



PARKEN TERRASSE EIENDOM AS  
Åmandsgata 1  
NO 4250 KOPERVIK

## Vi innvilger søknaden om samtykke, med vilkår

Saken gjelder Karmøy - Gnr/bnr 58/24 - Åmandsgata 1 - søknad om samtykke.

Vi viser til søknad av 06.09.2022 om samtykke etter arbeidsmiljøloven § 18-9. Vi mottok søknaden fra KVALA ARKITEKTER AS på vegne av PARKEN TERRASSE EIENDOM AS. Videre mottok vi tilleggsopplysninger 21.11.2022 og 21.12.2022.

Søknaden omfatter tiltakstype Bruksendring og bygningstype Annen bygning for overnatting.

Bruksareal (BRA) for tiltaket er ca. 335 m<sup>2</sup>. Totalt antall arbeidstakere er 3.

Tiltaket gjelder bruksendring til næring og hotellvirksomhet i forbindelse med etablering av utleiehybler i underetasjen av et større bygg. Hyblene er tenkt som korttidsutleie til prosjektarbeidere, festivalbesøkende og lignende. Tiltaket går over 1 etasje, med trinnfri atkomst, og skal brukes av 1 virksomhet og opp mot 3 arbeidstakere i form av renholdsarbeidere og vedlikeholdsansvarlige.

Vi viser til deres innsendte tilleggsopplysninger, mottatt 21.12.2022, og deres henvisninger i disse til tidligere vedtak angående ubemannede treningssenter og spørsmål om hvorfor dette tiltaket er vurdert annerledes. Vi ønsker derfor å gi litt veiledning rundt tema i starten av dette vedtaket.

Tiltakshaver har plikt til å søke Arbeidstilsynet om samtykke for tiltak som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og tiltaket skal brukes, eller sannsynligvis vil bli brukt, av virksomhet som omfattes av arbeidsmiljøloven, jf. arbeidsmiljøloven § 18-9.

Dette vil i praksis si at alle søknadspliktige tiltak som ikke er knyttet til bruk som bolig eller fritidsbolig, eller andre tiltak tilknyttet bolig/fritidsbolig, skal samtykkebehandles av Arbeidstilsynet. Ved tvil om søknadsplikt skal spørsmålet forelegges oss, og ikke avgjøres av kommunen eller tiltakshaver.

Dere har tidligere dokumentert at tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og som dere selv skriver i de samme tilleggsopplysningene, mottatt 21.12.2022, «Det er én ansatt som skal være innom sporadisk og kun for kort tid om gangen» og «Det er kun tenkt at ansatte/innleid personell skal være innom lokalet en kort tid ved behov». Vi kan ikke åpne for at tiltak som etter ordlyden faller inn under søknadsplikt likevel ikke må omsøkes.



Om arealene/tiltaket hvor noen arbeidstakere nå eller fremover skal/kan oppholde seg (brukes av virksomhet) utgjør faste, midlertidige eller mer sporadiske arbeidsplasser er ikke avgjørende for søknadsplikt. Det er videre ikke avgjørende for søknadsplikt hvordan virksomheten som skal drives i tiltaket er organisert pr. søknadstidspunkt. Et ubemannet tiltak kan bli permanent bemannet uten at dette nødvendigvis utløser ny søknad om endret bruk, og dermed vil heller ikke vi få tiltaket til ny behandling.

Spørsmålet ved tiltak som i dagligtalen omtales som «ubemannete» er dermed ikke søknadsplikt, men hvilke funksjoner som må være på plass for at det skal være grunnlag for å fatte vedtak om samtykke. Dette beror på en konkret vurdering av hvert enkelt tilfelle hvor man nettopp må se på lokalenes utforming, opplyst driftsform pr. søknadstidspunkt, annen mulig driftsform fremover mv. Det klare utgangspunktet er at samtykkesøknaden skal dokumentere at rammene i bygget er utformet slik at arbeidstakernes sikkerhet, helse og velferd blir ivaretatt. Arbeidsplasser og arbeidslokaler skal tilrettelegges og utformes med utgangspunkt i de arbeidsoppgavene som skal gjøres i bygget, den enkelte arbeidstaker og spesielle risikoforhold. Kravene følger av arbeidsmiljøloven med tilhørende forskrifter, særlig arbeidsplassforskriften.

Utfra dette vil det, sett opp mot tiltakets omfang og graden av arbeid i tiltaket, være mulig å akseptere avvik ift. normal ivaretagelse av enkelte fasiliteter, enklere fasiliteter og deling av enkelte fasiliteter med besøkende/kunder i denne spesifikke søknaden. Vi gjør derfor igjen oppmerksom på at vår vurdering her er gjort ift. dette konkrete tiltaket, og vi har lagt vesentlig vekt på den faktiske situasjonen på søknadstidspunktet og den svært lave graden av arbeid i tiltaket. Vurderinger og konklusjoner i dette vedtaket ville for eksempel vært en annen dersom de faktiske forhold var annerledes. Vi påpeker igjen at skulle situasjonen endre seg og forutsetningene for dette vedtaket ikke lenger være den faktiske situasjonen i tiltaket så har arbeidsgiver og utleier begge et selvstendig ansvar ift. å ivareta kravene i arbeidsplassforskriften, herunder kravene om personalfasiliteter.

Dere har lagt ved følgende dokumentasjon:

- 1 Søknad om samtykke
- 2 5177-soknad-om-arbeidstilsynets-samtykke signert.pdf
- 3 L1 Følgebrev.pdf
- 4 L2 Søknad om rammetillatelse.pdf
- 5 L3 2022-05-06 Situasjonsplan.pdf
- 6 L4 2022-06-28 Plan.pdf
- 7 L5 2022-06-28 Snitt.pdf
- 8 L6 2022-05-25 Fasade øst.pdf
- 9 L7 Egenerklæring Parken Terrasse.pdf
- 10 L8 444 Parken terrasse sign.pdf
- 1 Tilleggsopplysninger
- 2 Ettersending Parken Terrasse.pdf
- 1 Tilleggsopplysninger
- 2 Ettersending2 Parken Terrasse.pdf
- 3 Vedtak arbeidstilsyn 2014.pdf



## Egenerklæring

Dere har erklært at følgende forhold er ivaretatt i samsvar med kravene:

- Sikring mot fall
- Rømningsveier og nødutganger
- Inneklima, ventilasjon og luftkvalitet
- Romhøyde
- Sikkerhet ved ferdsel og atkomst
- Belysning og synsforhold
- Rom for renholdsutstyr
- Risiko for ergonomiske belastninger

## Arbeidstilsynets vedtak

Arbeidstilsynet gir samtykke til planene, med vilkår som beskrevet nedenfor. Vedtaket har hjemmel i arbeidsmiljøloven §§ 18-9 og 18-6 sjette ledd og forskrift om administrative ordninger på arbeidsmiljølovens område § 12-2 første ledd.

Tiltakshaver må sørge for at vilkårene for dette samtykket blir fulgt opp, eventuelt i samarbeid med arbeidsgivere/leietakere, jf. arbeidsmiljøloven § 18-6 sjette ledd. Se også arbeidsplassforskriften § 1-3 fjerde ledd som regulerer utleiers ansvar.

Vedtaket om samtykke er kun gyldig hvis vilkårene nedenfor blir oppfylt. Arbeidstilsynet kan gjennomføre tilsyn for å kontrollere om vilkårene er oppfylt og om tiltaket er utført i samsvar med planene.

Vi gir samtykke på bakgrunn av de opplysningene og planene som framgår av søknaden og egenerklæringen dere har gitt. Samtykket er ikke en generell godkjenning av den ferdigstilte bygningen, lokalene, arbeidsplassene eller det fysiske arbeidsmiljøet. Det er tiltakshaver/arbeidsgiver som til enhver tid har ansvaret for at lov- og forskriftskrav blir overholdt og at arbeidsmiljøet er fullt forsvarlig under bruk.

## Arbeidstilsynets vurdering

Vi har vurdert egenerklæringen med tilhørende vedlegg og funnet at det er planlagt i samsvar med preaksepterte løsninger, med unntak for kravene til:

- Sikkerhet ved renhold, vedlikehold, montering og liknende
- Handikap-WC
- Ventilasjon
- Personalrom – garderober
- Personalrom – toaletter
- Personalrom – spise- og pauserom



Etter omprosjektering og ytterligere vedlegg har vi funnet at det allikevel er planlagt i samsvar med preaksepterte løsninger for:

- Sikkerhet ved renhold, vedlikehold, montering og liknende

**Følgende forhold godtas i dette konkrete tilfellet etter en særlig vurdering:**

- Handikap-WC og personalrom – toaletter. Normalt er det krav om et tilstrekkelig antall toaletter og minimum enten ett dobbeltsidig HCWC eller 2 speilvendte ensidige HCWC-er i alle arbeidsbygg. I henhold til vår forvaltningspraksis kan vi ved 5 arbeidstakere eller færre godkjenne kun ett dobbeltsidig HCWC som eneste toalettfasilitet. Videre kan vi også i henhold til vår forvaltningspraksis i noen tilfeller gi samtykke til sambruk av toalettfasiliteter mellom arbeidstakere og kunder/besøkende. I denne søknaden er det prosjektert ett dobbeltsidig HCWC som kan brukes av besøkende ved behov og av arbeidstakere ved behov. Vi velger å samtykke til den løsningen i denne spesifikke søknaden. Vi har lagt vesentlig vekt på den faktiske situasjonen på søknadstidspunktet og den svært lave graden av arbeid i tiltaket. Vi påpeker at skulle situasjonen endre seg og forutsetningene for dette vedtaket ikke lenger være den faktiske situasjonen i tiltaket så har arbeidsgiver og utleier begge et selvstendig ansvar ift. å ivareta kravene i arbeidsplassforskriften, herunder kravene om personalfasiliteter.
- Ventilasjon. Normalt er det krav om tilstrekkelig balansert mekanisk allmennventilasjon i alle arbeidsbygg. I denne søknaden er det prosjektert med allmennventilasjon rettet mot kravene til boligventilasjon. Vi velger å godta løsningen i denne søknaden. Vi har lagt vesentlig vekt på den faktiske situasjonen på søknadstidspunktet og den svært lave graden av arbeid i tiltaket. Vi påpeker igjen at skulle situasjonen endre seg og forutsetningene for dette vedtaket ikke lenger være den faktiske situasjonen i tiltaket så har arbeidsgiver og utleier begge et selvstendig ansvar ift. å ivareta kravene i arbeidsplassforskriften, herunder kravene om ventilasjon.
- Personalrom – spise- og pauserom. Normalt er det krav om tilstrekkelig dimensjonert og hensiktsmessig plassert spiserom/pauserom i alle arbeidsbygg. I dette tiltaket er det prosjektert uten spiserom/pauserom, men med flere generelle oppholdsrom i tiltaket. Vi velger å godta løsningen i denne søknaden. Vi har lagt vesentlig vekt på den faktiske situasjonen på søknadstidspunktet og den svært lave graden av arbeid i tiltaket. Vi mener at fasilitetene vil være tilstrekkelig til å opprettholde et minimum av kvalitet basert på disse forutsetningene. Vi påpeker igjen at skulle situasjonen endre seg og forutsetningene for dette vedtaket ikke lenger være den faktiske situasjonen i tiltaket så har arbeidsgiver og utleier begge et selvstendig ansvar ift. å ivareta kravene i arbeidsplassforskriften, herunder kravene om personalfasiliteter.

Dere finner mer informasjon om kravene på [www.arbeidstilsynet.no/tema/byggesak/veiledning-til-dokumentasjonskrav-ved-soknad-om-arbeidstilsynets-samtykke/](http://www.arbeidstilsynet.no/tema/byggesak/veiledning-til-dokumentasjonskrav-ved-soknad-om-arbeidstilsynets-samtykke/).

## Begrunnelse for vilkår

Vi har ikke mottatt tilstrekkelige opplysninger om at personalrom – garderober er i tråd med gjeldende krav. Derfor stiller vi vilkår med følgende begrunnelse:



## Personalrom – garderober

### Vilkår: Garderober

Tiltakshaver skal sørge for at tilfredsstillende garderober, atskilt for kvinner og menn, blir innredet og utstyrt i tråd med gjeldende forskriftskrav og forvaltningspraksis.

- Dere må sende redegjørelse og plantegning til Arbeidstilsynet så snart som mulig, og før tiltaket tas i bruk, jf. arbeidsmiljøloven § 18-5 første ledd. Dokumentasjonen skal vise at kravene er ivaretatt.

### Krav til garderober

Arbeidsplassforskriften § 3-2 stiller generelle krav til hvordan personalrom skal dimensjoneres og innredes. Forskriften sier blant annet at det skal tas hensyn til

- arbeidets art (bokstav a)
- det største antallet arbeidstakere som normalt bruker rommet samtidig (bokstav b)
- at virksomheten skal kunne sysselsette både kvinner og menn (bokstav d)
- at det i personalrom ikke skal plasseres eller installeres annet utstyr enn det som er knyttet til den naturlige virksomheten i rommet (bokstav d). Det betyr at det som hovedregel ikke er akseptert å blande ulike funksjoner, som plass til renholdsutstyr og garderober, i samme rom.

Særskilte krav til garderober framkommer av forskriftens § 3-4 og suppleres av forskriftens kommentardel, andre aktuelle bestemmelser i forskriften og veiledninger.

Alle har krav på garderobe, og hver arbeidstaker skal ha tilstrekkelig plass for å henge opp tøy o.l. Dersom forholdene gjør det nødvendig, skal det være atskilte skap for arbeidstøy og privat tøy.

Arbeidstakerne skal ha mulighet til å låse inn tøyet sitt i arbeidstiden, og der det er nødvendig, skal det i tillegg være låsbare avlukker for verdisaker. Videre skal arbeidstakerne ha tilstrekkelig plass til å skifte klær, og garderoben(e) skal ha speil, nødvendig antall sitteplasser for skifte av klær og skotøy, og tilfredsstillende ventilasjon.

Virksomheter skal kunne sysselsette både kvinner og menn, og alle arbeidsplasser skal som hovedregel derfor ha atskilte garderober.

En atskilt garderobeløsning er særlig viktig i virksomheter der arbeidstakerne

- må skifte til eller fra arbeidstøy
- arbeider med stoffer som er giftige eller helsefarlige
- arbeider med stoffer som kan medføre smittefare, avsette lukt i tøy eller liknende

I slike tilfeller må selv små virksomheter vurdere atskilte garderober. Garderoben(e) bør ligge i tilknytning til vaskerom/dusj eller være kombinert med vaskerom.

Når det gjelder kravet til atskilte garderober, legger Arbeidstilsynet normalt ikke vekt på kjønns sammensetningen i virksomheten på søknadstidspunktet.



Vi gjør oppmerksom på at kravene til garderobeser skal forvaltes strengt. Dere finner nærmere veiledning om kravene og hvordan de kan oppfylles, på [www.arbeidstilsynet.no/tema/byggesak/veiledning-til-dokumentasjonskrav-ved-soknad-om-arbeidstilsynets-samtykke/krav-til-garderobeser-pa-arbeidsplassen/](http://www.arbeidstilsynet.no/tema/byggesak/veiledning-til-dokumentasjonskrav-ved-soknad-om-arbeidstilsynets-samtykke/krav-til-garderobeser-pa-arbeidsplassen/). Her finner dere også lenker til det aktuelle regelverket.

#### **Dette er ikke i samsvar med gjeldende krav**

Dere må anlegge en form for garderobefunksjon som sikrer en mulighet for å henge av seg yttertøy for de arbeidstakerne som kommer innom en sjelden gang for å utføre arbeid i lokalet.

## Kommunen kan gi igangsettingstillatelse når vårt samtykke er gitt

Kommunen kan gi igangsettingstillatelse når Arbeidstilsynets samtykke foreligger, jf. plan- og bygningsloven §§ 21-4 og 21-5.

Vi sender derfor kopi av dette brevet til KARMØY kommune for å gjøre oppmerksom på at dere har fått Arbeidstilsynets samtykke etter arbeidsmiljøloven § 18-9.

## Dere må betale gebyr

Tiltakshaver skal betale et gebyr for Arbeidstilsynets saksbehandling. Basert på opplysningene dere har gitt er tiltaket plassert i Kategori 2b (BRA 101-500 m<sup>2</sup>) Yrkesbygg med faste arbeidsplasser, men uten maskinelle prosesser og forurensninger og fastsatt til kr. 4221.

Gebyrsatsene avhenger av typen tiltak og størrelsen på bygget. Les mer om hvordan gebyret beregnes, på [www.arbeidstilsynet.no/tema/byggesak/gebyr-for-behandling-av-byggesaker/](http://www.arbeidstilsynet.no/tema/byggesak/gebyr-for-behandling-av-byggesaker/).

Faktura sendes elektronisk/i egen forsendelse til fakturamottaker, PARKEN TERRASSE EIENDOM AS, med 30 dagers betalingsfrist. Hvis gebyret ikke blir betalt innen fristen, blir kravet tvangsinnrevet med omkostningsgebyr.

Vedtaket om gebyr er hjemlet i arbeidsplassforskriften § 9-1 og forskrift om administrative ordninger § 14-1.

## Dere kan klage

Dere kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar vedtaket.

For nærmere informasjon om klageinstans, framgangsmåte ved klage, retten til å se dokumentene i saken og søksmål, se [www.arbeidstilsynet.no/klage/](http://www.arbeidstilsynet.no/klage/). Dere kan ikke reise søksmål før klageadgangen er prøvd, jf. forvaltningsloven § 27b.



## Gi informasjonen videre til arbeidsmiljøutvalget, verneombudet eller ansattes representant

Arbeidsgiver skal sørge for at arbeidstakerne medvirker i samtykkebehandlingen. Arbeidsmiljøutvalget og verneombudet har formelle roller som skal sikre slik medvirkning. Vi ber dere derfor om å gjøre arbeidsmiljøutvalget kjent med dette brevet. Hvis virksomheten ikke har arbeidsmiljøutvalg, ber vi dere om å gjøre verneombudet kjent med brevet. Har dere inngått avtale om annen ordning enn å ha verneombud, skal dere gi kopi av brevet til ansattes representant.

Hvis tiltakshaver er utleier, skal dere gi en kopi av brevet til alle arbeidsgivere som er leietakere. Dette for at de skal kunne orientere egne arbeidsmiljøutvalg, verneombud eller ansattes representant.

Se arbeidsmiljøloven § 7-2 annet ledd bokstav c) og forskrift om organisering, ledelse og medvirkning § 2-2 tredje ledd bokstav a).

## Mer informasjon?

Dere finner mer informasjon om Arbeidstilsynets samtykke og krav til det fysiske arbeidsmiljøet på [www.arbeidstilsynet.no/tema/byggesak/](http://www.arbeidstilsynet.no/tema/byggesak/).

## Send dokumentasjon via eDialog

Bruk eDialog hvis dere skal sende oss dokumentasjon eller svare på dette brevet. Oppgi referansenummer 2022/41367. Les mer om eDialog på [www.arbeidstilsynet.no/post/](http://www.arbeidstilsynet.no/post/).

Med hilsen  
Arbeidstilsynet

Tommy Pedersen  
seksjonsleder

Lars Normann Hartz  
inspektør

*Dette brevet er elektronisk godkjent.*

Kopi til:

KVALA ARKITEKTER AS  
KARMØY KOMMUNE

Vestheimvegen 49  
Postboks 167

4250 KOPERVIK  
4291 KOPERVIK