



FYLKESMANNEN  
I ROGALAND

# Spørretime Byggesakskonferanse 31. mai 2013

nut Middelthon



FYLKESMANNEN  
I ROGALAND

# Halvannen etasje





# Halvannen etasje



Reguleringsplan:

Kan bebygges med bolighus i 1 ½ etasje.



# Halvannen etasje

MD 16.03.1983:

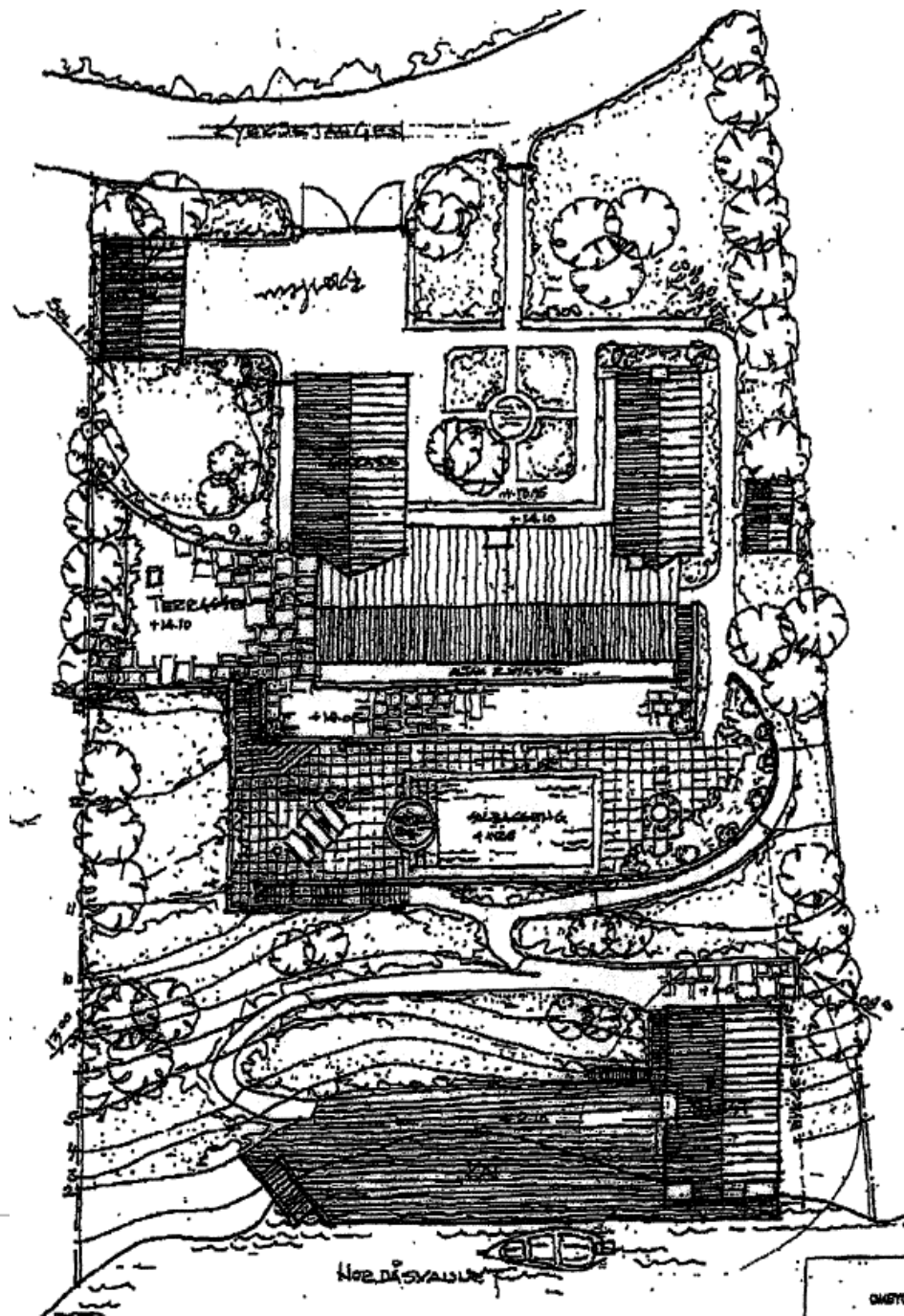
Hus med delvis innredning av loft over 1. etasje.

Kan være enetasjes hus eller toetasjes hus hvis innredning overstiger 1/3 av husets grunnflate.



## Gjelder søknad eller tegning?

- Tiltakets art skal beskrives i søknad, f.eks. naust og brygge.
- Fasade skal vises på tegning. Avvik innenfor ikke søknadspliktig endring.





## Bergen tingrett 12.3.2012

«Men når verken kai, murer eller støttemurer er nevnt med et ord i søknaden, og det heller ikke fremgår tydelig av situasjonskartet om det er en ny eller eksisterende kai som er tegnet inn ettersom de ikke er inntegnet med rødt, slik som det nye tilbygget og naustet er, kan ikke retten se at Byggesaksavdelingen i kommunen hadde noen foranledning for å anta at søknaden omfattet også disse tiltakene.»



## Bofellesskap/asylmottak /hybelhus

- Avgrensning mot institusjon:
  - Flere beboere med eget rom og felles oppholdsrom og spiserom. Fast personell med egne kontorer.
  - Mellomløsning hvor beboerne har egne leiligheter, samlet i en bygning med fast innslag av omsorgspersonell. Konkret vurdering:
    - Konkret vurdering av trafikkbelastning, parkeringsbehov, nattetraffic økt støy osv.
  - Boligformålet retter seg mot boligfunksjonen og ikke egenskaper ved beboerne!





## Bruksendring innenfor samme formål

- SAK10 § 2-1 b):
  - endret bruk av byggverk ... kan påvirke de hensyn som skal ivareta ... med hjemmel i plan- og bygningsloven i forhold til byggverket, tilhørende utearealer eller omgivelser..
- Rt. 1983 s. 1067 (Rulle Salomonsen) bilrekvisita til matsenter:
  - «endringene som omleggingen medfører, har adresse til de hensyn bygningsmyndighetene etter loven skal ivareta.
- Faktisk antall beboere i vanlig bolig irrelevant.
- Stavanger byrett 21.4.1995 Brødrene Torjussen A/S - Stvgr. kommune
  - Utleie til ansatte ½ til 1 år. Maks 3 personer pr. leilighet. Ikke bruksendring. Vekt på at leiligheter fortsatt kunne brukes som tidligere.
  - Mye som taler for at korttidsbruk for opptil 10-12 ansatte kan medføre plikt til å innhente tillatelse.

# Utvidelse av bolig bruksendring?

- Fylkesmannens avgjørelse av 09.07.12:
  - «Endringen av underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel øker boligarealet. Teoretisk sett kan det da oppholde seg flere personer i boligen og dette vil kunne føre til økt utslipp. Fylkesmannen kan likevel ikke se at en økning av boligens areal i seg selv kan være nok til å stille krav om ny avløpsløsning. Dette vil kunne være annerledes dersom det oppføres ny boenhet.»



## Opparbeidelseskrav i regulert område

- § 18-1. *Krav til opparbeidelse av veg og hovedledning for vann og avløpsvann*
- I regulert strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres, dersom: .....