



Thomas Klungland Stange

Dato: 20.03.2023

Svehaugvegen 10a

Dokumentnummer: 23/2367-4  
Deres referanse: fa123039-88e9-4667-b9e1-5c7fc00829ef

4250 KOPERVIK

Saksbehandler: Evy Johannessen

## Gnr. 70, bnr. 17 - Svar på tilbakemelding på informasjonsbrev

Viser til din tilbakemelding på informasjonsbrev mottatt 15.03.23.

I din tilbakemelding skriver du at det må være en misforståelse da boden ikke er et treningssenter, men en bod med utplassert treningsutstyr, der du tar en kunde med som ønsker å trene med deg.

Det er ikke hvordan utstyret er montert som avgjør om det er en søknadspliktig endring, men endring i bruken av rommet:

Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:

- endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
- den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
- vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet

Hoveddel er de delene av boligen du bruker til å bo og oppholde deg i, samt ganger og trapper mellom hoveddeler. Tilleggsdel er andre deler av boligen som ikke er egnet som oppholdsrom, som for eksempel bod og oppbevaringsrom.

I byggesaksforskriften (SAK10) § 2-1 står det at varig og tidsbestemt 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,

Utdrag fra veiledningen til SAK 10:

Dersom det for eksempel er store vinduer, peis og/eller annen tilrettelegging for annet enn bodbruk i et rom som er angitt som bod, skal det legges til grunn hva rommet åpenbart framstår som, og ikke hva som er angitt i søknaden eller som lovlig bruk.

..endringen ikke behøvde å være vesentlig, det var "tilstrekkelig at den påtenkte bruksendring vil bryte med forutsetningene for byggetillatelsen".

- 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, eller

Utdrag fra veiledningen i SAK 10:

Bestemmelsen tar utgangspunkt i at en bruksendring er søknadspliktig med krav om bruk av ansvarlige foretak for å sikre en faglig forsvarlig vurdering, søknadsprosess og gjennomføring.

Endring av bruken av et byggverk eller areal vil i en del tilfeller tilsynelatende kunne skje uten vesentlige fysiske endringer av byggverket eller påvirkning på omgivelsene. Ved nærmere vurdering vil en likevel se at endret bruk kan utløse flere tekniske krav, som krav til personlig eller materiell sikkerhet, miljø og helse, installasjoner og brukbarhet, byggegrunn, tekniske infrastruktur med videre. Noen bruksendringer vil også påvirke omgivelsene ved økt trafikk eller på annen måte som berører de formål plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. Derfor kreves søknadsplikt.

Bruksendring er ikke alltid knyttet opp mot et tiltak med bygge- eller anleggsarbeider. Det er tilstrekkelig at den faktiske bruken endres utover det tidligere tillatelse eller arealplan åpner for. Hvis en tenkt bruksendring vurderes å være i strid med arealplan, blir den et søknadspliktig tiltak, som dessuten krever dispensasjonssøknad og –behandling.

c) Tilleggsdel tas i bruk til hoveddel eller omvendt

Utdrag fra veiledning i SAK10:

Bokstav c presiserer at å ta tilleggsdel av bygning i bruk til hoveddel eller omvendt er en søknadspliktig bruksendring. Særlig når tilleggsdel tas i bruk til hoveddel vil det kunne utløse nye bygningstekniske krav, men det kan også skje dersom del av hoveddel for eksempel tas i bruk til garasje med krav til brannsikring, tetting mot eksos og røyk mot andre deler av bygningen.

På direktoratet for byggkvalitet sin nettside (dibk.no) er det en veiledning til teknisk forskrift (TEK17), som beskriver hva som er hoveddel og hva som er tilleggsdel i boligbygg:

§6-1 veiledning til bestemmelsen:

I hoveddel inngår følgende rom innenfor en boenhet (bruksenhet) uansett hvilken etasje rommene befinner seg i:

- oppholdsrom, soverom, kjøkken, kjølerom, entre, vindfang
- bad, dusjrom, toalett, vaskerom, badstue, rom for svømmebasseng, trimrom
- solenergirom (innglasset balkong, vinterhage eller lignende) som er isolert og brukes som oppholdsrom også om vinteren
- rom for kommunikasjon, inklusive trapp, mellom rom som er nevnt ovenfor

I tilleggsdel inngår følgende rom innenfor en boenhet (bruksenhet) uansett hvilken etasje rommene befinner seg i:

- boder, oppbevaringsrom, garasje
- tekniske rom (ventilasjonsrom, fyrrom, heismaskinrom, søppelrom eller liknende)
- solenergirom (innglasset balkong, vinterhage eller lignende) som er uisolert og som ikke kan brukes som oppholdsrom om vinteren
- balkonger, terrasser, portrom, arkader og andre åpne arealer
- rom for kommunikasjon (inkludert trapp) mellom rom som er nevnt under tilleggsdel, samt rom mellom disse og hoveddel

### Arbeidstilsynet

Du skriver i din tilbakemelding at du har vært i prat med arbeidstilsynet som ikke så noen problem med det du gjorde.

Jeg viser her til veiledningsbrev arbeidstilsynet har sendt ut 15.03.23 (ref. 2023/19171) der kommunen var kopimottaker.

## **Konklusjon**

Å gjøre om en bod til treningssenter er en søknadspliktig bruksendring da boden endres fra tilleggsdel til hoveddel.

En slik bruksendring er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20 – 1, og krever at ansvarlig foretak står for søknaden da tiltaket skal være ansvarsbelagt i henhold til plan- og bygningsloven § 20 – 3.

Boden ligger i et område regulert til bolig, det kreves derfor dispensasjon fra formål bolig siden du bruker treningssenteret som næring (personlig trener og treningssenter).

Du må ha samtykke fra arbeidstilsynet, eller en skriftlig tilbakemelding fra arbeidstilsynet om at tiltaket ikke krever samtykke fra dem.

Minner om fristen for ansvarlig søker å sende inn søknad: 31.05.23

Med hilsen

Evy Johannessen  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

## **Kopi til:**

Arbeidstilsynet Haugesund      Postboks 4720 Torgarden      7468      Trondheim