

Statssekretæren

Verdal Senterparti v/ Tomas Iver Hallem
Verdal kommune
Postboks 24
7651 VERDAL

Deres ref

Vår ref
07/615-2 KFR

Dato
09.03.07

Behov for søknad om bruksendring ved endring til bruk for særskilte brukergrupper

Jeg viser til e-posten fra deg sendt 21. februar, der du ber om en avklaring på når det bør eller skal søkes om bruksendring, hvis et bolighus skal benyttes for flere pleietrengende beboere. Departementet kan ikke avgjøre den konkrete saken, men jeg kan gi noen generelle kommentarer til problemstillingene.

Når kreves det søknad om bruksendring

Bruk av et vanlig bolighus for flere beboere med pleiebehov kan gi vanskelige grensedragninger når det gjelder om det foreligger en søknadspliktig bruksendring etter pbl § 93. For det første må det vurderes om bruken endres på en slik måte at plan- og bygningsmyndighetene skal vurdere og eventuelt tillate den. Videre blir det et spørsmål om det da kreves at området omreguleres eller om det er andre hensyn i lovverket som kommer inn. Det er i første rekke kommunens ansvar å vurdere dette.

Det viktige når det skal besluttes om søknad er nødvendig, er om bruken endrer karakter i forhold til hva bygget er oppført for og hva området var regulert til da det ble bygget. Den nye bruken kan enten innebære at bygget brukes til noe annet enn området er regulert til (fra "bolig" til for eksempel "allmennyttig formål" (privat sykehjem el)), eller at selve bygget brukes til noe annet enn det ble tillatt som ved oppføringen, for eksempel at bruken medfører at bygget endrer risiko- og brannklasse etter teknisk forskrift til pbl.

Dette vil bero på en konkret vurdering, hvor det bl.a. må ses på om bruken av bygningen medfører en vesentlig endring av konsekvensene for omgivelsene, for eksempel med økt trafikkbelastning og parkeringsbehov, nattrafikk, økt støy og lignende. Det kan også ses hen til om det er foretatt fysiske endringer av bygningen som i vesentlig grad avviker fra plan- og bygningslovens intensjoner.

At det bor en person i en bolig, med en gruppe pleiere el. som overnattende eller tilreisende støtte, vil i de aller fleste tilfeller ikke innebære at bruken skifter karakter i så stor grad at det er

nødvendig å søke om bruksendring. Derimot vil 5 beboere med et støtteapparat på 20-30 årsverk ofte kunne innebære en søknadspliktig endring, siden støy, trafikk mv. vil øke godt ut over det som selv periodevis kan forventes fra en vanlig bolig.

På hvilket tidspunkt det skal eller kan kreves søknad for endret bruk kan være vanskelig å avgjøre, siden det i utgangspunktet er konsekvensene av den endrede bruken som avgjør om søknad er nødvendig. Departementet legger imidlertid til grunn at det kan være naturlig å søke om bruksendring når det er lagt til rette for og foreligger konkrete planer om en bruk som går over grensen for når det kreves søknad. Hvis en slik øket bruk er så konkret planlagt at det må sies å være påregnelig at bruken vil øke i løpet av kort tid, kan det etter departementets mening legges til grunn at den endrede bruk er søknadspliktig selv om ikke alle beboerne er flyttet inn. Også der det ikke er klart når bruken vil endres, kan det være en klar fordel å søke før bruken tiltar, siden det vil gjøre overgangen enklere å ha det formelle avklart når konsekvensene av bruken nærmer seg grensen for søknadsplikt. Det vil ikke være en riktig forståelse av reglene at det søkes om bruksendring hver gang det flytter inn nok beboere til at en terskel for bruksendring overstiges.

Eventuelle krav som gjelder der bruksendring er søknadspliktig

Hvis kommunen finner at endret bruk av en bolig er søknadspliktig, må bruken vurderes i forhold til gjeldende planer for området. Her kan det tenkes at tillatelse til bruksendring må nektes med mindre det gis dispensasjon eller planen endres. Når det gjelder formål i reguleringsplan viser jeg til veileder T-1381 fra Miljøverndepartementet:

”3.3.3. Delformål etter § 25 nr. 1 byggeområder

- Boliger med tilhørende anlegg

Boligformål nyttes for å fastlegge områder hvor det skal oppføres bygninger for permanent helårsbeboelse, det være seg småhus eller blokkbebyggelse.

Det siktes i første rekke til boligbebyggelse som eies av private, men også offentlige myndigheter og selskaper kan eie boliger av privat karakter uten at det derved er nødvendig å legge ut byggeområdet til offentlig formål.

Formålet retter seg mot boligfunksjonen og ikke mot egenskaper ved beboerne.

Byggeområde boliger kan således også nyttes til eldreboliger og (vernede) boliger for særskilte grupper så fremt boenheten det dreier seg om, bebos individuelt av personer som har behov for visse støtte- og servicefunksjoner.”

Det kan også tenkes at kommunen kan nekte tillatelse ut fra forholdet til omgivelsene (trafikk mv) eller tekniske aspekter ved bygget, som brannsikkerhet, rømningsveier og lignende. Det kan da eventuelt gis tillatelse på vilkår om opprettende tiltak, som støyskjerming mv., samt sikringskrav i teknisk forskrift som brannsikring og lignende. Vilkår som sikrer avskjerming for naboer kan også tenkes.

Med hilsen

Inge Bartnes

Statssekretæren