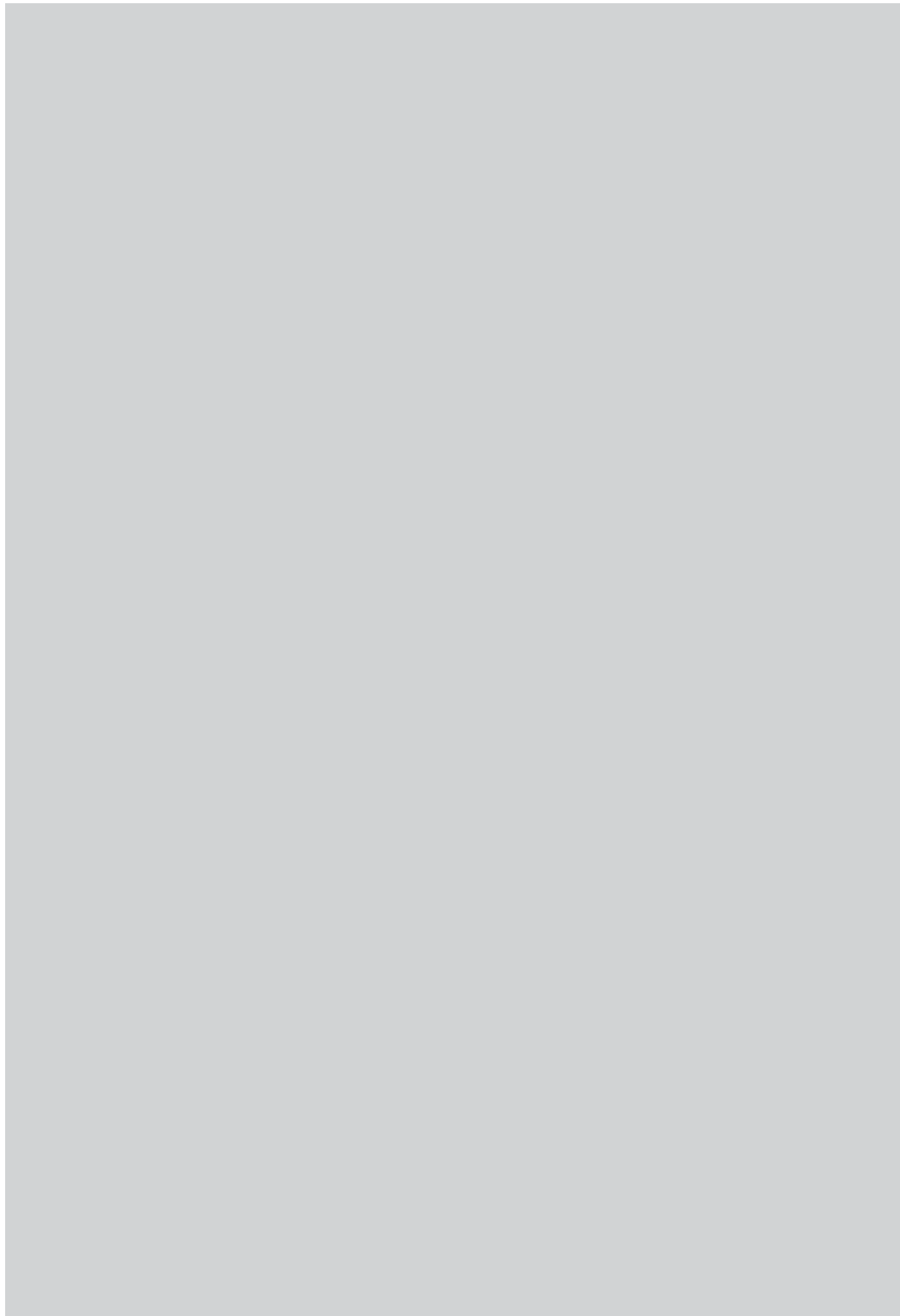




**Veiviser for deg som
ønsker å etablere
bedrift i Arendals
historiske bysentrum.**



Innhold

Innledning	04
DEL 1 - Viktig informasjon ved ulike etableringer	06
- Kontaktinformasjon til ulike aktører, avdelinger og faginstanser	08
DEL 2 - Erfaringer med gjeldede regelverk og utfordringer knyttet til bruksendring av bygg i Arendal sentrum	09
DEL 3 - Oppsummering fra byggesaksavdelingen i Arendal kommune.	16
«Samsnakk» med oss i Arendal!	18

DEL 1

Innledning

Velkommen til dere som ønsker å etablere dere i Arendals historiske bysentrum. Arendal ønsker økt aktivitet og liv i sentrum! Det har vi opplevd å få til i regi av pilotprosjektet Levende Lokaler-Arendal, i samarbeid med mange aktører som har delt dette ønsket.

Sentrumsutviklingsprosjektet «Levende lokaler» startet opp i april 2016 med de tre pilotkommunene Tromsø, Lærdal og Arendal. 23 kommuner og ulike aktører er med i et nasjonalt nettverk knyttet til pilotprosjektet, og får tilgang til kunnskapsproduksjon og erfaringsdeling underveis. DOGA, Design og arkitektur Norge, som er knyttet til Nærings- og fiskeridepartementet, er prosjekteier. By- og regionforskningsinstituttet NIBR, HiOA, er engasjert til følgeevalueringen, som ledes av Guri Mette Vestby. I mai 2018 er prosjektperioden for det nasjonale pilotprosjektet over.

Gjennom samarbeidet som er videreutviklet i prosjektet Levende Lokaler- Arendal har vi sett en positiv trend i utviklingen av sentrum, som for få år siden hadde 25 ledige lokaler på gateplan. Nå er det vanskelig å finne tomme lokaler i sentrum!

I Arendal ønsker vi å bygge videre på samarbeidet som har videreutviklet seg og blitt styrket gjennom prosjektperioden. Vi har derfor utarbeidet en veiviser til dere som planlegger etablering av virksomhet i eksisterende bygg i sentrum.

I et tettbebygd historisk bysentrum dukker det fort opp problemstillinger knyttet til bruk av tidligere tomme lokaler, både i form av behov for bruksendringer og andre godkjenninger knyttet til typen virksomhet som skal etableres. Mange etablerere opplever kanskje at det ikke er lett å få oversikt over regelverk, eller å få kjennskap til erfaringer andre har gjort tidligere. Flere har etterspurt mer samlet informasjon, og har uttrykt et behov for å kunne få møte med flere faginstanser samtidig.

Dette dokumentet er laget med tanke på å hjelpe dere på vei, og sette dere i kontakt med de ulike instansene man kan trenge hjelp fra for å komme i mål med en etablering i vårt vakre historiske sentrum. Veiviseren er ikke en juridisk veileder, men en støtte for å finne frem i regelverk og blant ulike faginstanser og støttespillere. Veiviseren vil kunne videreutvikles på bakgrunn av erfaringer fra dere som leser og bruker den, eller på bakgrunn av endringer i det pågående arbeidet med Sentrumsplanen.

Viktig informasjon ved ulike etableringer:

Starte restaurant eller serveringssted?:

På Arendal Kommunes hjemmeside finner du nyttig informasjon, [se her](#)

Å starte restaurant/ servering berører blant annet disse lovene:

<http://www.etablerer.no/course/info.php?id=131>

Serveringsloven:

Forutsetter blant annet en personlig serveringsbevilling og en etablererprøve. Regulerer åpningstidene til serveringssteder.

Etablererprøve:

Man må gjennomføre en etablererprøve, med spørsmål om de ulike lovene som regulerer serveringsbransjen.

Serveringsbevilling:

Man må søke om en serveringsbevilling. Kravet for å få den er at man har en daglig leder og at både bevillingshaveren, daglig leder og andre med innflytelse på driften må ha uklanderligandel.

Alkoholloven:

Regulerer blant annet skjenkebevilling og stiller krav omandel til den som vil ha bevilling. Skal du skjenke eller selge alkohol til en person mot betaling, må du søke om bevilling. [Les mer her.](#)

Næringsmiddeloven:

Stiller blant annet krav til internkontroll, opplæring, lokaler og planløsning.

Næringsmiddelovgivning, lovgivning som omhandler næringsmidler og ivaretar forbrukernes interesser. Lovgivningen har som målsetning å forebygge produksjon og omsetning av helsefarlig mat og drikkevann (helsehensynet).

Mattilsynet vet hva du må forberede. De er den norske tilsynsmyndighet for planter, fisk, dyr og næringsmidler. Mattilsynet forvalter blant annet [matloven](#).

Vaktvirksomhetloven:

Stiller blant annet krav til at vektere må ha opplæring, være over 21 år og ha tilfredsstillendeandel.

Arbeidsmiljøloven:

Regulerer avtaleformer mellom arbeidstakere og arbeidsgiver.

Merverdiavgiftsloven:

Regulerer hvilke typer tjenester som skal ilegges full merverdiavgiftssats og hvilke som skal ilegges lav sats.

Kilder: Damvad, Lovdata

Tips til deg som vil starte butikk

Kontakt sentrumsselskapet Arendal By for oppdatert informasjon om butikkmiiks, marked, ledige lokaler, trender, retail, markedsføring m.m.

Sjekk hva lokalet du ønsker å etablere deg i har løyve for. Husk at det gjelder egne regler om du skal selge matvarer.

www.nets.eu/no/payments/inspirasjon/hvordan-apne-en-butikk/

Brukthandel:

Den som driver brukthandel må ifølge brukthandelloven ha tillatelse fra politiet. Formålet med loven er å forebygge omsetning av stjalne eller ulovlig mottatte ting, og å lette politiets arbeid med å oppspore slike gjenstander.

Brukthandel er handel med brukte eller kasserte ting, herunder antikviteter og kunstgjenstander.

Lov om brukthandel/ Brukthandelforskrift:
lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-12-22-105

Brukthandelløyve/ Brukthandelbevilgning:
www.politiet.no/tjenester/brukthandel/

Kontaktinformasjon til ulike aktører, avdelinger og faginstanser

Næringsetablering

Vi ønsker å legge forholdene til rette for at eksisterende bedrifter skal få de beste betingelsene for å videreutvikle seg i vår kommune. Vi vil også bistå enkeltpersoner med å realisere egen virksomhet.

www.arendal.kommune.no/tjenester/naring-bevilling-skatt-og-betaling/naringsetablering/

Etablerersenteret

Etablerersenteret IKS er åpent for enkeltpersoner og mindre nystartede firmaer i kommunene; Arendal, Grimstad, Tvedestrand og Froland. På etablerersenteret sin webside finner du tips og råd, informasjon om gratiskurs m.m. www.grunderweb.no/

Bygge, rive eller endre:

<https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/bygge-rive-eller-endre/>

Plan, Bygg og Eiendommer:

<https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/>

Landbrukskontakter:

www.grunderweb.no/grunderinfo/veiledning-landbruk/

Sentrumsselskapet Arendal By:

Sentrumsselskapet er sparringspartner og rådgiver for deg som vil starte i byen, og selskapet har god totaloversikt over ledige lokaler, gårdeierkontakter, uteområder, pågående og kommende prosjekter, konsepter som savnes i byen m.m.

<https://arendal-by.no>

Del 2

Erfaringer med gjeldede regelverk og utfordringer knyttet til bruksendring av bygg i Arendal sentrum

Innledning

I forbindelse med Doga-prosjektet Levende lokaler i Arendal, har behovet for en veiviser ved søknad om bruksendring, kommet opp som et viktig tema. Veiviseren søker om å gi en oppsummering av gjeldende regelverk i Arendal sentrum per dags dato.



Arendal-sentrum ca 1900.

Hva er en søknadspliktig bruksendring?

«Plan og bygningsloven § 20-. Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene

D) varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under bokstav a»

SAK10: § 2-1. Varig og tidsbestemt bruksendring

Varig og tidsbestemt bruksendring er søknadspliktig dersom

1. byggverk eller del av byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk
2. 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

Arendal kommune ønsker nye etableringer i det historiske bysentrum velkommen.

I noen tilfeller vil ny bruk av eksisterende lokaler medføre søknadsplikt etter Plan- og bygningsloven. Denne veiviseren gir et innblikk i søknadsprosessen knyttet til offentligrettslig behandling etter Plan- og bygningsloven.

Dersom man ønsker å etablere et nytt konsept i Arendal sentrum vil forhåpentligvis denne veiviseren være til hjelp for å avklare om man trenger søknad og når man eventuelt bør kontakte kompetente rådgivere for å få hjelp.

Vi søker å gi en oversikt over endringer man kan gjøre uten søknader, og hva som krever søknad om bruksendring etter Plan- og bygningsloven.



Torggaten ca 1900.

Hvorfor er dette en viktig problemstilling for Arendal sentrum?

Arendal sentrum har slitt med lav vekst og mange tomme butikk- og kontorlokaler i de historiske bygårdene. Dette er en problemstilling som er felles for svært mange norske byer og tettsteder. På nasjonalt plan er det igangsatt flere større prosjekter som fokuserer på problemstillingene knyttet til tomme lokaler i norske byer. Arendal er en del av dette gjennom prosjektet Levende lokaler i regi av DOGA.

I Arendal har mye av den historiske bygningsmassen stått tom. Dette gjelder både klassiske forretningslokaler på gateplan, men også ofte etasjene over, som er etablert som kontorlokaler i en periode hvor det var stor etterspørsel etter dette.

Felles for de fleste av de tomme lokalene er at de ligger i bygninger som er omfattet av ulike former for vern grunnet alder og kulturhistorisk verdi.

I Arendal er flertallet av bygårder i sentrum registrert i Sefrak-registeret, for bygg som er oppført før 1900. Selv om dette ikke medfører et formelt vern, vil denne statusen sammen med gjeldende plangrunnlag for sentrum i dag medføre at de fleste saker har problemstillinger knyttet til bevaringshensyn.



Se hele kartet over Sefrak-registrerte bygg i Arendal-sentrum her.

<http://www.miljostatus.no/kart/?ma=319CB>

(Markert med gul og rød trekant.)

Sentrumsplan og Dive-analyse.

All den tid Arendal ikke har en gyldig reguleringsplan for sentrumsområdene, er det den overordnede kommuneplanens arealdel som styrer arealbruken.

Kommuneplanens arealdel viser sentrumsformål med hensynsone H-570 for sentrumsområdene. Dette medfører et vern, i det hensynsonen har et plankrav knyttet til seg og man derfor må søke dispensasjon fra dette ved søknadspliktige tiltak i bygningsmassen.

Ved søknadspliktig tiltak som bruksendring og ombygging i et historisk sentrumsbygg, vil man da utløse dispensasjonssøknad og krav om høringsuttale fra kulturminnevernmyndighetene i de fleste tilfeller.

På den måten kan man si at en manglende sentrumsplan er en utfordring for utviklingen i sentrum all den tid det knyttes stor usikkerhet til hvilke tiltak som kan godkjennes.

Arendal kommune jobber med å lage ny sentrumsplan som forhåpentlig vil kunne avklare mange problemstillinger knyttet til ønsket om å ivareta kulturminneverdiene samtidig som man legger til rette for utvikling og ny bruk.

Arendal kommune har også utarbeidet en Kulturhistorisk stedsanalyse (Dive-analyse) som gir et godt innblikk i byens historiske utvikling og datering av de ulike bygningsstrukturene.

Analysen tar ikke detaljert stilling til tålegrensen for endring i alle de ulike bygårdene. Man må likevel kunne legge til grunn at det ikke er enkelt å få rivningstillatelse for en bevaringsverdig bygård i sentrum. Rivning er i utgangspunktet direkte i strid med bevaringshensynet.

Dette er grunnen til at det er svært ønskelig å legge til rette for ny bruk av bygningene gjennom nye konsepter og bruksendringer.

Utenfor bykjernen finner vi langt færre næringsbygg med kulturhistorisk verdi. I disse områdene vil det ofte være mer hensiktsmessig med rivning eller mer omfattende ombygging som dekker nye tekniske krav. I disse tilfellene er det ingen motstrid mellom lovens krav til tekniske løsninger ved en bruksendring og restriksjoner mot endringer eller større ombygginger. For næringsbygg av lav kvalitet vil det da ofte være ønskelig at de erstattes av nybygg.



Torvet 9 fasader før og etter.

Torvet 9 er et eksempel på bevaringsverdig bygård ved Torvet. Bygården er en viktig del av bybildet rundt denne historiske plassen. For å tilpasse bygget ny bruk har man likevel gitt tillatelse til fasadeendring for å ivareta behov for sikker rømning ved brann og forbedrede dagslysforhold. I dette tilfellet ble det søkt om bruksendring og fasadeendring.

Søknadsplikt etter Plan- og bygningsloven.

Hva er søknadspliktig og hva kan unntas.

Dersom man ønsker å skape nytt liv i en bygård, er første skritt å ta rede på hva bygningen og det aktuelle lokalet er godkjent for i dag.

Dersom man ikke finner dette selv, kan kommunen være behjelpelige med avklaring av eksisterende lovlig bruk.

For eldre bygg vil man finne godkjent bruk enten i søknadsmateriell fra byggeår eller ved senere søknader om endring.

For bygg oppført før Plan - og bygningsloven av 1965 trådte i kraft, vil man ofte måtte gjøre en grundig jobb for å dokumentere hva som er lovlig etablert bruk i bygget i dag. Bygårder fra 1800-tallet kan ha hatt en lang rekke bruksområder og kombinasjoner av næring, industri, kontor og boligfunksjoner.

Om bruken er lovlig etablert vil man kunne fortsette denne bruken.

I praksis viser det seg likevel at det ofte er vanskelig å dokumentere den lovlige etablerte bruken med stor grad av sikkerhet.

Ønsker man å etablere et konsept som er i tråd med dokumentert lovlig etablert bruk trenger man ikke å søke om bruksendring. Man vil også kunne gjøre mindre innvendige endringer i lokalene i tråd med unntaksreglene for søknadsplikt etter Plan og bygningsloven.

Om man vurderer å etablere seg i et lokale og det er tvil om hva lokalet faktisk er godkjent for, bør man be om en forhåndskonferanse med kommunen, for å avklare dette spørsmålet før man inngår leiekontrakter eller investere i nyetablering.

Ved søknadspliktige endringer:

For at TEK10/17 skal komme til anvendelse på eksisterende byggverk, kreves det et søknadspliktig tiltak.

Når gjelder TEK10 for eksisterende bebyggelse?

- Hovedombygging ("vesentlig endring")
 - Plan og bygningsloven § 20-1 (1) bokstav b)
 - Alle krav gjelder.
 - Det kan søkes om fravik etter Plan- og bygningsloven §31-2, 4. ledd
 - Det kan søkes om dispensasjon jfr. plan og bygningsloven § 19-2.
- Restaurering ("vesentlig reparasjon")
 - Plan og bygningsloven § 20-1 (1) bokstav b)
 - Alle relevante krav gjelder for selve tiltaket. (det som omfattes av reparasjonen)
 - Det kan søkes om fravik etter plan- og bygningsloven §31-2, 4. ledd
 - Det kan søkes om dispensasjon jfr. plan og bygningsloven § 19-2.
- Bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift
 - Plan og bygningsloven § 20-1 (1) bokstav d), jf SAK10 § 2-1
 - Det kan søkes om fravik etter Plan- og bygningsloven §31-2, 4. ledd
 - Det kan søkes om dispensasjon jfr. plan og bygningsloven § 19-2.

Utgangspunktet er at kravene i TEK 10 gjelder for søknadspliktige tiltak i eksisterende bygningsmasse.

- Det kan gjøres unntak:
 - TEK 14-1, 4 ledd, unntaksbestemmelse (Kun energi)
 - Plan og bygningsloven § 31-2, 4 ledd, unntaksbestemmelse
 - Plan og bygningsloven § 19-2, dispensasjon

Ved søknadspliktige tiltak i bevaringsverdig bebyggelse vil man måtte påregne at saken må behandles etter en eller flere av unntaksbestemmelsene.

Målet med de skjerpede kravene for tiltak i eksisterende bebyggelse i Plan- og bygningsloven er at man skal stimulere til teknisk oppgradering og forbedring i bygningsmassen så langt dette lar seg gjøre.

I tilfeller hvor hensynet til kulturhistorisk verdi skal vurderes opp mot ønsket om teknisk oppgradering, vil det naturlig nok måtte gjøres tilpasninger for å ivareta eldre konstruksjonsmetoder og andre bygningsfysiske prinsipper enn de som i dag brukes for nybygg etter gjeldende lovverk. Sagt på en annen måte eldre byggeteknikker lar seg ikke alltid kombinere med nye prinsipper for etter-isolering og bygningsfysikk basert på tette konstruksjoner og mekanisk ventilasjon.

Tidligere versjoner av Plan og bygningslov hadde unntaksbestemmelse i § 88. Dette var en videre unntaksbestemmelse enn den man finner i dagens lovverk.

Ny Plan- og bygningslov av 2008 har likevel lagt til rette for at det fortsatt skal kunne gjøres unntak for endringer i eksisterende bygningsmasse, forutsatt at vilkårene for disse er oppfylt.

Under går vi raskt gjennom de ulike unntaksbestemmelsene som kan være relevante enkeltvis eller i kombinasjon.

– TEK 14-1, 4 ledd, unntaksbestemmelse (Kun energi)

For bygg med dokumentert bevarings-verdi gjelder energi kravene i TEK10 kun så langt de ikke kommer i konflikt med bevaringshensynet.

«(5) Dersom kravene i dette kapitlet ikke kan forenes med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer.»

– Plan og bygningsloven § 31-2, 4 ledd, unntaksbestemmelse

«Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen.»

Ved bevaringsverdig bebyggelse (før 1900) i sentrumsområdene kan man ikke oppfylle alle tekniske krav som gjelder for nybygg.

Bygningsmassen er bygget med eldre byggeteknikker og med helt andre prinsipper for bygningsfysikk enn det man legger til grunn for nybygg etter gjeldende teknisk forskrift. Bevaringshensynet og oppfyllelse av TEK10 lar seg ikke forene fullt ut. Man må derfor søke om fravik etter plan og bygningsloven § 31-2, om man skal unngå en svært omfattende totalombygging av bygningsmassen.

Ved dokumentasjon av fravik og begrunnet søknad om fravik etter plan- og bygningsloven, trenger man relevant kompetanse eller bistand fra noen som påta seg ansvar for utredningen.

3 vilkår må oppfylles for at man skal kunne innvilges fravik etter plan og bygningsloven § 31-2:

- "uforholdsmessige kostnader"
- "forsvarlig"
- "nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk"

Uforholdsmessige kostnader:

Et viktig moment i en slik vurdering er byggekostnader for oppfyllelse av krav, vurdert mot markedsverdi ved salg/leie. Om verdien på bygningsmassen er lav skal det dermed mindre til for at oppfyllelse av mange tekniske krav blir uforholdsmessige sett i forhold til byggets faktiske verdi. Dette medfører at det må foretas en konkret vurdering. I byer med mange tomme lokaler over tid, skal det derfor mindre til for å kunne si at «uforholdsmessighets»-vilkåret er oppfylt, da man kan gå ut i fra at verdiøkningen med å gjennomføre tiltaket er svært lav.

Forsvarlig:

I henhold til veiviser og forarbeider skal man vektlegge helsemessige, brann- og bygningstekniske, arkitektur- og kulturhistoriske og estetiske hensyn i den konkrete forsvarlighetsvurderingen.

For eldre bevaringsverdig bybebyggelse vil dette punktet være svært viktig, da hensyn til arkitektur- og kulturhistoriske og estetiske hensyn ofte vil være tungtveiende. En slik vurdering krever ofte relevant fagkompetanse.

Nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk:

Kommunene skal foreta en konkret vurdering av om tiltaket etter en objektiv vurdering vil innebære en hensiktsmessig bruk av de aktuelle arealer.

Relevante momenter ved vurdering av bruksendring kan være at bygget har stått tomt over lengre tid, stor gjennomtrekk av leietagere eller at dagens bruk ikke lønner seg.

Eksempler på krav som det kan være relevant å søke om unntak fra: Energi, etasjehøyder, dagslysforhold, kuldebroer ved uisolerte konstruksjoner, krav om tilgjengelig boenhet, universell utforming (arbeidsbygg), heiskrav, generelle krav til planløsninger og bygningsdeler i byggverk mm.

Dersom det gis unntak etter § 31-2, 4.ledd, har kommunen anledning til å stille vilkår til tillatelsen.

– Plan og bygningsloven § 19-2, dispensasjon

Dersom man ikke klarer å oppfylle alle vilkårene for å kunne innvilges fravik etter plan og bygningsloven § 31-2, kan det likevel finnes tungtveiende hensyn som taler for tiltaket.

I slike tilfeller kan man søke om dispensasjon fra krav hjemlet i Tek10/17.

Det skal gjøres en reel vurdering av at det foreligger en klar overvekt av hensyn som objektivt taler for at tiltaket bør innvilges. Det skal tungtveiende grunner til for at det skal innvilges dispensasjon etter plan og bygningsloven § 19-2.

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler. Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Tidsbegrenset bruksendring:

Ved tidsbegrenset bruksendring kan man i noen tilfeller tillate en ytterligere lemping på krav. Flere av hensynene i bak bestemmelsene i TEK10/17 gjør seg i mindre grad gjeldende ved en midlertidig utprøving av et konsept.

Dersom bruksendringen blir permanent vil kommunen kunne stille ytterligere krav for å godkjenne endringene på permanent basis.

Midlertidig bruksendring egner seg derfor godt om man ønsker å prøve ut et nytt konsept med liten startkapital. Ved tidsbegrenset bruksendring faller godkjent bruk automatisk tilbake til den tidligere godkjente ved utløp av tillatelsen.

For en gårdeier kan dette være et viktig insitament for å være villig til å inngå en kortsiktig leieavtale med en gründer. Eksempelvis kan man teste ut et cafe-konsept med midlertidig bruksendring uten at gårdeier risikerer en omfattende søknadsprosess for å få arealet tilbake til salgsrettet næringsvirksomhet om cafekonseptet viser seg ikke å være levedyktig.

Arendal: Slik forklarer de hvordan 13 ledige lokaler ble til 2



Torggaten 7 – Midlertidig bruksendring til cafe innvilget i 2017.

Søknad om bruksendring: Nødvendige søknadsdokumenter.

Dersom man skal søke om midlertidig eller permanent bruksendring i Arendal sentrum, vil en slik søknad måtte inneholde blant annet:

- Søknad om tillatelse til tiltak.
- Søknad om dispensasjon fra Plankravet etter H570.
- Søknad om fravik fra krav i Tek10 ihht plan og bygningsloven §31,2, alternativt søknad om dispensasjon fra de samme kravene dersom vilkårene for å innvilge fravik ikke kan dokumenteres.
- Erklæring om ansvarsrett for godkjente foretak som påtar seg ansvaret i prosjektet.
- Brannkonsept
- Gjennomføringsplan
- Tegninger - om tiltaket medfører endring på bygget.
- Nabovarsling

Berører endringene fasader på bevaringsverdig bebyggelse, vil man måtte påregne at saken skal behandles politisk, samt at søknaden skal sendes på høring til Fylkeskommunens seksjon for kulturminnevern.

Del 2 av dokumentet er utarbeidet av Levende Lokaler Arendal i samarbeid med Ole Bachke, Master i Arkitektur

DEL 3

Oppsummering fra bygggesaksavdelingen i Arendal kommune.

BRUKSENDRING – VARIG OG TIDSBESTEMT

Skal hele eller deler av en bygning brukes til annen enn tidligere etablert og godkjent bruk må det søkes om bruksendringstillatelse.

Ved bruksendring skal bygningen eller aktuell del av den i utgangspunktet rustes opp til slik teknisk standard dagens byggteknisk forskrift (TEK 17) krever. Men slike tekniske krav kan fravikes. I plan- og bygningslovens § 31-2 heter det: "Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk".

De fleste bruksendringstillatelser kommunen innvilger inneholder også tillatelse til å fravike byggtekniske krav på ett eller flere punkt.

Tidsbestemt bruksendring er et nytt begrep i plan og bygningsloven fra 1.7.2017. Gis det tidsbegrenset bruksendringstillatelse, skal den nye bruken opphøre når tiden er ute. Lovlig bruk etter det vil da være slik bruk bygningen/lokalet var godkjent for tidligere.

Det er av åpenbare grunner større rom for å fravike tekniske krav ved slik tidsbestemt bruksendringstillatelse, enn tilfellet er ved varig bruksendring.

Men uansett permanent eller tidsbestemt bruksendring; det skal ikke fires på kravene til person- og brannsikkerhet.

For å kunne identifisere aktuelle tekniske krav og andre myndighetskrav plikter den som vil gjennomføre bruksendring å la seg bistå av faglig kompetente foretak. Man må knytte til seg foretak som kan fremme søknaden (såkalt ansvarlig søker) og i nødvendig grad foretak som kan stå ansvarlig for å prosjektere og utføre nødvendige byggtekniske arbeider.

Likevel kan det tenkes tilfeller av tidsbestemt bruksendring der det vil være akseptabelt å la tiltakshaver selv fremme søknaden. Det må være forbeholdt tilfeller der det åpenbart ikke er behov for nevneverdige bygningsmessige endringer. Det er kommunen som eventuelt gir anledning til det.

Kommunen har i løpet av de siste årene behandlet en rekke søknader om bruksendringer i sentrum. De fleste permanente. Etter endringen 1.7.2017 har flere fått øye på muligheten for å søke om tidsbestemt bruksendring.

Et eksempel på tidsbestemt bruksendring er bruksendring i Torvgaten 7, hvor deler av lokalet ble bruksendret til kafe med en tidsbestemt ramme på 2 år. I dette tilfellet ble det gitt fravik fra teknisk forskrift for nært sagt alle krav, med unntak av brannsikkerhet.

Et eksempel på varig bruksendring er lokaler i Torvet 9, hvor deler av bygningens 2. og 3. etasje ble bruksendret til boligformål. I tilfellet her ble det innvilget tillatelse til å fravike krav om heis og tilleggsisolering, blant annet med bakgrunn i bygningens alder og konstruksjon, og at der var interiørdetaljer som en ønsket å beholde.

På vegne av Byggesaksavdelingen i Arendal kommune

Frank Olav Gauslå , Liv Cathrine Sælsbråten og Jostein Aasbø

«Samsnakk» med oss i Arendal!

Dersom du går med planer om å starte virksomhet eller etablere deg i ledige lokaler i Arendal, kan det være mange spørsmål som dukker opp. Arendal kommune ønsker, basert på de gode erfaringene vi har fra Levende Lokaler prosjektet, å etablere en ny koordinerende og uformell «Samsnakk»-møteplass. Her kan aktører som ønsker å etablere seg med ulike typer virksomhet, få møte både representanter for næringsavdeling, etablerersenteret, plan og byggesak og andre fagpersoner ved behov, for en prat om hva som planlegges og etterspørres. Kommunen jobber sammen med næringslivet med å få på plass en digital App som vil gi oversikt over hvor det finnes ledige lokaler, og da vil kobling mellom enkeltinnbyggere, gårdeiere, etablerere og nærings- og kulturnettverk kunne skje både digitalt og gjennom kontakt mot næringsavdelingen. I tillegg til dette vil Partnergruppen som står bak prosjektet Levende Lokaler- Arendal også formidle aktører som vil etablere seg, videre til Næringsavdelingen. Det betyr fortsatt satsing på Samskaping for Verdiskaping i Arendal!

For å få et «Samsnakk» møte, ta kontakt med Næringssjef Kåre Andersen eller Næringsrådgiver Geir Hammersmark:

Kåre Andersen
Næringssjef
Telefon: 902 38 777
E-post: Kare.Andersen@arendal.kommune.no

Geir Hammersmark:
Næringsrådgiver
Telefon: 970 27 798
E-post: geir.hammersmark@arendal.kommune.no



Vi takker alle samarbeidspartnerne som har bistått i arbeidet med å løse krevende saker, og i arbeidet med utarbeidelsen av denne veiviseren:

- Kommunalsjef Geir Skjæveland
- Byggesaksavdelingen, Arendal Kommune; Frank Olav Gauslå , Liv Cathrine Sælsbråten og Jostein Aasbø
- Byplanlegger i Arendal Kommune, Elin Lunde, prosjektleder i første fase av prosjektet.
- Landbruksavdelingen Arendal kommune, Morten Foss
- Prosjektleder for Levende Lokaler Arendal, Lisbeth Iversen
- Næringssjef Kåre Andersen
- Næringsrådgiver Geir Hammersmark
- Sentrumsselskapet Arendal By AS, Hanne Gulbrandsen
- Arkitekt Ole Bachke, Master i Arkitektur

I tillegg takker vi alle initiativtakere, innehavere, gårdeiere og dyktige konsulenter som har bidratt til at sentrum er i ferd må å fylles opp av mer handel, næring, kultur og dyrking – i tidligere tomme lokaler.

Veiviseren er ment som en bistand i arbeidet med å finne frem i mangfoldet av aktører og regler, og er ikke ment å være en komplett juridisk veileder.

Levende Lokaler Arendal og alle samarbeidspartnerne ønsker dere som går med planer om å starte virksomhet, lykke til med etablering i Arendal kommune!
Velkommen!

Lisbeth Iversen
Prosjektleder Levende Lokaler Arendal
Telefon: 920 14 606
E-post: lisbeth.iversen@arendal.kommune.no

