse

postmottak@meland.kommune.no  
Postboks 79, 5906 Frekhaug  
Besøksadr: Havnevegen 41 A  
5918 Frekhaug

#### Kontakt

www.meland.kommune.no  
Telefon +47 56 17 10 00  
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722  
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: [www.nordhordlandskart.no](http://www.nordhordlandskart.no)

Vi som bur i blokka er svært plaga av støy og bråk frå treningscenteret. Det er drønn og vibrasjonar som varierer i intensitet og varighet. Treningscenteret heldt ope 24 timar i døgnet, også i helgene og helligdagar. Den verste støyen er utover kvelden og i helgene, men også skarpe dunk nattetid. Dette har medført søvnproblem for fleire av bebuarane.

Fylkesmannen slår fast at dette er å betrakta som endra bruk i forhold til det lokala opprinnlig var brukt til.

Vi krev derfor at kommunen iverkset tiltak inntil søknaden om bruksendring er handsama.»

#### Lov- og plangrunnlag:

Eigedomen gnr 24 bnr 24 er omfatta av *Områdeplan for Frakhaug Sentrum* (arealplanid 125620100004). Planen er bindande for arealbruken i området. Eigedomen er i arealplankartet vist som område S7, «Sentrumsføremål». I reguleringsføresegnene punkt 3.3.1. er det bestemt at sentrumsføremål er meint mellom anna «...forretning, kontor, tenesteyting, bustader...».

I tillegg til områdeplanen gjeld plan- og bygningslova (pbl) for tiltak etter lova. Byggesakshandsaming skal «...sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig», jf pbl § 1-1, tredje ledd.

#### Førebels vurdering av søknadsplikt:

Det er etablert døgnopent treningsstudio i lokala som tidlegar vart brukt i daglegvarehandel. Problemstillinga er om dette må vurderast som søknadspliktig bruksendring (tiltak).

Treningscenter er omfatta av reguleringsføremålet «Sentrumsføremål». Planen sin definisjon av sentrumsføremål er vidtrekkande, og omfattar mellom anna «tenesteyting». Det er ikkje haldepunkter for at etablering av treningsstudio fell utanfor dette reguleringsføremålet. Det inneber at bruk av lokala ikkje krev dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan (områdeplan).

Pbl § 1-6, første ledd, første setning har følgjande definisjon av lova sitt tiltaksomgrep:

«Med tiltak etter loven menes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger [adm. understreking], konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eigedom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m.»

Tiltak omfatta av lova, jf ovanfor, kan berre skje dersom tiltaket ikkje er i strid med føresegner gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, kommuneplanen sin arealdel og reguleringsplan. Dette omfattar mellom anna krava til søknadsplikt og løyve frå kommunen.

Pbl kap 20 inneheld lova sine føresegner om kva for tiltak – omfatta av § 1-6 – som er søknadspliktig, og om det gjeld krav til bruk av ansvarlig føretak ved innsending av søknad til kommunen. Dei nærare dokumentasjonskrava til søknader følgjer i så fall av byggesaksforskrifta (SAK10) § 5-4.

Pbl § 20-1, første ledd, bokstav a og b, har følgjande ordlyd:

«Med mindre annet framgår av §§ 20-3 og 20-4 må følgende tiltak, på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder, ikke utføres uten at søknad, og eventuelt søknad om dispensasjon, på forhånd er sendt kommunen, og den deretter har gitt tillatelse:

a) oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg

d) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a»

Med mindre tiltaket er omfatta av unntaka i pbl § 20-2 eller 20-3, skal «Søknad, prosjektering, utførelse og kontroll...» av tiltak omfatta av søknadsplikten «...forestås av foretak med ansvarsrett», jf pbl § 20-1, andre ledd.

I dette høvet kan kommunen ikkje sjå at bruksendringa er omfatta av unntaka i pbl § 20-2 eller 20-3.

SAK10 § 2-1 presiserer nærare kva for bruksendringar som er søknadspliktige. Endringar som legg til rette for anna verksemd en det som følgjer av løyve eller lovleg etablert bruk er søknadspliktig, jf SAK10 § 2-1 bokstav a.

Komité for kommunalteknikk, miljø og landbruk i Meland kommune gav den 17.8.1999, sak 069/99 (arkivsak 9902347), rammeløyve for oppføring av eit kombinert forretnings- og bustadbygg på eigedomen. Bygget vart godkjent med forretningsbygg i 1. høgda. Både av opplysningar i søknaden og i vedlagt situasjonskart stempla godkjent av Meland kommune 2.7.1999, går det fram at arealet skulle nyttast til butikk/daglegvarehandel. Det har i ettertid, korkje gjennom igangsettingsløyve eller bruksløyve, vore omsøkt eller godkjent endringar i bruken.

Endra bruk av arealet frå daglegvarehandel til treningssenter inneber skilnader, både av omsyn til tekniske krav til bygget og av omsyn til bustader og naboar. Desse omsyna er det lova si ordning at skal takast i vare gjennom byggesakshandsaminga. Kommunen har óg registrert at det kan sjå ut til å vere gjennomført fasadeendringar ved oppsetting av skilt mv.

Etter ei førebels vurdering på bakgrunn av ovanståande, vurderer administrasjonen at den bruksendringa som er opplyst om i førespurnaden frå Max Fitness og bebuarane i bygget, er omfatta av lova sin definisjon av tiltak, jf pbl § 1-6, og av søknadsplikta i pbl § 20-1 bokstav d. Dette gjeld sjølv om bruken av lokala til treningssenter er omfatta av reguleringsføremålet «sentrumføremål» og ikkje krev dispensasjon frå arealføremålet i reguleringsplanen.

Kommunen konstaterer på bakgrunn av opplysningane både frå Max Fitness og bebuarar i bygget at lokala er teke i bruk til treningsstudio utan at det er søkt om eller gjeve løyve til bruksendring.

Innsending av søknad i ettertid – Frist for uttale:

Det er høve til å søke kommunen om løyve til bruksendring i ettertid. Tiltaket må omsøkast av kvalifisert føretak med ansvarsrett. Søknaden må vere komplett og skal nabovarslast.

Før kommunen tek endeleg stilling til eventuell søknadsplikt ber me om informasjon frå grunneigar og tiltakshavar om tiltaket. Administrasjonen det og riktig å gje Max Fitness og Rema Eigedom høve til å uttale seg i saka og dei vurderingar som kjem fram ovanfor, jf forvaltningslova § 17.

Frist for tilbakelding vert sett til **3.11.2014**.

Etter utløp av fristen vil kommunen ta endeleg stilling til spørsmålet om søknadsplikt og eventuelt fastsetje frist for innsending av søknad.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad  
konsulent byggjesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakere:**

Rema 1000 Vest AS  
Max Fitness Frekhaug

Pb 1169 Sentrum 5809

BERGEN