



# Å bo på hytta

Øyer kommune har den siste tiden fått mange henvendelser når det gjelder omdisponering av fritidsbolig til bolig. Øyer kommune ser positivt på en viss fast bosetting innen regulerte hyttefelt og åpner for at det gjennom dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19 og omdisponering etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav b gis tillatelse til slik bosetting. Kommunestyret fattet vedtak om retningslinjer for midlertidig/fast bosetting i fritidsboliger i sak KST 44/07 (30.8.2007). Retningslinjene er tatt inn i kommuneplanens arealdel.

## Sammendrag

1. Krever søknad om dispensasjon fra reguleringsplan.
2. Innvilges kun for høystandardhytter og gis midlertidig i inntil 10 år.
3. Krever søknad om bruksendring fra fritidsbolig til bolig.
4. Krever søknad om ferdigattest for bruksendring.
5. Endring i kommunale avgifter.

## Hva kreves?

1) **Innvilges kun for høystandardhytter**, dette innebærer at eiendommen må:

- være tilknyttet offentlig VA-ledningsnett
- ha innlagt strøm
- ha en fullverdig vinterbrøytet vegforbindelse.

2) **Dispensasjonssøknad**

- Bruk av fritidsbolig som bolig vil ofte være i strid med reguleringsformålet.
- Krever grunnlagt søknad om dispensasjon og nabovarsel. Søknad om dispensasjon skrives i fritekst, da det finnes ikke noe skjema for dette.
- Behandles politisk og gebyr må betales uavhengig av utfallet. Ingen har krav på dispensasjon.
- Kostnad dispensasjonsgebyr – 13 300 kr per 01.01.2023. Dette kan endres, og vil følge det til enhver tid gjeldende gebyrregulativet på våre hjemmesider.

3) **Søknad om tidsbestemt bruksendring**

- Det kreves ansvarlige foretak – herunder ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende, samt ansvarlig utførende for eventuelle endringer som må gjøres.
- Eiendommen må oppfylle dagens materielle krav, herunder tekniske krav, dette gjelder fullt ut også for tidsbestemt bruksendring. Det er anledning til å søke om fritak fra enkelte krav etter pbl. § 31-2 fjerde ledd, dette vurderes konkret i hver enkelt sak.
- Det gjelder krav til tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer etter pbl. § 28-1. Dette innebærer at eiendommen må utredes før den eventuelt kan bruksendres dersom den ligger i et aktsomhetsområde eller faresone, herunder eksempelvis jord- og flomskred aktsomhetsområde eller aktsomhetsområde flom. Dette er

aktuelt i store deler av Øyer kommune. Dette gjelder dersom det ikke allerede finnes en slik utredning

- Kostand byggesaksgebyr – 5 750 kr per 01.01.2023. Dette kan endres, og vil følge det til enhver tid gjeldende gebyrregulativet på våre hjemmesider.

#### **4) Søknad om ferdigattest.**

- Alle søknadspliktige tiltak, her bruksendring, skal avsluttes med ferdigattest. Kostand ferdigattest 5 520 kr per 01.01.2023.

Som beskrevet over kreves altså tre søknader; en søknad om dispensasjon fra reguleringsplan, en søknad om bruksendring og en søknad om ferdigattest.

Alle oppgitte gebyrstørrelser kan endres, og vil følge det en enhver tid gjeldende gebyrregulativet på våre hjemmesider.

#### **Kommunale avgifter:**

Bruksendring vil føre til endrede kommunale avgifter. Endringer i priser følger av kommunens til enhver tid gjeldende gebyrregulativ som ligger på våre hjemmesider.

#### **Matrikkelføring**

Kommunen matrikkelfører den tidsbestemte bruksendringen, jf. matrikkelforskriften § 60 (1).

#### **Annen informasjon:**

Dispensasjoner begrenses til 10 år fra det tidspunkt dispensasjon blir innvilget. Dispensasjonssøknader behandles av Plan- og miljøutvalget. Det holdes møte en gang per måned og saken må tilrettelegges av administrasjonen i forkant. Møtekalender ligger ute på våre hjemmesider.

Informasjon om nabovarsel finnes på direktoratet sine hjemmesider:

<https://dibk.no/nabovarsel>

*Det tas forbehold om endringer av overstående når det gjelder retningslinjer og krav. Ut over dette gjelder plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.*

## Nyttige lenker for mer informasjon:

Direktoratet sin hjemmeside med veiledning om bruksendring:

<https://dibk.no/regelverk/sak/2/2/2-1>

Artikkel fra Statforvalteren i Innlandet:

<https://www.statsforvalteren.no/innlandet/plan-og-bygg/plan-og-bygg---nyheter/2022/09/ingen-snarvei-til-stromstotte-pa-hytta/>

Pressemelding fra Skatteetaten:

<https://www.skatteetaten.no/presse/nyhetsrommet/dette-bor-du-vite-om-flytting-til-hytta/>

Endring i strømstøtten til husholdninger som bor fast i fritidsbolig:

<https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/stromstotte-til-husholdninger-som-bor-fast-i-fritidsbolig/id2962466/>

### Følgende framgår av kommuneplanens arealdel punkt 2.2.2.1:

“Retningslinjer for midlertidig/fast bosetting i fritidsboliger med høy standard: Øyer kommune åpnet i sak KST 44/07 (30.8.2007) for at det gjennom dispensasjon etter PBL § 19 og omdisponering etter PBL § 20-1 bokstav d, kan gis tillatelse til bosetting i fritidsbolig etter søknad. Følgende forutsetninger legges til grunn for behandling av søknad om midlertidig/fast bosetting i fritidsboliger med høy standard: a) Dispensasjon skal kun innvilges for høystandardhytter, dvs. fritidsboliger tilknyttet offentlig V/A-nett, strømnett samt ha fullverdig vinterbrøytet veg. Finner bygningsmyndighetene det nødvendig skal det foretas en bygningsteknisk befaring av bygget. b) Renovasjon skal skje etter den til enhver tid gjeldende bestemmelser. c) Det skal settes vilkår om at søker melder flytting til fritidseiendommen min. 3 mnd. etter innvilget dispensasjonssøknad. Dispensasjonstillatelser skal ellers bli trukket tilbake. d) Dispensasjoner skal foreløpig begrenses til 10 år fra det tidspunkt dispensasjon blir innvilget. e) Dispensasjonen opphører ved eierskifte

### Utdrag fra gjeldende bestemmelser i lovverket

#### Plan- og bygningsloven § 19-1

«Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.»

#### Utdrag fra plan- og bygningsloven § 19-2:

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir

vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Plan- og bygningsloven § 31-2 (4)

Det følger av loven at fritak kan gis når

«det ikke er mulig å tilpasse byggverkets tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk».