



Elisabeth Ellingsen

Referanser:

Dykkar:

Vår: 15/274 - 15/1837

Saksbehandlar:

Bjarte Buanes

bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:

30.01.2015

Svar på førespurnad om søknadsplikt ved bruksendring frå blomsterbutikk til solstudio - gbnr. 24/24 i Meland kommune

Det vert vist til vår telefonsamtale av 26. dm. vedkommande ovannemnde førespurnad. På bakgrunn av denne samtalen legg byggesaksavdelinga i Meland kommune til grunn følgjande:

Bruksendring av lokale er som lova si klåre hovudregel avhengig av kommunal godkjenning av føregående søknad, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd (bokstav d). Byggesaksforskriften (SAK10) presiserer dertil kva endringar som uansett er søknadspliktige, sjå særleg SAK10 § 2-1 bokstav a og b:

«Bruksendring er søknadspliktig dersom

- a) *byggverk eller del av byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk,*
- b) *endret bruk av byggverk eller del av byggverk kan påvirke de hensyn som skal ivaretas i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven i forhold til byggverket, tilhørende utearealer eller omgivelser (...)*. [Adm. understr.]

Om grunngjevinga for søknadsplikt skriv Direktoratet for byggkvalitet følgjande i rettleiaren til SAK10 § 2-1:

«Grunnen til dette er at ny bruk kan medføre nye krav til bygnings- og bruksmessige forhold, for eksempel brannsikring, og andre forutsetninger for virksomheten i bygget. Ny bruk kan også medføre en annen påvirkning på omgivelsene enn opprinnelig forutsatt, for eksempel fordi det blir mer trafikk, større behov for parkeringsplasser, endret struktur i nærmiljøet (boligstrøk/næringsstrøk) osv. Praksis, også rettspraksis, har vist at det kan være vanskelig å avgjøre om endret bruk omfattes av lovens begrep "bruksendring", da det ikke er nærmere definert i loven. Derfor er det viktig at kommunen som bygningsmyndighet – ved en søknad om bruksendring – får anledning til å vurdere saken.

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

Det sentrale punktet når det gjelder spørsmålet om søknadsplikt er altså ikke om kommunen har noe å innvende mot endret bruk, men at kommunen skal få muligheten til å vurdere eventuell ny bruk i forhold til någjeldende bestemmelser for arealdisponering og bygnings- og bruksmessige krav, dvs. om endringene berører hensyn som plan- og bygningslovgivningen skal ivareta.»

Det aktuelle lokalet er ifølge den opphavlege søknaden om rammeløyve 101,4m² stort, og plassert i sør-vestleg del av første etasje i den eksisterende bygningen. Gjennom kommunen sitt vedtak om rammeløyve av 17.8.1999 vart lokalet godkjent for utleige innanfor formålet «forretning», jf. KML-sak 069/99. Dei to andre lokala i same etasje vart samstundes godkjent til høvesvis daglegvarehandel og kafédriфт.

I 2000 vart det gitt bruksløyve for lokala i første etasje – i samsvar med formåla som vart godkjent gjennom rammeløyvet – og i dei seinare år har lokalet i føreliggjande sak vore nytta som blomsterforretning.

Den gong rammeløyvet vart gitt var den aktuelle eigedomen avsett til byggeområde for «forretning/kontor», jf. arealplanID 125619951011. I dag er same eigedom regulert til «sentrumformål», som ifølgje planføresegnene omfattar både forretning, kontor, tenesteyting, bustader, hotell/ overnatting og bevertning. Ved søknadar om nye tiltak i dette planområdet skal sistnemnde formål leggjast til grunn.

På bakgrunn av gjeldande bruksløyve («forretning») legg administrasjonen til grunn at ein bruksendring frå blomsterforretning til solstudio vil vere søknadspliktig, idet sistnemnde drift (offentleg eller privat tenesteyting) vil innebere ein annan bruk enn det som p.t. er godkjent. Administrasjonen gjer samstundes merksam på at kommunen si vurdering i høve til bruksendring ikkje er avgjerande for spørsmålet om søknadsplikt, ettersom den planlagde endringa uansett er omfatta av søknadsplikten i pbl. § 20-1 bokstav d, siste alternativ («vesentlig endring av tidligere drift»).

Vidare finn administrasjonen etter ei førebels vurdering at ei etablering av solstudio vil vere i samsvar med arealformålet i gjeldande reguleringsplan («sentrumformål»). Dei krav som elles vil gjelde for ei slik drift – med heimel i høvesvis reguleringsplan og pbl. m/ tilhøyrande forskrifter – vert eventuelt vurdert i samband med ein etterfølgjande søknad om bruksendring.

Administrasjonen har etter dette kome til at den planlagde endringa frå blomsterbutikk til solstudio er avhengig av ein føregåande godkjenning av søknad i samsvar med pbl. § 20-1 første ledd (bokstav d).

Dette til orientering.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

