

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Må jeg søke?

Skal du endre bruken av et rom, må du søke. Bruksendring kan for eksempel være å gjøre om bod til soverom. I denne veilederen kan du lese mer om krav til innhold i søknad og forutsetninger for å få søknaden godkjent.

Innhold i søknaden

1. Søknadsblankett nr. 5153. Eventuelt bruk «skjema for mindre tiltak». **Søknadsskjema finnes på www.dibk.no.**
2. Situasjonsskart.
3. Målsatte plan-, snitt og fasadetegninger i målestokk.
4. Kort redegjørelse om tiltaket.
5. Ved utvendig arbeid: Kvittering for nabovarsel og opplysninger gitt i nabovarsel, skjema nr. 5155 og 5156.

Søknaden kan sendes inn på tre måter:

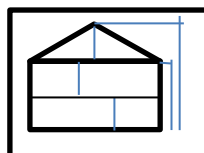
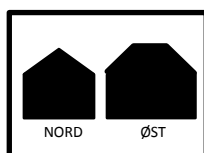
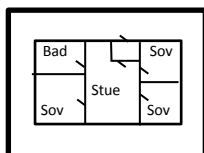
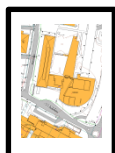
- ByggSøk – Dette er en gratis tjeneste på nett som veileder deg gjennom utfylling og innsending av søknaden.
- Pr post til: Byggesak Postboks 470, 2051 Jessheim.
- Pr mail til: postmottak@ullensaker.kommune.no

Situasjonsskartpakke og naboliste

Situasjonsskartpakken inneholder planbestemmelser, plankart, naboliste, situasjonsskart og annen info om eiendommen. Du kan bestille pakken ved å sende mail til postmottak@ullensaker.kommune.no. Tjenesten koster kr 3 833,-.

Kart og tegninger

Alle tegninger og kart skal være målsatt med relevante størrelser, samt avstander til for eksempel vei, grenser, terreng, m.m. Du kan hente situasjonsskart selv via kommunekart.com eller bestille av kommunen. Tjenesten er prisett. Plantegning av hver etasje skal vise rominndeling og faktisk bruk. Målestokk for tegninger er vanligvis 1:100 (1 cm = 1 m), målestokk for situasjonsskart er vanligvis 1:500 (1 cm = 5 m).



Nabovarsel

Hvis du kun gjør innvendige arbeider trenger du ikke varsle nabo. Hvis du gjør endringer på fasaden eller ytre arbeider som kan påvirke naboen, må du varsle før du søker. Naboen må gi tilbakemelding på varselet innen 2 uker etter at varselet er mottatt. Etter fristens utløp kan du sende inn søknaden. Dersom du får nabomerknader, må søknaden inneholde en kort beskrivelse av hvordan merknadene er hensyntatt eller imøtegått. Naboliste er en del av situasjonsskartpakken.

Hva gjør kommunen med søknaden?

Søknaden gjennomgår først mottakskontroll før det gjøres en nærmere gjennomgang. Søknaden sjekkes opp mot lovverk, planer, kartgrunnlag og opplysninger i det kommunale arkivet. Ved mangler, eller behov for ytterligere opplysninger, sendes det ut mangelbrev. Dersom tiltaket kan godkjennes, fattes det vedtak om tillatelse til tiltak.

Saksbehandlingstid

Søknad i tråd med plan og lovverk, uten mangler, har saksbehandleingsfrist på 3 uker fra kommunen har mottatt søknaden. Ved søknad om dispensasjon er fristen 12 uker. Ved mangler, settes saken på pause inntil det er mottatt manglende dokumenter. Ta kontakt om du ikke hører noe innen fristen. Dersom fristen må utsettes skal du få beskjed om dette.

Veiledning

På www.DiBK.no og www.ullensaker.kommune.no finner du veileder til regelverk og byggesak, samt annet nyttig verktøy. Se også kommunekart.com for info om din eiendom.

Om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Hoveddel og tilleggsdel

En bolig er sammensatt av hoveddel og tilleggsdel. Hoveddel er de delene av boligen du bruker til å bo og oppholde deg i, samt ganger og trapper mellom hoveddeler. Resten av boligen er tilleggsdel. Eksempler på hoveddel: stue, kjøkken, soverom, isolert vinterhage og entré. Eksempler på tilleggsdel: bod, kjeller- og loftstue, kjeller, loft, *uisolert* vinterhage og garasje. Rom som skal brukes til å bo og oppholde seg i kalles «rom til varig opphold». Dette er eksempelvis kjøkken, stue og soverom.

Intern forbindelse

Intern forbindelse betyr at det er direkte tilgang til resten av boligen gjennom trapp eller dør. Dersom man må gå ut av boligen for å komme til rommet som bruksendres, er det ikke intern forbindelse. Dersom det ikke opprettes eller ivaretas intern forbindelse til resten av boligen, må det eventuelt søkes om etablering av selvstendig boenhet.

Etablering av selvstendig boenhet

Dersom du skal bruksendre et frittstående bygg, eller mangler intern forbindelse, må du søke om å etablere ny boenhet. Slik søknad må utformes og sendes inn av et firma med fagkompetanse. Det er mange tekniske krav og andre forutsetninger for å få godkjent etablering av ny boenhet. Les mer om dette i egen veileder: etablering av ny boenhet.

Bruksendring av integrert garasje

Dersom garasjen er oppført som del av boligens bygningsmasse, kan du søke om bruksendring av rom i garasje. Dette forutsetter at parkeringskravet fortsatt kan ivaretas innenfor maksimal % - BYA (bebygd areal) på eiendommen. BYA er bebyggelsens «fotavtrykk», inkludert, areal til parkering. Parkeringskrav varierer med planen for området, men er vanligvis to garasjeplasser på 18 m² pr. plass for en boenhet. Maksimal % - BYA for boligeiendommer i Ullensaker er 30 % BYA.

Utleie

Rom som leies ut må også være godkjent til varig opphold. Før du leier ut kjeller, loft eller garasje må du derfor søke om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Du trenger ikke søke kommunen om å leie ut, men du må undersøke om andre regelverk som styrer dette.

Tekniske krav

Det er du som tiltakshaver som er ansvarlig for at gjeldende regler blir fulgt. Det anbefales å rådføre seg med en fagperson.

Boliger omsøkt etter 1. juli 2011:

Rommet må oppfylle *alle* relevante krav i TEK17.

Boliger omsøkt før 1. juli 2011, jf. TEK17 § 1-2 (8):

For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en boenhet gjelder alle krav i TEK17, *med unntak av:*

- § 12-2, (krav om tilgjengelig boenhet)
- § 12-9, (krav til bad og toalett)
- § 12-10 annet ledd, (krav til sportsbod)
- § 13-5 annet og tredje ledd, (krav om radonsperre og tilrettelegging for tiltak i grunnen)
- § 13-8 (krav til utsyn)
- § 14-2 til § 14-5. (krav til energieffektivitet mv.)

Bod: Det er krav om tilstrekkelig plass for oppbevaring av klær, mat, utstyr og lignende, men det ikke er et minimumskrav til gulvareal for oppbevaring.

Radon: Krav om radonforebyggende tiltak, og maksimal radonkonsentrasjon, gjelder fortsatt.

Lys: Det er *ikke* gitt unntak fra krav om dagslys i § 13-7.

Energi: Det er fortsatt krav til at det tilrettelegges for forsvarlig energibruk. Unntakene gir rom for tilpasning av de tekniske løsningene for energieffektivitet, som tykkelse på isolasjon. Unntakene vil også påvirke hvilke løsninger som kan velges for ventilasjon. Kravene til termisk innneklima i § 13-4 og støy i § 13-6 gjelder fortsatt.