

# Kommuneplanens arealdel 2014-2013

## Kommunedelplan for sentrum

[www.haugesund.kommune.no](http://www.haugesund.kommune.no)



### BARNEHAGER OG OPPVEKST

Barnehager, barnehageopptak, barnehageportal, søke, bytte, si opp barnehageplass, barnevern, PPT, m.m.

### BOLIG OG SOSIALE TJENESTER

Bostøtte, startlån, kommunal bolig, sosialtjeneste (NAV), psykisk helse og rus, barnevern m.m.

### HELSE

Fysio- og ergoterapi, helsestasjon, skolehelsetjeneste, jordmor, legevakt, psykisk helse og rus, frisklivssentral, folkehelse, vaksine, hukommelsesteam m.m.

### IN ENGLISH

About Haugesund, live in Haugesund, available jobs, garbage, kindergarten, schools, learning Norwegian, students, health care, tax information with more.

### KULTUR OG FRITID

Lag og foreninger, idrettsarenaer, svømmehall, ishall, leie lokaler, dugnadsmidler, bibliotek, kulturhus, festivaler, teater, billedgalleri, kultursenter, bydelshus m.m.

### NÆRINGSLIV

Skatt, næring, etablerer- og kunnskapsprøve, bedriftsetablering, skjenkebevilging, skatt og avgift m.m.

### OMSORG

Hjemmehjelp, omsorgssentre, omsorgsbolig, Vedtakskontor, bolig, middag, avlastning, bofellesskap, barnevern, sosialtjeneste (NAV) m.m.

### PLAN, BYGG OG EIENDOM

Byggsak, planinnsyn, seksjonering, kart og oppmåling, gebyrer, dispensasjonssøknad, tomter, forhåndskonferanse m.m.

### SKOLE OG UTDANNING

Grunnskole, SFO, skolerute, søknad om fri, skolegrenser,

### TEKNISKE TJENESTER

Avfall, brann, feiing, vann, avløp, planlegging, utbygging,

### TELEFONLISTER

Kriseteam, nødnummer, barnevern, lege- og tannlegevakt, krisesenter, teknisk vakt (veg, vann og avløp), beredskapsledelse m.m.

### VEG, TRANSPORT OG PARKERING

Vinterberedskap, vegvedlikehold, leie av kommunal grunn,



FORSIDEN

KONTAKT

## PLAN, BYGG OG EIENDOM

### BYGGE, RIVE ELLER ENDRE?

Sjekk om du må søke, slik søker du, behandlingstid, pris

### BYGGETILSYN

Ferdigattest, brukstillatelse, kontroll av byggetillatelse og varsling av ulovligheter

### EIENDOMSINFORMASJON OG KART

Hva gjelder for eiendommen?  
Planinnsyn, reguleringsplan, kart

### EIENDOM - TJENESTER

Deling, seksjonering, grensejustering, arealoverføring, oppmåling

### KLAGE

Klage på vedtak, serviceklager

### PLANINNSYN OG PLANKUNNGJØRINGER

Kunngjøring av plandokumenter, reguleringer, kommuneplan og sentrumsplan

### SAKSINNSYN

Politiske møter og saker.  
Postlister.

### ENDRE/LAGE NY REGULERINGSPLAN

Bestill oppstartsmøte, send inn detaljregulering, info om overordnede planer/føringer

### BYANTIKVAR

Kontakt, hensynssoner i sentrum, frister for støtteordninger

### ENHET FOR BYUTVIKLING

Kontakt, besøksadresse, serviceerklæringer

### KOMMUNALE TOMTER

Kontakt, salg av tomter, kart

### SERVISEENTERET

Åpningstider, besøksadresse, tjenester

# Veiviser Dibk

- [Spørsmål og svar](#)
- [Veiviser – bygg uten å søke](#)
- [Hvor stort kan du bygge](#)

# Kommunens nettside mm.

- [Overordna planer](#)
- [Byggesak](#)
- [Veiledningsblader Dibk/NKF](#)
- [Veiledninger Haugesund kommune](#)
- [Ny leilighet i eksisterende bygg](#)
- [Fast track i sentrum](#)
- [Eksempelsamlingen](#) – fravikelse TEK10 – eksisterende bygg

<b>Innledning</b> .....	
1 Tekniske krav ved tiltak på eksisterende byggverk.....	
1.1 Redegjøre for de fysiske arbeid som planlegges gjennomført .....	
1.2 Planlagt arbeid avgrenset til tiltak.....	
1.3 Identifisere krav .....	
2 Unntak fra tekniske krav .....	
2.1 Unntak fra tekniske krav.....	
2.1.1 Uforholdsmessige kostnader .....	
2.1.2 Forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk.....	
2.1.3 Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk .....	
2.2 Krav til opplysninger som må foreligge ved søknad om unntak etter pbl <u>§ 31-2</u> .....	
3 Tekniske krav ved tiltak på verneverdige bygg.....	
4 Dispensasjon.....	
4.1 Dispensasjon.....	
5 Vedlikehold.....	
5.1 Generelt.....	
6 Oppfølging av ulovlige tiltak.....	
6.1 Oppfølging av ulovlige forhold .....	
7 Seksjonering av eksisterende bygning.....	
7.1 Vilkår for seksjonering.....	
7.3 Krav til dokumentasjon, tegninger og planer .....	
7.4 Krav til registrering .....	
7.5 Søknadsplikt etter <u>plan- og bygningsloven</u> ved seksjonering .....	

# Eksempler

- Ombygging av enebolig til bolig med to boenheter
- Bruksendring av tilleggsdel til hoveddel
- Bruksendring av fritidsbolig til bolig
- Bruksendring av del av enebolig til familiebarnehage
- Bruksendring fra næring til bolig
- Tilbygg av ny boenhet
- Tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet
- Bruksendring av loftsareal til egen boenhet
- Vern

Sjekkliste for hva som kan være relevante krav fastsatt i plan med bestemmelser:

- Arealformål i plan. Dersom omsøkt bruk (boligformål) er i strid med arealformål i plan kreves søknad om dispensasjon i samsvar med [pbl § 19-1](#)
- Minste avstand til sjø og vassdrag, jf. [pbl § 1-8](#)
- Antall biloppstillingsplasser
- Krav til arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter
- Hensynssoner i plan
- Minste uteoppholdsareal

Opplistingen er ikke fullstendig. Det kan også være andre relevante bestemmelser enn de som er nevnt.

## EKSEMPEL 5 - Bruksendring fra næring til bolig



### 1.0 Hva de planlagte arbeidene innebærer

Arbeidene innebærer ombygging av lettvegger, endring av vinduer (plassering og form) og nytt inngangsparti.

### 2.0 Planlagt arbeid avgrenset til tiltak

Arbeidene ansees som bruksendring i henhold til [pbl § 20-1 d](#)).



#### **4.1 Dispensasjon**

Dersom omsøkt bruk (boligformål) er i strid med arealformål eller andre bestemmelser i plan, må det søkes om dispensasjon i samsvar med [pbl § 19-1](#), eller foretas reguleringsendring. Dispensasjon kan bare gis dersom de hensyn som reguleringsplanen skal vareta ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Relevante forhold i en interesseavveining (fordeler/ulempes) ved eventuell søknad om dispensasjon kan være:

- Tiltakets beliggenhet i forhold til utbygget infrastruktur/service (vei, vann, kloakk, skole mv.
- Hva bygningen har vært brukt til i senere tid. En viktig kilde for slik informasjon er eiendomsregistrene.
- Konsekvensene av omsøkte bruk på omgivelsene
- Kommuneplanenes intensjoner og hvilke "offentlige hensyn som skal ivaretas" ved areaformålet i plan

### **5.6 Planløsning og bygningsdeler i byggverk**

Bestemmelsene i [kapittel 12](#), med unntak av [§ 12-3](#) (heis), er relevante ved bruksendring av bygning fra næring til bolig. Ved ombygging av næringsbygg til bygning med boenhet kan det være vanskelig å oppfylle krav til romhøyde, krav til størrelse på bad og toalett og krav til trinnfri atkomst. Andre krav vil normalt kunne oppfylles uten uforholdsmessige kostnader. Det er tilstrekkelig at minst 50 % av boenheter på inntil 50 m<sup>2</sup> BRA med ett eller to rom for varig opphold i bygning, oppfyller kravene til tilgjengelig boenhet samt utforming av bad og toalett i [§ 12-9 første ledd](#).

#### **5.6.1 Krav til romhøyde**

##### **Kap. 12. Romhøyde**

Krav til romhøyde er gitt i [TEK10 § 12-7](#). Bestemmelsen er relevant når bygning brukesendres fra næring til bolig.

##### ***Anbefaling ved bruksendring fra næring til bolig***

###### ***1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader***

Ved ombygging av eksisterende bygning med liten romhøyde (lavere enn 2,4 m) vil det normalt ikke være mulig å oppfylle krav til romhøyde tilsvarende nye bygninger uten uforholdsmessige kostnader.

###### ***2. Forsvarlig sikkerhet***

Hensynet bak bestemmelsen er blant annet å forebygge skade på person ved sammenstøt. Fare for sammenstøt vil normalt være neglisjerbar i rom som har romhøyde minimum 2,2 m. Rom som brukesendres og som har romhøyde minimum 2,2 m kan antas å oppfylle krav til forsvarlig sikkerhet. Dette begrunnes videre med at det vil være mulig å benytte standard dører med fri høyde 2,0 m. Rom som kjølerom, entre, vindfang, bad, dusjrom, toalett, vaskerom, tekniske rom og badstue kan etter konkret vurdering i den enkelte sak ha lavere takhøyde, men ikke under 2,0 m.

###### ***3. Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk***

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnytting av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

## Sjekkliste 5: Relevante krav eksempel 5 (Bruksendring fra næring til bolig)

KRAVSPUNKT TEK10	RELEVANT	MERKNAD
<b>Kapittel 7. Sikkerhet mot naturpåkjenninger</b>		
§ 7-1. Generelle krav om sikkerhet mot naturpåkjenning	Ja	
§ 7-2. Sikkerhet mot flom og stormflo	Ja	
§ 7-3. Sikkerhet mot skred	Ja	
§ 7-4. Sikkerhet mot skred. Unntak for flodbølge som skyldes fjellskred	Ja	
<b>Kapittel 8. Uteareal og plassering av byggverk</b>		
§ 8-1. Uteareal	Ja	
§ 8-2. Uteareal med krav om universell utforming	Nei	
§ 8-3. Plassering av byggverk	Nei	
§ 8-4. Uteoppholdsareal	Ja	Bare 1. til 4. ledd gjelder
§ 8-5. Generelle krav til gangatkomst og ganglinjer	Nei	
§ 8-6. Gangatkomst til byggverk	Ja	Bare 1. ledd gjelder
§ 8-7. Gangatkomst til uteoppholdsareal med krav om universell utforming	Nei	
§ 8-8. Kjøreatkomst	Ja	
§ 8-9. Parkerings- og annen oppstillingsplass	Ja	
§ 8-10. Trapp i uteareal	Ja	
<b>Kapittel 9. Ytre miljø</b>		
§ 9-1. Generelle krav til ytre miljø	Ja	
§ 9-2. Helse- og miljøskadelige stoffer	Ja	
§ 9-3. Forurensning i grunnen	Nei	
§ 9-4. Utvalgte naturtyper	Nei	
§ 9-5. Avfall	Ja	
§ 9-6. Avfallsplan	Ja	Ombygging mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA
§ 9-7. Kartlegging av farlig avfall og miljøsaneringsbeskrivelse	Ja	Riving mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA
§ 9-8. Avfallssortering	Ja	Når det er krav til avfallsplan
§ 9-9. Sluttrapport for disponering av avfall	Ja	Når det er krav til avfallsplan
§ 9-10. Utslippskrav til vedovner	Ja	Når det installeres lukketildsted
<b>Kapittel 10. Konstruksjonssikkerhet</b>		
§ 10-1. Personlig og materiell sikkerhet	Ja	
§ 10-2. Konstruksjonssikkerhet	Ja	
§ 10-3. Nedfall fra og sammenstøt med byggverk	Ja	

KRAVSPUNKT TEK10	RELEVANT	MERKNAD
<b>Kapittel 11. Sikkerhet ved brann</b>		
§ 11-1. Sikkerhet ved brann	Ja	
§ 11-2. Risikoklasser	Ja	Ved bruksendring innen samme formål
§ 11-3. Brannklasser	Ja	Bruksendring av loft og kjeller kan endre etasjetallet som grunnlag for å bestemme brannkl.
§ 11-4. Bæreevne og stabilitet	Ja	Kan endres dersom etasjetallet endres
§ 11-5. Sikkerhet ved eksplosjon	Ja	
§ 11-6. Tiltak mot brannspredning mellom byggverk	Ja	
§ 11-7. Brannseksjoner	Nei	
§ 11-8. Brannceller	Ja	Ved bruksendring innen samme formål
§ 11-9. Materialer og produkters egen-skaper ved brann	Ja	
§ 11-10. Tekniske installasjoner	Ja	
§ 11-11. Generelle krav om rømning og redning	Ja	
§ 11-12. Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider	Ja	
§ 11-13. Utgang fra branncelle	Ja	
§ 11-14. Rømningsvei	Ja	
§ 11-15. Tilrettelegging for redning av husdyr	Nei	
§ 11-16. Tilrettelegging for manuell slokking	Ja	
§ 11-17. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap	Ja	
<b>Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk</b>		
§ 12-1. Krav om universell utforming av byggverk	Nei	
§ 12-2. Krav om tilgjengelig boenhet	Ja	Ja når boenheten h inngangsplanet
§ 12-3. Krav om heis i byggverk	Ja	Ja når boenheten h
§ 12-4. Inngangsparti	Ja	
§ 12-5. Planløsning	Ja	
§ 12-6. Kommunikasjonsvei	Ja	1. til 3. ledd gjelder
§ 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal	Ja	
§ 12-8. Entre og garderobe	Ja	Bare for tilgjengeli
§ 12-9. Bad og toalett	Ja	
§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass	Ja	
§ 12-11. Balkong og terrasse mv.	Ja	
§ 12-12. Avfallssystem og kildesortering	Ja	
§ 12-13. Badstue, kjølerom og fryserom	Ja	Bare ved bruksendi
§ 12-14. Varemottak	Ja	
§ 12-15. Dør, port mm	Ja	
§ 12-16. Trapp	Ja	
§ 12-17. Rekkverk	Ja	

KRAVSPUNKT TEK10	RELEVANT	MERKNAD
<b>Kapittel 12. Planløsning og bygningsdeler i byggverk, forts.</b>		
§ 12-18. Rampe.	Ja	
§ 12-19. Leider	Nei	
§ 12-20. Vindu og andre glassfelt	Ja	
§ 12-21. Skilt, styrings- og betjeningspanel, håndtak	Nei	
<b>Kapittel 13. Miljø og helse</b>		
§ 13-1. Generelle krav til ventilasjon	Ja	
§ 13-2. Ventilasjon i boenhet	Ja	Gjelder ved bruksendring innenfor boenhet
§ 13-3. Ventilasjon i byggverk for publikum og arbeidsbygg	Ja	Gjelder ved bruksendring innenfor næringsbygg og publikumbygg
§ 13-4. Termisk innneklima.	Ja	
§ 13-5. Radon	Ja	
§ 13-6. Generelle krav om lyd og vibrasjoner	Ja	
§ 13-7. Lydisolasjon	Ja	
§ 13-8. Romakustikk	Ja	
§ 13-9. Støy fra bygningstekniske installasjoner og utendørs lydilder	Ja	
§ 13-10. Lyd- og taleoverføringsutstyr	Ja	
§ 13-11. Vibrasjonsforhold	Ja	
§ 13-12. Lys	Ja	
§ 13-13. Utsyn	Ja	
§ 13-14. Generelle krav om fukt	Ja	
§ 13-15. Fukt i grunn	Nei	
§ 13-16. Overflate vann	Nei	

KRAVSPUNKT TEK10	RELEVANT	MERKNAD
<b>Kapittel 15. Installasjoner og anlegg, forts.</b>		
§ 15-2. Sentralvarmeinstallasjoner	Ja	
§ 15-3. Røykkanal og skorstein	Ja	Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del
§ 15-4. Varmepumpe- og kuldeinstallasjon.	Ja	
§ 15-5. Generelle krav til innvendige vann- og avløpsinstallasjoner	Ja	Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del
§ 15-6. Innvendig vanninstallasjon	Ja	Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del
§ 15-7. Innvendig avløpsinstallasjon	Ja	Gjelder bare nye installasjoner i bruksendret del
§ 15-8. Generelle krav til utvendig vannforsynings- og avløpsanlegg	Ja	Dersom nytt anlegg
§ 15-9. Vannforsyningsanlegg med ledningsnett	Ja	Dersom nytt anlegg
§ 15-10. Avløpsanlegg med ledningsnett	Ja	Dersom nytt anlegg
§ 15-11. Heis	Nei	
§ 15-11a. Rom og sjakt for heis.	Nei	
§ 15-11b. Fritt sikkerhetsrom for heis	Nei	
§ 15-12. Løfteplattformer	Nei	
§ 15-13. Rulletrapp og rullende fortau	Nei	
§ 15-14. Trappeheiser	Nei	
§ 15-15. Sammenhengen mellom løfteinnretninger og harmoniserte standarder	Nei	

rom eller rom med

uksendret del

- Tiltakshaver har ansvar for å identifisere – fastsette hvilke krav som gjelder og om vilkår for unntak er oppfylt
- Kommunen legger til grunn opplysninger fra tiltakshaver.
- TEK 10 gjelder hvis det ikke er gitt positivt dispensasjon eller unntak etter § 31-2.